

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 59-2022

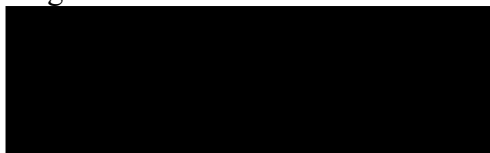
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Areál společnosti ATOMGEN s.r.o., IČ: 24317276 - pozemky parc.č. St. 77, součástí je zem. stavba bez čp/če, parc.č. St. 80/1, součástí je zem. stavba bez čp/če, parc.č. St. 81/1, součástí je zem. stavba č.p. 64, parc.č. 716/8, parc.č. 722/2, parc.č. 723/1, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Vranín, obec Moravské Budějovice, okres Třebíč.

Znalec: Ing. Tomáš Volek



IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244

Zadavatel: GAVLAS, spol. s r.o., IČ: 60472046
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 03.02.2022

Vyhotoveno: Ve Velaticích 31.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti ATOMGEN s.r.o., IČ: 24317276. Jedná se o zemědělský areál tvořený pozemky parc.č. St. 77, součástí je zem. stavba bez čp/če, parc.č. St. 80/1, součástí je zem. stavba bez čp/če, parc.č. St. 81/1, součástí je zem. stavba č.p. 64, parc.č. 716/8, parc.č. 722/2, parc.č. 723/1, vše včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 181 v k.ú. Vranín, obec Moravské Budějovice, okres Třebíč.

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné nedobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 3.2.2022.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 424/2021 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby veřejné nedobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.02.2022 za přítomnosti pana Dušana Teličky (zástupce vlastníka).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 181 k.ú. Vranín ze dne 16.12.2021.
- Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Vranín (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>).
- Informace, sdělení a podklady poskytnuté na místním šetření panem Dušanem Teličkou (zástupce vlastníka).

- Soubor TB_18.dwg (pasport hlavního objektu - půdorysy, pohledy akce: Stanice chovu laboratorních myší, k.ú. Vranín, vypracoval Ing. D.Gadas, datum: 08/2021).
 - Znalecký posudek č. 6474/135/2018, který vyhotovil Ing. Lubomír Kostka, dne 4.9.2018.
 - Fotodokumentace podkroví ze dne 20.4.2015.
 - Rozhodnutí o změně v užívání stavby č.j. MUMB/OVUP/10287/2013 ze dne 3.7.2013, které nabylo právní moci dne 24.7.2013.
- e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
 - f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
 - g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
 - h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
 - i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
 - j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
 - k) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
 - l) Územní plán města Moravské Budějovice (<https://mbudejovice.cz/uzemni-plan-moravske-budejovice/d-448020>).
 - m) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Vranín bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny pro potřeby nedobrovolné dražby.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 26/2000 Sb. (Zákon o veřejných dražbách) č. 26/2000 Sb. ukládá Dražebníkovu povinnost dle ust. § 13, odst. 1 (ZVD) zajistit odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, který nesmí být v čase konání dražby starší šesti měsíců. Definice „ceny v místě a čase obvyklé“ není v ZVD ani v jiné české legislativě definována.

V Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) jsou definovány pojmy obvyklá cena a tržní hodnota:

Obvyklá cena - 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalmit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.

Tržní hodnota - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebeně věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Moravské Budějovice, k.ú. Vranín
Adresa nemovité věci: Vranín 64, 676 02 Vranín

Vlastnické a evidenční údaje

ATOMGEN s.r.o., Korunní 2569/108, 101 00 Praha 10, LV: 181, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byl předložen pasport hlavního objektu - půdorysy, pohledy akce: Stanice chovu laboratorních myší, k.ú. Vranín, který vypracoval Ing. D.Gadas, datum: 08/2021. Zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Moravské Budějovice jsou město v okrese Třebíč v kraji Vysočina, 19 km jižně od Třebíče, na dopravní spojnici mezi Jihlavou a Znojmem na potoce Rokytka. Jsou také obcí s rozšířenou působností. Součástí města jsou části Jackov, Lažínky, Vesce a Vranín. Ve městě žije přibližně 7 300 obyvatel.

Předmětný areál je situovaný v jihozápadní okrajové části Vranín. Dříve samostatná obec, nyní je integrována k Moravským Budějovicím, od kterých se nachází 6 km severozápadně. Prochází jí silnice z Domamile do Litohoře, ze které odbočuje cesta do Moravských Budějovic.



