

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1135-160/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 5372/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 158m², součástí je stavba pro administrativu čp. 2729, pozemek p.č. 5372/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 733m², součástí je stavba pro výrobu a skladování bez č.p./ev.č., p.č. 5372/1 orná půda o výměře 807m², p.č. 5372/2 ostatní plocha o výměře 802m². Vše zapsáno na LV č. 5240, k.ú. Louny, obec Louny.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	12 500 000 Kč
--	----------------------

Počet stran: 35 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.8.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 30.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku p.č. 5372/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 158 m², součástí je stavba pro administrativu čp. 2729, pozemku p.č. 5372/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 733 m², součástí je stavba pro výrobu a skladování bez č.p./ev.č., p.č. 5372/1 orná půda o výměře 807 m², p.č. 5372/2 ostatní plocha o výměře 802 m². Vše zapsáno na LV č. 5240, k.ú. Louny, obec Louny. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k insolvenčnímu řízení a k dražebnímu jednání.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce budou vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data budou dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Louny, k.ú. Louny
Adresa nemovité věci: Průmyslová 2729, 440 01 Louny

Vlastnické a evidenční údaje

AGROFIM CZECH s.r.o. v likvidaci, Průmyslová 2729, 440 01 Louny, LV: 5240, podíl 1 / 1

Obec: Louny [565971]

Katastrální území: Louny [687391]

Číslo LV: 5240

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhla 25.8.2021. Byla umožněna prohlídka interiérů a znalci byla předložena výkresová dokumentace předmětu ocenění.

Místopis

Louny („jižní brána Českého středohoří“ či „Perla na řece Ohři“), je město s rozšířenou působností, ležící na řece Ohři ve stejnojmenném okrese v severozápadních Čechách v Ústeckém kraji. Žije zde 18 313 obyvatel, s městem sousedí další obce (Dobroměřice, Lenešice, Černčice, Obora a Vršovice), které dohromady tvoří přibližně 23 tisíc obyvatel, jedná se o největší aglomeraci okresu Louny. Ve městě se nachází MÚ, úřady, pět základních škol, speciální škola, obchodní akademie, střední odborná škola a gymnázium, zdravotnická zařízení, pošta, obchody, restaurace, sportoviště, kulturní zařízení. Dále je ve městě Kotěrova kolonie, most přes záplavové území z 19. století (na místě staršího ze 16. století), městské výstaviště a spousta dalších drobných zajímavostí. Louny a okolí byly vždy spíše zemědělský region. Jsou známy produkcí vysoce kvalitního chmele. V Českém středohoří se pěstuje ovoce. Průmysl je zpracovatelský, např. Pivovar Louny, Elektroporcelán Louny, Praga Louny (nyní již zrušeno). V současné době vyrábí v průmyslové zóně jihovýchodně od města několik japonských, převážně strojírenských firem (AISAN, Ishimitsu, TiCz.).

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☒ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

5341	Město Louny, Mírové náměstí 35, 44001 Louny
5333	Město Louny, Mírové náměstí 35, 44001 Louny

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění dle evidence v KN je: pozemek p.č. 5372/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 158m², součástí je **stavba** pro administrativu čp. 2729, pozemek p.č. 5372/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 733m², součástí je **stavba** pro výrobu a skladování bez č.p./ev.č., pozemek p.č. 5372/1 orná půda o výměře 807m², pozemek p.č. 5372/2 ostatní plocha o výměře 802m². Vše zapsáno na LV č. 5240, k.ú. Louny, obec Louny.

Stavba pro administrativu č.p. 2729 je přízemní, nepodsklepený, zděný objekt typu bungalov bez podkroví. Stavba je vystavěna na železobetonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné (tvárnice Ytong), střecha valbová (stanová), střešní krytina Onduline v červené barvě, žlaby a další klempířské prvky jsou z pozink. plechu, fasáda s povrchovou úpravou omítky. Vnitřní omítky štukové, na podlahách dlažba a zátěžové koberce. Vnitřní obklady v kuchyňce, úklidové místnosti, koupelnách a na WC. Okna plastová, dveře hlavní vchodové plastové, interiérové dveře dřevěné náplňové osazené do plechových zárubní. Vytápění ÚT plynové, rozvod TUV i SV proveden, ohřev v plyn. boileru, v objektu vzduchotechnika a ele. zabezpečení. Odkanalizování od všech hygienických zařízení. V koupelně sprchový kout, umyvadlo, WC. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, kanalizaci, plyn. Dispozice stavby: vstup z parkoviště, závětrí, zdvojené dveře ve vstupu se zádveřím, chodba, kuchyňka, kancelář techniků, kancelář účetní, zasedací místnost, kancelář asistentky, kancelář ředitele, předsíň na WC pro Ž a M, sprcha, WC, šatna, tech. místnost, místnost pro server, úklidová místnost. Stavba běžně udržována a zabezpečena.