Přístup přes pozemky

Parc.č. 1314/1	Město Moravské Budějovice
Parc.č. 1	Město Moravské Budějovice
Parc.č. 1623	Město Moravské Budějovice

Celkový popis nemovité věci

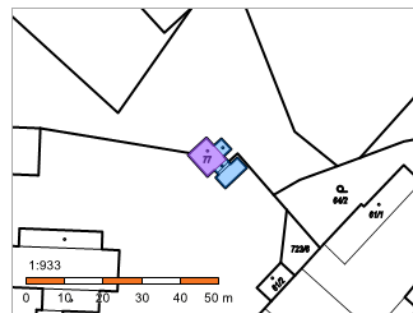
Předmětem ocenění jsou nemovité věci, které tvoří oplocený areál s hlavním vjezdem z veřejné komunikace, situovaným v severovýchodním rohu areálu. Původně se jednalo o areál zemědělského družstva vystavěný v 70. letech minulého století. Současný vlastník po zakoupení areálu provedl rekonstrukci hlavní stavby č.p. 64. Jednalo se o komplexní rekonstrukci objektu mimo krov, krytinu střechy a vnější omítky.

Areál je napojený na rozvody el. energie NN, zemní plyn a kanalizaci. Voda do areálu je přivedena ze studny hl. 40 m situované mimo areál, na parc.č. 1629 (vlastník pozemku: Město Moravské Budějovice). Městská část Vranín nemá vybudovaný veřejný vodovod, obyvatelé jsou zásobeni ze soukromých studní.

Pozemky

Parc.č. St.77

Parcelní číslo:	st. 77
Obec:	Moravské Budějovice [591181]
Katastrální území:	Vranín [785326]
Číslo LV:	181
Výměra [m ²]:	93
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

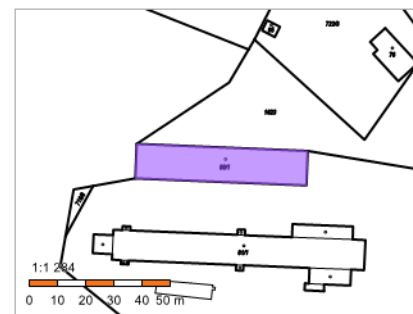


Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 77

Parc.č. St. 80/1

Parcelní číslo:	st. 80/1
Obec:	Moravské Budějovice [591181]
Katastrální území:	Vranín [785326]
Číslo LV:	181
Výměra [m ²]:	736
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

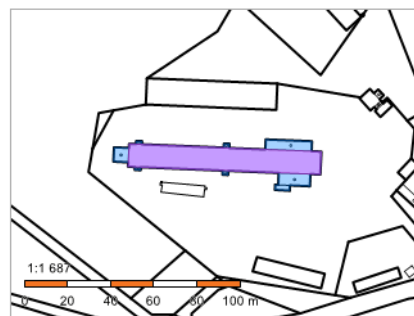


Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 80/1

Parc.č. St. 81/1

Parcelní číslo:	st. 81/1
Obec:	Moravské Budějovice [591181]
Katastrální území:	Vranín [785326]
Číslo LV:	181
Výměra [m ²]:	1210
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

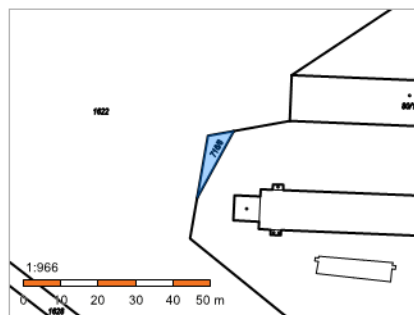


Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vranín [185329] ; č. p. 64; zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 81/1
Stavební objekt:	č. p. 64
Adresní místa:	č. p. 64

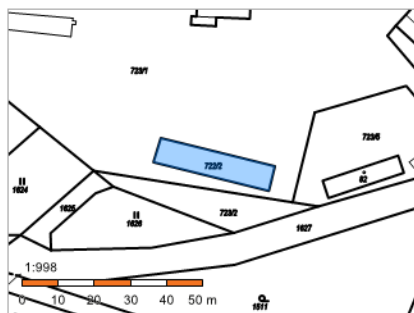
Parc.č. 716/8

Parcelní číslo:	716/8
Obec:	Moravské Budějovice [591181]
Katastrální území:	Vranín [785326]
Číslo LV:	181
Výměra [m ²]:	55
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Parc.č. 722/2

Parcelní číslo:	722/2
Obec:	Moravské Budějovice [591181]
Katastrální území:	Vranín [785326]
Číslo LV:	181
Výměra [m ²]:	226
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Parc.č. 723/1

Parcelní číslo:	723/1
Obec:	Moravské Budějovice [591181]
Katastrální území:	Vranín [785326]
Číslo LV:	181
Výměra [m ²]:	8607
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Celková výměra pozemků: 10927 m².

Pozemky jsou rovinaté, uceleného nepravidelného tvaru využívané ve funkčním celku se stavbami pod společným oplocením.

Stavby

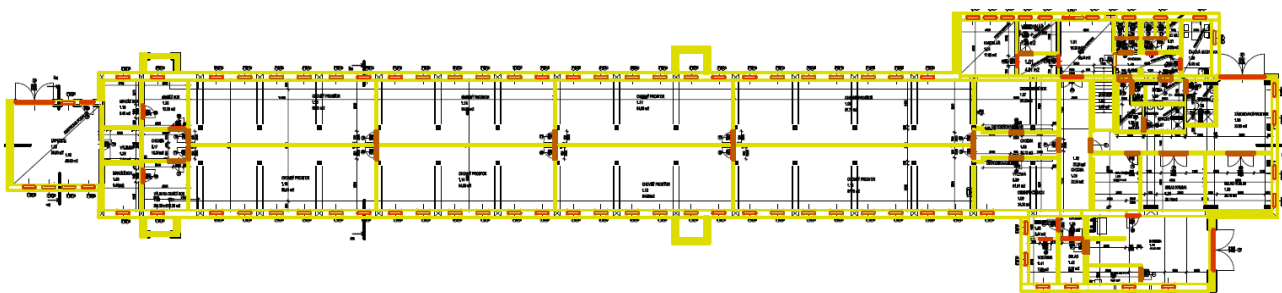
Zemědělská stavba č.p. 64

Stavba je součástí pozemku parc.č. St. 81/1.



Samostatně stojící zděný, nepodsklepený objekt, který má jedno nadzemní podlaží a půdní prostory pod sedlovou střechou. Po rekonstrukci byl objekt využíván pro chov laboratorních myší.

Dispoziční řešení: chodby, kancelář veterináře, kancelář, 2x desinfekční boxy, 8x chovné prostory, 2x dusící boxy, 2x mrazící boxy, expedice, sklad hoblin, sklad krmiva, sklad klecí, plynová kotelna, zásobovací prostor, čajová kuchyňka, WC ženy, WC muži, šatny ženy, šatny muži, sprchy ženy, sprchy muži, výlevka, elektro rozvodna, vodárna, sklady, schody na půdu (půda nebyla znalci na místním šetření zpřístupněna, vlastník poskytl fotodokumentaci pořízenou po zateplení půdních prostor).



Celková užitná plocha objektu činí: 1023 m²

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné cihelné tl. 45 cm + vnitřní sloupy 25x25 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je převážně sedlová, krov je železobetonový (ŽB), krytina střechy je z vlnitého eternitu. Drobné přístavky mají střechu pultovou s taškovou nebo plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou jednoramenné ŽB. Podlahy z keramické dlažby. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní jsou původní vápenné hladké (lokálně opadané). Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou plné do ocelových zárubní, vchodové jsou plastové prosklené. Vrata ocelová dvoukřídlá. Jsou provedeny rozvody světelné a motorové el., rozvody teplé a studené vody do soc. místností. Vytápění je ústřední radiátory, zdrojem jsou dva plynové kombi kotle zajišťující i ohřev TUV. Ostatní vybavení tvoří rozvody vzduchotechniky, požární hydranty, mrazící box .

Stáří a technický stav:

Původní stavba byla postavena kolem roku 1965 jako zemědělská stavba - kravín. V roce 2013 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce (podlahy, vnitřní omítky, okna, dveře, hygienické zázemí, vytápění, nové rozvody instalací, lokální opravy střešní krytiny) do současné podoby na „Stanici chovu laboratorních myší“. Změna užívání stavby byla povolena Rozhodnutím o změně v užívání stavby č.j. MUMB/OVUP/10287/2013 ze dne 3.7.2013, které nabylo právní moci dne 24.7.2013. Převážná část eternitové střešní krytiny a venkovní omítky jsou v původním stavu. V roce 2021 byly pořízeny 2 nové plynové kotle. Provoz chovu myší byl ukončen 10/2021. Dodávky el. energie a plynu jsou ze strany dodavatelů v současné době přerušeny. Současný stavebně technický stav objektu je dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 45%.