Stavba pro výrobu a skladování bez č.p./ev.č. je jednoduchá halová stavba složená z několika dilatačních částí. Hala je vystavěna na železobetonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné (tvárnice Ytong), střešní konstrukce tvoří příhradové vazníky. Střešní krytina Onduline v červené barvě, část prosvětlena polykarbonátovými deskami, svody, žlaby a další klempířské prvky jsou z pozink. plechu. Fasáda nezateplena s povrchovou úpravou omítky. Vnitřní omítky štukové v části objektu, na podlahách dlažba a beton s povrchovou úpravou. Vnitřní obklady v zázemí, koupelně a na WC. Okna plastová, dveře hlavní vchodové plastové, další vchody do objektu – plastové dveře, plechová vrata a sekční garážová vrata, interiérové dveře dřevěné náplňové. Vytápění lokální ele. v kanceláři. Rozvod TUV i SV proveden, ohřev v ele. boileru. Odkanalizování od všech hygienických zařízení. V koupelně sprchový kout, umyvadlo, WC. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, kanalizace. Z boční strany žebřík pro výlez na střechu. Dispozice stavby: rampa, vstup, hlavní sklad, příruční sklad, zázemí-kancelář, skládek, předsíň, WC, sprcha. Objekt z větší části nevytápěn, s patrnými stopami po zatékání do střešních konstrukcí.

Vjezd do areálu řešen kovovými vraty s pojezdem z příjezdové komunikace. Parkování pro návštěvníky je řešeno na vlastním parkovišti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace-doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Umístění objektu v průmyslové zóně.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: Zástavní právo smluvní.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Objekt vyklizen, zajištěn a připraven pro další využití.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba pro administrativu
2. Stavba pro výrobu a skladování
3. Pozemky p.č. 5372/1, 5372/2, 5372/3, 5372/4

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Stavba pro administrativu
- 1.2. Stavba pro výrobu a skladování

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky p.č. 5372/1, 5372/2, 5372/3, 5372/4

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Areál pro administrativu, výrobu a skladování č.p. 2729

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Areál pro administrativu, výrobu a skladování
Adresa předmětu ocenění:	Průmyslová 2729 440 01 Louny
LV:	5240
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Louny
Katastrální území:	Louny
Počet obyvatel:	18 313
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 953,00 Kč/m²	

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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 spoluhl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Stavba pro administrativu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	158,00 m ²	2,80 m	442,40
Součet	158,00 m²		442,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $442,40 / 158,00 = 2,80$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $158,00 / 1 = 158,00$ m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	3,3*158	=	521,40 m ³
půda, zastřešení	1*158	=	158,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	521,40 m ³
půda, zastřešení	Z	158,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		679,40 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10

20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9618
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 379,69
Plná cena: 679,40 m ³ * 6 379,69 Kč/m ³	=	4 334 361,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 100 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,860
=	3 727 550,80 Kč
*	1,050
=	3 913 928,34 Kč

Stavba pro administrativu - zjištěná cena

= **3 913 928,34 Kč**

2. Stavba pro výrobu a skladování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	733,00 m ²	4,30 m	3 151,90
Součet	733,00 m²		3 151,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

3 151,90 / 733,00

= 4,30 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

733,00 / 1

= 733,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	4,3*733	=	3 151,90 m ³
půda/zastřešení	1,2*733	=	879,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	3 151,90 m ³
půda/zastřešení	Z	879,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 031,50 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					99,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9960

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9290

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,9512
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9960
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 599,59
Plná cena: 4 031,50 m ³ * 3 599,59 Kč/m ³	=	14 511 747,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 100 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 14,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,860
=	12 480 102,50 Kč
*	1,050
=	13 104 107,63 Kč

Stavba pro výrobu a skladování - zjištěná cena

= 13 104 107,63 Kč

3. Pozemky p.č. 5372/1, 5372/2, 5372/3, 5372/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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. 1 953,- 1,050 1 000,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5372/3	158	1 000,65	158 102,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5372/4	733	1 000,65	733 476,45
Stavební pozemky - celkem			891		891 579,15