Zemědělská stavba bez čp/če

Stavba je součástí pozemku parc.č.St. 80/1.



Jedná se o nepodsklepenou, přízemní ocelovou halu, se sedlovou střechou s mírným spádem. V minulosti byl objekt využíván jako sklad píce.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Nosnou konstrukci tvoří ocelové sloupky jednostranně opláštěné vlnitým plechem + cihelná vyzdívka do cca 1 m. Východní štítová stěna je zděná z cihel. Stropy chybí. Střecha je sedlová s mírným spádem, krov je ocelový, krytina střechy je z vlnitého plechu. Podlaha je betonová (poničená). Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Stavba postavena kolem roku 1965 v původním stavu bez rekonstrukce a modernizace. Stavebně technický stav je zhoršený. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 80 %.

Zemědělská stavba bez čp/če

Stavba je součástí pozemku parc.č.St. 77.



Jedná se o zděnou nepodsklepenou, přízemní stavbu se sedlovou střechou, která byla v minulosti využívána jako vrátnice.

**pozn.: interiér objektu nebyl znalci zpřístupněn.*

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy bez účinných izolací. Nosnou konstrukci tvoří cihelné zdivo. Střecha sedlová v části pultová, krov je dřevěný, krytina z eternitových šablon. Stropy s rovným podhledem. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu (pouze částečné). Omítky vápenné hladké (lokálně opadané). Okna dřevěná kastlová nebo ocelová jednoduchá (poničená), Dveře dřevěné.

Stáří a technický stav:

Stavba postavena kolem roku 1965 v původním stavu bez rekonstrukce a modernizace. Stavebně technický stav je zhoršený. Opatření je stanoveno odborným odhadem na 80 %.

Příslušenství a součásti:

Jedná se o venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení areálu, vjezdová brána, zpevněné plochy, silážní jáma, odpadní jímky, přípojky inženýrských sítí - voda ze studny, kanalizace do řadu, plyn z řadu, el.NN, kanalizační šachty a vpusti).

Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění je nákladová cena příslušenství stanovena procentní sazbou z ceny hlavních staveb.

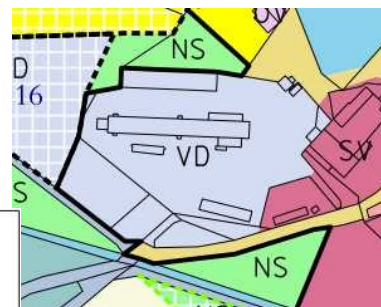
Součástí oceňovaných pozemků nejsou trvalé porosty s vlivem na výslednou obvyklou cenu (tržní hodnotu).

Územní plán:

Dle platného územního plánu obce jsou předmětné pozemky součástí stabilizované plochy výroby a skladování VD – drobná řemeslná výroba.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	VL		
	VD		
	VZ		

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA



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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 181 k.ú. Vranín jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- *Zástavní právo smluvní*
- *Narižení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy*
- *Podaná žaloba*
- *Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné*
- *Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.*

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci nedobrovolné dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Jiné riziko

Komentář:

- *Dle sdělení p. Dušana Teličky byla nájemní smlouva na pronájem areálu ukončena k 31.1.2022. V současné době se jedná o nemovitost volnou, neobsazenou.*
- *Znalci nebyly doloženy dokumenty, které by prokazovaly, že studna na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1629 k.ú. Vranín, je majetkem společnosti ATOMGEN s.r.o., IČ: 24317276.*

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Zemědělská stavba č.p. 64 (součást pozemku parc.č. St. 81/1)
- 1.2. Zemědělská stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. St. 80/1)
- 1.3. Zemědělská stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. St. 77)

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Příslušenství

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Areál celkem

5. Porovnávací hodnota

5.1. Areál celkem

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle cenových ukazatelů ve stavebnictví.

1.1. Zemědělská stavba č.p. 64 (součást pozemku parc.č. St. 81/1)

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]
1.NP	6,60*6,90 =	45,54
	10,55*89,25 =	941,59
	14,50*5,10 =	73,95
	19,90*4,65 =	92,54
		1 153,61 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba + zastřešení	$(6,60*6,90)*(3,50+3,26/2) =$	233,62
NP		$(10,55*89,25)*(3,32+1,68+5,34/2) =$	7 221,98
NP		$(14,50*5,10)*(3,25+1,67/2) =$	302,09
NP		$(19,90*4,65)*(3,72+1,67/2) =$	421,50
Obestavěný prostor - celkem:			8 179,18 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 154
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 023
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	8 179,18
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 200
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 200
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	42 531 731
Stáří	roků	57
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	23 392 452

1.2. Zemědělská stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. St. 80/1)

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]
1.NP	60,20*12,23 =	736,25
		736,25 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba + zastřešení	$(60,20*12,23)*(6,90+1,20/2) =$	5 521,85
Obestavěný prostor - celkem:			5 521,85 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	736
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	5 521,85
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 043 690
Stáří	roků	57
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 208 738

1.3. Zemědělská stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. St. 77)

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]
1.NP	7,00*6,20 =	43,40
	4,00*2,60 =	10,40
	4,00*1,15 =	4,60
		58,40 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba + zastřešení	$(7,00*6,20)*(3,10+1,50/2) =$	167,09
NP		$(4,00*2,60)*(3,10+0,40/2) =$	34,32
NP		$(4,00*1,15)*(3,10+0,40/2) =$	15,18
Obestavěný prostor - celkem:			216,59 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	58
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	216,59
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	758 065

Stáří	roků	57
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	151 613

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	25 752 803,05
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 287 640,15

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu RD v obci a okolí pohybuje v rozmezí 300 - 400,- Kč/m². Mírně nižší cena v rozmezí 150 - 250,- Kč/m² se pohybuje u cen pozemků určených pro podnikatelské účely (výroba, sklady) při větších výměrách funkčních celků.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena pozemků je odhadnuta znalcem ve střední hladině rozpětí ve výši 200,- Kč/m² především z důvodu dobrého napojení na inženýrské sítě a celkové výměry.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 77	93	200,00	18 600
zastavěná plocha a nádvoří	st. 80/1	736	200,00	147 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 81/1	1 210	200,00	242 000
orná půda	716/8	55	200,00	11 000
ostatní plocha	722/2	226	200,00	45 200
ostatní plocha	723/1	8 607	200,00	1 721 400
Celková výměra pozemků		10 927	Hodnota pozemků celkem	2 185 400

4. Výnosová hodnota

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

4.1. Areál celkem

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo

rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2022 do 31.12.2022 v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouva

Na pronájem nebytových prostor není dle poskytnutých podkladů uzavřena žádná nájemní smlouva. Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách areálu.

Analýza tržního nájemného

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz



Pronájem výrobní haly, prostoru 2 000 m²

Velká Bíteš, okres Žďár nad Sázavou
50 000 Kč za měsíc (25 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 480 m²

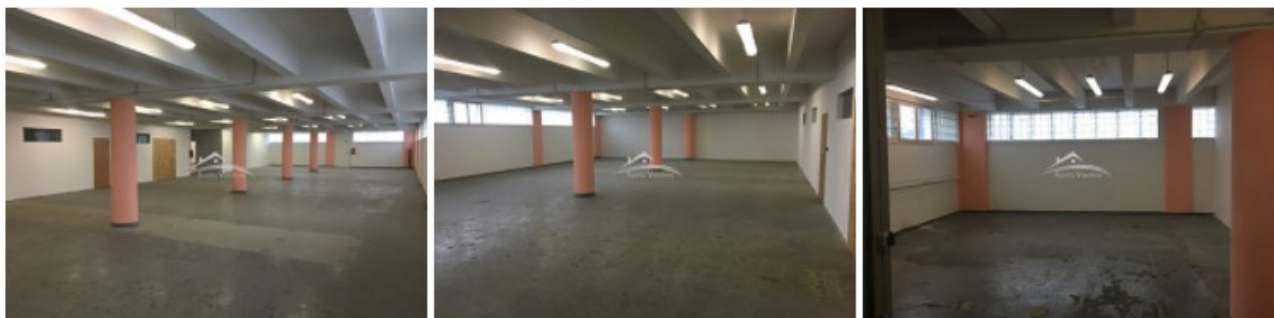
Tovární, Třešť
15 500 Kč za měsíc (32,29 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 1 328 m²

Pelhřimovská, Humpolec
55 000 Kč za měsíc (41,42 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivní zastoupení



Pronájem skladového prostoru 245 m²

Pávovská, Jihlava

13 270 Kč za měsíc (54,16 Kč za m²/měsíc)