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	5372/1	11904	457	6,39	120,00	14,06	6 425,42
orná půda	5372/1	10100	350	14,57	120,00	32,05	11 217,50
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			807 m ²				17 642,92

Jiný pozemek oceněný 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	953,-	0,04				38,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	5372/2	802	38,12		30 572,24
Jiný pozemek - celkem			802			30 572,24

Pozemky p.č. 5372/1, 5372/2, 5372/3, 5372/4 - zjištěná cena celkem = 939 794,31 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba pro administrativu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	158,00 m ²	2,80 m	442,40
Součet	158,00 m²		442,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $442,40 / 158,00 = 2,80 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $158,00 / 1 = 158,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	3,3*158	=	521,40 m ³
půda, zastřešení	1*158	=	158,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	521,40 m ³
půda, zastřešení	Z	158,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		679,40 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9618
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 379,69
Plná cena: 679,40 m ³ * 6 379,69 Kč/m ³	=	4 334 361,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 100 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100) * 0,860

Stavba pro administrativu - zjištěná cena = **3 727 550,80 Kč**

1.2. Stavba pro výrobu a skladování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: J. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	733,00 m ²	4,30 m	3 151,90
Součet	733,00 m²		3 151,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 3 151,90 / 733,00 = 4,30 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 733,00 / 1 = 733,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	4,3*733	=	3 151,90 m ³
půda/zastřešení	1,2*733	=	879,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	3 151,90 m ³
půda/zastřešení	Z	879,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 031,50 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					99,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9960

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9290
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9512
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9960
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 599,59

Plná cena: $4\,031,50\text{ m}^3 * 3\,599,59\text{ Kč/m}^3 = 14\,511\,747,09\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 14 / 100 = 14,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 14,0\% / 100)$ * 0,860

Stavba pro výrobu a skladování - zjištěná cena **= 12 480 102,50 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. 5372/1, 5372/2, 5372/3, 5372/4

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. 5372/1, 5372/2, 5372/3; součástí pozemku je stavba, 5372/4; součástí pozemku je stavba v obci Louny, k.ú. Louny. Pozemky se nacházejí na kraji obce, v průmyslové zóně, jsou rovinaté, oplocené. Pozemek p.č. 5372/3 je zastavěn stavbou pro administrativu, pozemek p.č. 5372/4 je zastavěn stavbou pro výrobu a skladování. Ostatní pozemky využívány jako zpevněná parkovací a manipulační plocha (ostatní komunikace), část pozemků zatravněna.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodu z řadu, plyn. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1000-2400,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena při polovině cenového rozpětí, tj. 1700,-Kč/m² u zastavěné plochy a 500,-Kč u ostatních pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	5372/1	807	500,00		403 500
ostatní plocha	5372/2	802	500,00		401 000
zastavěná plocha a nádvoří	5372/3	158	1 700,00		268 600
zastavěná plocha a nádvoří	5372/4	733	1 700,00		1 246 100
Celková výměra pozemků		2 500	Hodnota pozemků celkem		2 319 200

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál pro administrativu, výrobu a skladování č.p. 2729

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	713,00 m² (obě stavby)
Obestavěný prostor:	4 710,90 m³
Zastavěná plocha:	891,00 m²
Plocha pozemku:	2 500,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Komerční nemovitost			
Lokalita:	Louny			
Popis:	Komerční nemovitost ve městě Louny. Jedná se o patrovou budovu, kde spodní patro slouží jako výroba a horní jako kanceláře firmy. Přízemí se skládá ze dvou velkých dílen, kanceláře, dále pak šatny a sociálního zařízení. Přístup do patra je pomocí širokých kovových schodů. V patře je umístěno 5 kanceláří, kuchyňka, další sociální zařízení, samostatná sprcha a menší sklad. Ze třech největších kanceláří je možný vstup na velkou terasu. Celá stavba prošla kompletní rekonstrukcí a patro bylo přistaveno v roce 2007. Dům je zateplen a napojen na všechny sítě. Všechny kanceláře mají vlastní klimatizaci, stejně tak dílny v přízemí. Vstup do budovy možný z obou stran, jak z rampy, tak z druhé strany ze sídliště. U budovy možné zaparkovat až 10 aut.			
Užitná plocha:	395,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Srovnatelný stav, menší výměry - pozemku, užitné plochy.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 990 000	395,00	15 165	1,10	16 682



Zdroj: INEM.cz

Název:	Nebytový prostor / kancelář			
Popis:	Novostavba zděné haly, která je zkolaudována za účelem autoservis, pneuservis, měření emisí apod. Nabízíme k prodeji pozemek s halou, která je rozdělena na dvě části: 1. část - autoservis, pneuservis, měření emisí, 1x sloupový hever. Součástí je také toaleta a sociální zařízení. 2. část - sklad, kancelář a šatna. Plechová zateplená hala je připravená na čištění aut, nebo může sloužit jako stříkací box. Dále se na pozemku nachází mycí box. Pozemek 2.000 m ² . Hala vč. zázemí se nachází v oploceném areálu velkého autobazaru (možná spolupráce- zajištění zakázek).			
Užitná plocha:	403,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Součást většího areálu, po rekonstrukci, větší (počet obyvatel) spádová oblast.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 900 000	403,00	24 566	1,05	25 794



Zdroj: INEM.cz

Název:	Nebytový prostor / kancelář			
Lokalita:	Studeněves, okres Kladno			
Popis:	Nebytové - výrobní nebo skladové prostory. Objekt leží na sjezdu z rychlostní komunikace R7 Slaný, 25 km vzdálený z Prahy v obci Studeněves. V roce 2017 zde proběhla rekonstrukce. Vybudování sociálních zařízení, nových omítek a podlah. Pozemek bude samostatně oddělen novým geometrickým plánem a bude možné využívat současný vjezd do areálu i parkovací místa na společném dvoře. Zároveň je možné dobudovat si i vlastní příjezd a vchod z druhé strany budovy kde je připravena i rampa s automatickými rolovacími vraty. Hlavní původní budova je 4 patrový mlýn a část je nově dostavěna. Celková plocha je cca 1400 m ² . Přízemí je velká hala cca 350 m x 2 s výškou až 8 m pro využití na několikapatrový regálový systém. Možné využití jako skladové prostory, výrobu, kanceláře a částečně i jako bydlení pro zaměstnance v podkroví.			
Užitná plocha:	1 000,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Možnost různorodějšího využití, po rekonstrukci.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
10 000 000	1 000,00	10 000	1,00	10 000



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	10 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 492 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 794 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 492 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	713,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	12 471 796 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavba pro administrativu	3 913 928,30 Kč
2. Stavba pro výrobu a skladování	13 104 107,60 Kč
3. Pozemky p.č. 5372/1, 5372/2, 5372/3, 5372/4	939 794,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **17 957 830,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **17 957 830,- Kč**

slovy: Sedmnáctmilionůdevětsetpadesátsedmtisícsmsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

17 957 830 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůdevětsetpadesátsedmtisícsmsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba pro administrativu	3 727 550,80 Kč
1.2. Stavba pro výrobu a skladování	12 480 102,50 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	16 207 653,30 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. 5372/1, 5372/2, 5372/3, 5372/4	2 319 200,- Kč
--	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál pro administrativu, výrobu a skladování č.p. 2729	12 471 796,- Kč
--	-----------------

Porovnávací hodnota	12 471 796 Kč
Věcná hodnota	18 526 853 Kč
z toho hodnota pozemku	2 319 200 Kč

Silné stránky

- + dobrý tech. stav admin. budovy
- + objekt z roku 2007
- + plocha k parkování

Slabé stránky

- jednoduchá stavba budovy/stavby ke skladování (nevytápěná, chybí podhledy, poškození střechy)

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

12 500 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůpětsttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 12.500.000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů nebo aktuálních nabídek byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	12 500 000 Kč slovy: Dvanáctmilionůpětsettisíc Kč
--	---

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku p.č. 5372/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 158 m², součástí je stavba pro administrativu čp. 2729, pozemku p.č. 5372/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 733 m², součástí je stavba pro výrobu a skladování bez č.p./ev.č., p.č. 5372/1 orná půda o výměře 807 m², p.č. 5372/2 ostatní plocha o výměře 802 m². Vše zapsáno na LV č. 5240, k.ú. Louny, obec Louny. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1135-160/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 30.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