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Vlkov, okr. Žďár nad Sázavou	2 000,00	50 000,00	300,00	1,00	300,00
ul. Tovární Třešť	480,00	15 500,00	387,50	1,00	387,50
ul. Pelhřimovská, Humpolec	1 328,00	55 000,00	496,99	1,00	496,99
ul. Pávovská, Jihlava	245,00	13 270,00	649,96	1,00	649,96
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					500,00

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionální nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 90 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem ve výši 20% z hrubého výnosu a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1. Provozní prostory Zemědělská stavba č.p. 64 (součást	1 023	500	42 625	511 500

pozemku parc.č. St. 81/1)				
2.Skladovací prostory	700	100	5 833	70 000
Zemědělská stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. St. 80/1)				
3.Ostatní prostory	3 000	15	3 750	45 000
volné skladovací plochy v areálu				
Celkový výnos za rok:				626 500

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	4 723
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	133
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	626 500
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	563 850
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	20,00 % * Nh	Kč/rok	112 770
Náklady celkem	V	Kč/rok	112 770
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	451 080
Míra kapitalizace		%	7,30
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	6 179 178

5. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

5.1. Areál celkem

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 023,00 m ²
Plocha pozemku:	10 927,00 m ²

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce .

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	1.				
Lokalita:	Ot. Březiny, Třešť				
Popis:	Nabízíme ve výhradním zastoupení prodej provozního a skladového areálu o celkové výměře 3270 m ² v jedné z průmyslových částí v Třešti. Areál v současné době slouží současným majitelům k podnikatelským aktivitám. (kovovýroba a truhlářská dílna). Manipulační plocha této nemovitosti je zpevněná asfaltovou vrstvou a je celá oplocená. V budově se nachází i zázemí firmy (sociální zařízení, šatny a kanceláře atd.). Na pozemku jsou postaveny garáže, v současné době sloužící jako sklady. V případě zájmu lze i pokračovat v předmětu současného podnikání, neboť nemovitost je na to připravena (mostový jeřáb atd.). Příjezdová komunikace je rovněž asfaltová a je připojena na jednu z nejméně frekventovaných ulic ve městě. Doporučujeme prohlídku. Rádi zprostředkujeme výhodné financování hypotečním úvěrem prostřednictvím naší mateřské společnosti Fincentrum a.s.				
Pozemek:	3 270,00 m ²				
Užitná plocha:	726,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - inzerce					0,90
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha					0,95
K3 Poloha - lepší					0,90
K4 Provedení a vybavení - horší					1,10
K5 Celkový stav - horší					1,10
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí					1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rozmanitější využití					0,90
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
5 900 000	726,00	8 127	1,01	8 208	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	2.				
Lokalita:	Nad Valchou, Dobronín				
Popis:	Nabízím k prodeji víceúčelový komplex. Jedná se o zděnou, částečně podsklepenou budovu. Nemovitost je po částečné rekonstrukci, příprava na dva velké byty, dodělán podle investičního záměru. Celková plocha pozemku činní 3 302 m ² . Možnost ponechání některých movitých věcí, dle domluvy. V tuto chvíli je zde byt 3+1, který je pronajatý. V případě více zájemců proběhne jednání o ceně. Doporučuji prohlídku ! Při zájmu mě kontaktujte.				
Pozemek:	3 302,00 m ²				
Užitná plocha:	750,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - inzerce					0,90
K2 Velikosti objektu - menší UP					0,95
K3 Poloha - nepatrně lepší					0,95
K4 Provedení a vybavení - obdobné					1,00
K5 Celkový stav - obdobný					1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí					1,20



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využití			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 000 000	750,00	10 667	0,88	9 387

Název:	3.			
Lokalita:	Kratonohy			
Popis:	Nabízíme Vám prodej objektu, dříve využívaného jako luhárna a skladovací hala. Jedná se o prodej celého objektu s pozemkem, který má celkovou rozlohu 3652 m ² . Podlahová plocha přízemí i patra je přibližně 1550 m ² . U objektu je zastřešená část pozemku o rozloze přibližně 150 m ² , kde lze parkovat nebo také skladovat. K objektu je zpevněná příjezdová cesta z panelů a nachází se v oploceném uzavíratelném areálu s možností vybudování vlastního samostatného příjezdu. Nachází se v ideální lokalitě na okraji obce Kratonohy ve vzdálenosti 5 km od nájezdu na dálnici D11 a 15 km od Hradce Králové. Objekt je vhodný k užívání jako sklad, výrobní objekt, zemědělský objekt apod. Více informací u makléře.			
Pozemek:	3 652,00 m ²			
Užitná plocha:	1 550,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu - obdobná UP			1,00	
K3 Poloha - obdobná lokalita			1,00	
K4 Provedení a vybavení - horší			1,10	
K5 Celkový stav - horší			1,10	
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí			1,30	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobné využití			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 500 000	1 550,00	4 839	1,42	6 871