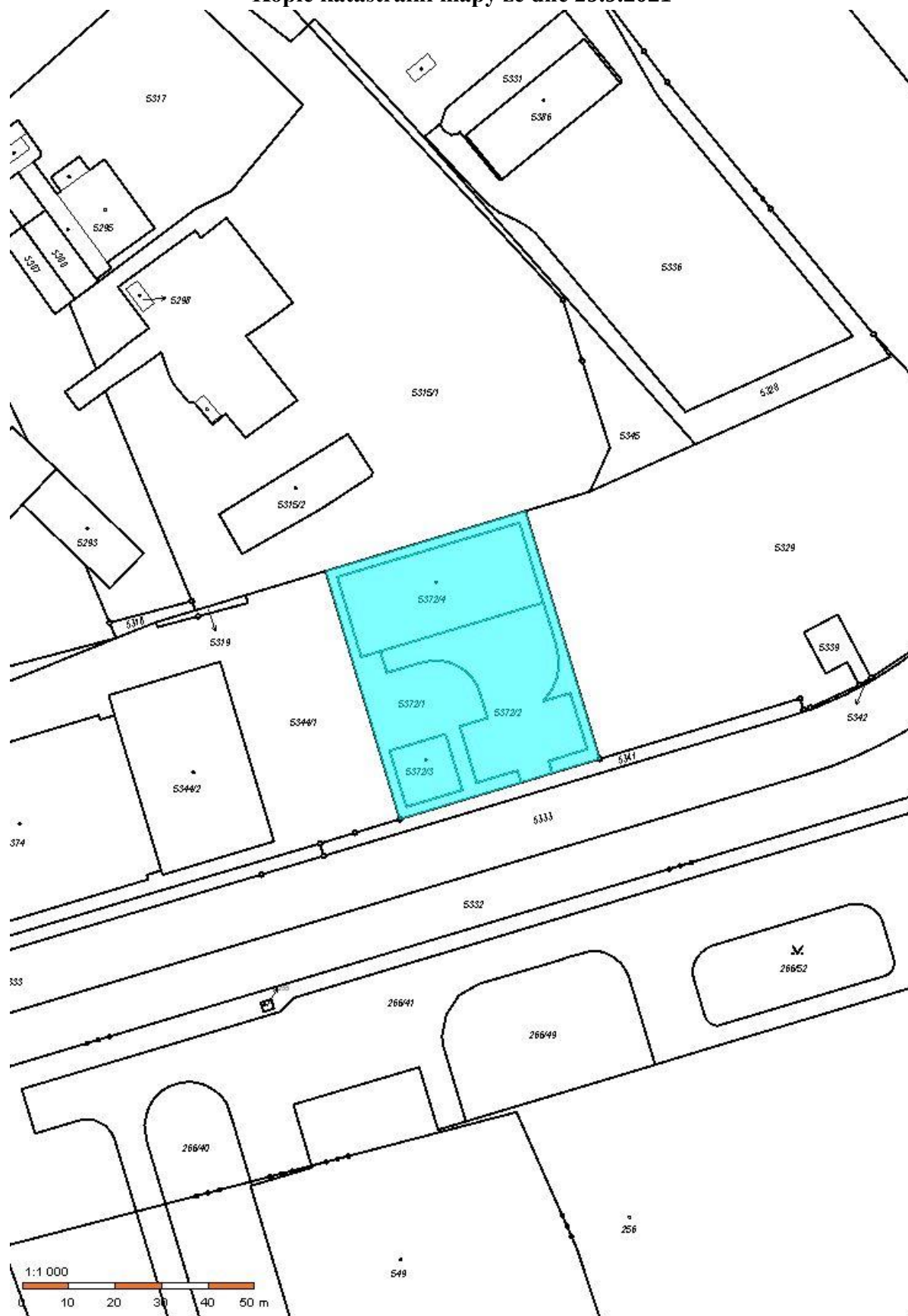
Ředitel společnosti

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

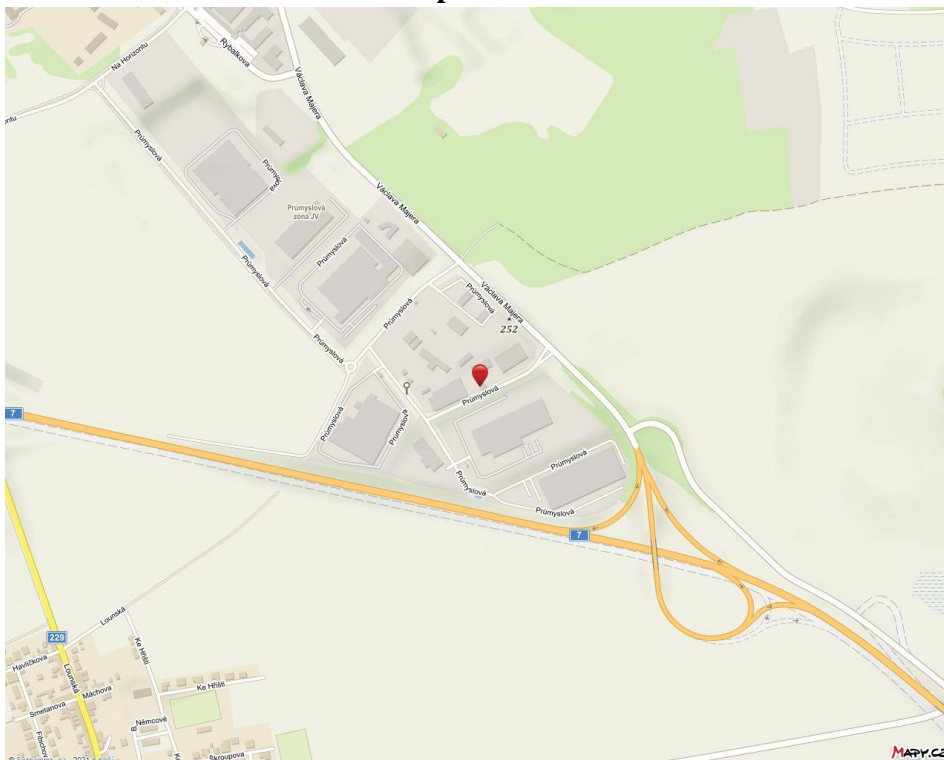
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	10

Kopie katastrální mapy ze dne 29.9.2021