Zdroj: <https://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/komerční-reality/inzerat/52517994765434077245-prodej-zemedelskeho-objektu-3652-m-kratonohy-nabidka-kratonohy#>

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzercce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzercce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 871 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 155 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 387 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 6.900,-Kč/m² až 9.400,-Kč/m².

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující í prodej, zejména k poloze areálu, velikosti objektů, stavebně technickému stavu objektů, velikosti a tvaru pozemků, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. na 8.155,- Kč/m² zastavěné plochy objektů.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	8 155 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 023,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 342 565 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Zemědělská stavba č.p. 64 (součást pozemku parc.č. St. 81/1)	23 392 452,10 Kč
1.2. Zemědělská stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. St. 80/1)	2 208 738,- Kč
1.3. Zemědělská stavba bez čp/če (součást pozemku parc.č. St. 77)	151 613,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	25 752 803,10 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství	1 287 640,10 Kč
--------------------	-----------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky	2 185 400,- Kč
--------------	----------------

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál celkem	6 179 178,- Kč
-------------------	----------------

5. Porovnávací hodnota

5.1. Areál celkem	8 342 565,- Kč
-------------------	----------------

Porovnávací hodnota	8 342 570 Kč
Výnosová hodnota	6 179 180 Kč
Věcná hodnota	29 225 840 Kč
z toho hodnota pozemku	2 185 400 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, neboť žádné prodeje stejného, ani obdobného nemovitého majetku nebyly v tomto období v daném místě fakticky realizovány. Z tohoto důvodu byla jako cena v místě a čase obvyklá určena tržní hodnota porovnávací metodou 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.

Pro stanovení tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny

provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- dostatečné pozemkové zázemí, možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, hlavní objekt po rekonstrukci.

Slabé stránky majetku:

- poloha v méně atraktivní lokalitě, špatný stavebně technický stav některých objektů.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 29,23 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota **činí 6,18 mil. Kč**.

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání inzerovaných prodejů **činí 8,34 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich tržní hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny / tržní hodnoty byla výsledná cena stanovena srovnáním minimálně tři prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti ATOMGEN s.r.o., IČ: 24317276. Jedná se o zemědělský areál tvořený pozemky parc.č. St. 77, součástí je zem. stavba bez čp/če, parc.č. St. 80/1, součástí je zem. stavba bez čp/če, parc.č. St. 81/1, součástí je zem. stavba č.p. 64, parc.č. 716/8, parc.č. 722/2, parc.č. 723/1, vše včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 181 v k.ú. Vranín, obec Moravské Budějovice, okres Třebíč.

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné nedobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 3.2.2022.

Vzhledem k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit odhaduji **v místě a čase obvyklou cenu nemovitých věcí na:**

8 000 000 Kč

slovy: Osmmilionů Kč

Závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 181	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220033.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 59-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 31.3.2022



ISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 59-2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 181	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 181

ká pošta



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2021 11:35:02

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

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 591181 Moravské Budějovice

Kat.území: 785326 Vranín

List vlastnictví: 181

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

ATOMGEN s.r.o., Korunní 2569/108, Vinohrady, 10100 Praha 24317276

10

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 77	93	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77				
St. 80/1	736	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80/1				
St. 81/1	1210	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vranín, č.p. 64, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 81/1				
716/8	55	orná půda		zemědělský půdní fond
722/2	226	ostatní plocha	manipulační plocha	
723/1	8607	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:
existující, Pohledávka ze smlouvy o zápůjčce
jež zajišťuje pohledávku ve výši 180.000,- EUR s příslušenstvím

Oprávnění pro

Sieklík Antonín,

Povinnost k

Parcela: St. 77, Parcela: St. 80/1, Parcela: St. 81/1, Parcela: 716/8, Parcela: 722/2, Parcela: 723/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2018 09:00:00. Zápis proveden dne 04.10.2018.