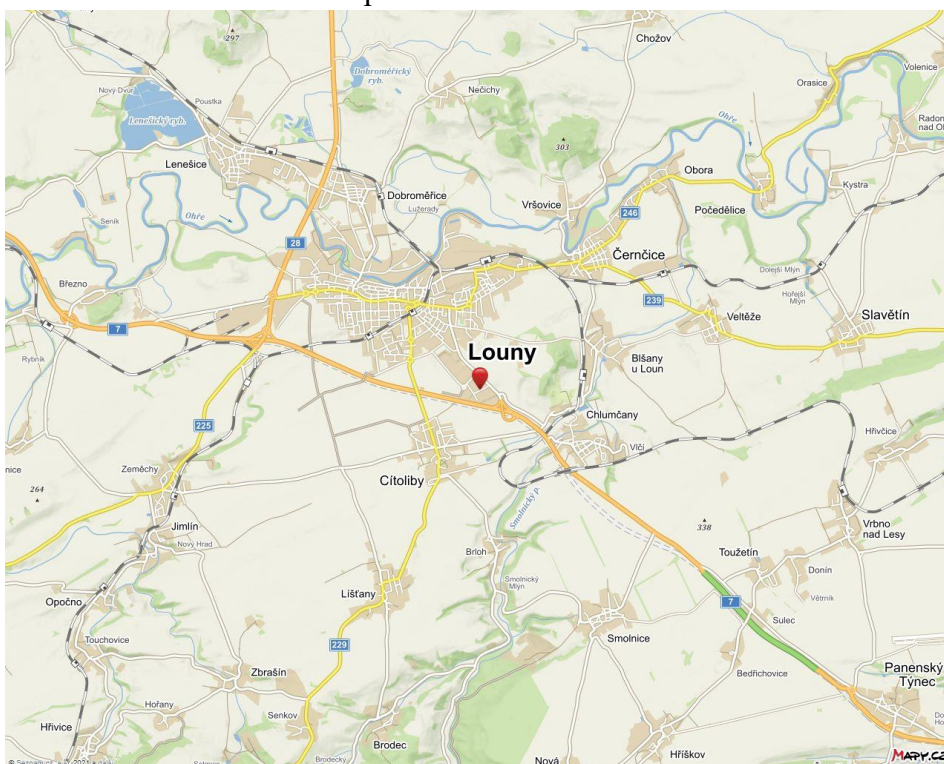


Pozemek p.č. 5372/3 v k.ú. č. 687391

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 5372/3 v k.ú. č. 687391



Pozemek p.č. 5372/3 v k.ú. č. 687391



