V-1406/2018-741

Peřadí k 12.09.2018 09:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2021 11:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 591181 Moravské Budějovice

Území: 785326 Vranín

List vlastnictví: 181

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

Typ vztahu

o Podaná žaloba

návrh zástavního věřitele na nařízení soudního prodeje zástavy

Oprávnění pro

Sieklík Antonín,

Povinnost k

ATOMGEN s.r.o., Korunní 2569/108, Vinohrady, 10100
Praha 10, RČ/IČO: 24317276

Parcela: St. 77, Parcela: St. 80/1, Parcela: St. 81/1, Parcela: 716/8, Parcela:
722/2, Parcela: 723/1

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 4 C-66/2021 -12 ze dne
12.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2021 14:26:21. Zápis proveden
dne 20.05.2021.

Z-701/2021-741

o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy

Povinnost k

Parcela: St. 77, Parcela: St. 80/1, Parcela: St. 81/1, Parcela: 716/8, Parcela:
722/2, Parcela: 723/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy 4 C-66/2021 -30 ze
dne 18.08.2021. Právní moc ke dni 07.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.09.2021 14:35:44. Zápis proveden dne 16.09.2021.

Z-1524/2021-741

o Smby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

mlouva kupní ze dne 27.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2012.

V-591/2012-741

Pro: ATOMGEN s.r.o., Korunní 2569/108, Vinohrady, 10100 Praha 10

RČ/IČO: 24317276

mlouva kupní ze dne 27.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2016 11:02:00.
Zápis proveden dne 02.08.2016.

Pro: ATOMGEN s.r.o., Korunní 2569/108, Vinohrady, 10100 Praha 10

V-1096/2016-741

RČ/IČO: 24317276

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
716/8	54700	55

je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2021 11:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 591181 Moravské Budějovice

území: 785326 Vranín

List vlastnictví: 181

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

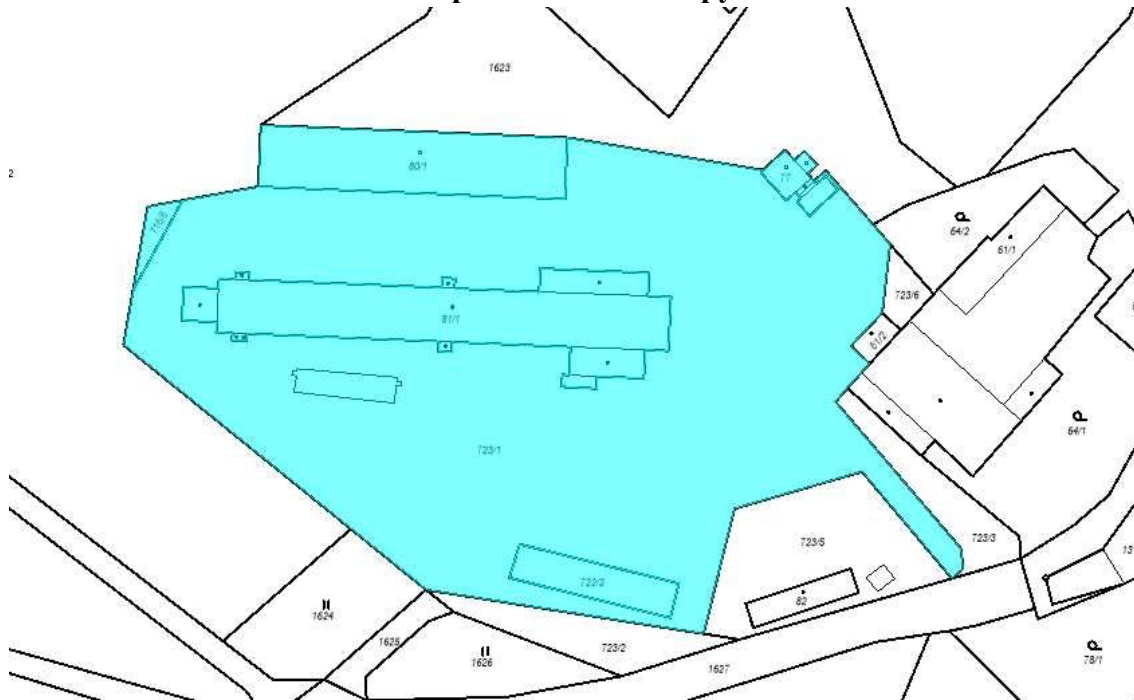
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.12.2021 11:54:37

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.
strana 3

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace





