

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14849-2071/2021

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	DV Insolvence, v.o.s. <i>insolvenční správce dlužníka ANILO DRINKS, s.r.o., sídlem Českomoravská 2255/12a, 190 00 Praha 9 - Libeň V Luhu 754/18 140 00 Praha 4</i>
<b>Číslo jednací:</b>	KSPH 67 INS 5459/2020
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Velké Popovice, okres Praha-východ
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	08.04.2021
<b>Zpracováno ke dni:</b>	08.04.2021
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 11.10.2021

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 577, jehož součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení, a pozemku parc. č. 204/8 v obci Velké Popovice, okres Praha-východ.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 577 a 204/8
Adresa předmětu ocenění:	Velké Popovice, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Velké Popovice
Ulice:	Žižkova
Katastrální území:	Velké Popovice

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.04.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Václav Gruber, zástupce objednatele. Stav stavby je ke dni vystavení znaleckého posudku dle sdělení objednatele shodný jako při její prohlídce.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

ANILO DRINKS s.r.o. Českomoravská 2255/12a, Libeň, 19000 Praha 9

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 577, jehož součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení, a pozemek parc. č. 204/8 v obci Velké Popovice, okres Praha-východ.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu – budova již neslouží jako technické vybavenosti, ale je užívána komerčně jako sklad.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

Obec Velké Popovice se nachází v jižní části okresu Praha – východ, cca 15 km od hranice Hlavního města Prahy. Má přibližně 2 940 obyvatel a rozšířenou občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchod, poštu, zdravotní středisko, sportoviště. Je obsluhována příměstskými autobusovými linkami. Má veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizace a plynu.

Oceňované nemovité věci se nacházejí v severní části obce, v bytové zástavbě. Jedná se o klidnou lokalitu, bez rušivých vlivů. Nemovitosti jsou přístupné ze zpevněné komunikace, je vybudováno veřejné osvětlení, ulice jsou pojmenované. Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny. Zástavní práva nejsou zohledňována.

Pozemky jsou svažité s orientací k jihu. Pozemek parc. č. st. 577 je plně zastavěn původní stavbou technického vybavení (zřejmě výměňková stanice), dnes užívané jako sklad. Pozemek parc. č. 204/8 je navazujícím pozemek ostatní plochy, je zatravněný.

Stavba je zděná, stropy železobetonové, střecha téměř plochá, zřejmě s plechovou krytinou. Vnější omítky břizolit, bez zateplení, s keramickými obklady. Vnitřní povrchy štukové. Podlahy převážně betonové, v části s prkny. Okna lufery, dveře plechové, vrata plechová a rolovací. V místě je možné napojení na kompletní inženýrské sítě, v objektu byla zjištěna přípojka elektřiny (nyní odpojená), hydrant, zbytky rozvodů topení, na stavbě je zvenčí plynový pilíř. Budova je zabezpečená alarmem.

Stavba je členěná na 2 místnosti – hlavní skladovací 167,1 m<sup>2</sup>, a vedlejší, z části skladovací, z části bez využití, o výměře 114,5 m<sup>2</sup>, přičemž cca polovina tohoto prostoru je snižena.

Stáří objektu je odhadnuto na 40-50 let. Objekt je celkově v horším stavu, dle informací objednatele v minulosti vyhořel, nyní je však zjevně částečně opraven a využíván, byť se jedná spíše o podstandardní skladovací prostory. Je zašlá fasáda, poškozené klempířské prvky, v interiéru zašlé povrchy (omítky i podlahy), se stopami zatečení, u vstupu je patrná významnější zemní vlhkost.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.04.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody ocenění:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 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.

Stavba je oceněna jako typ S, pro skladování, technický stav umožňuje pronájem, proto je oceněna kombinací nákladového a výnosového způsobu. Budova není pronajímána, obvyklá výše pronájmu proto byla stanovena porovnáním (viz vzorky v příloze), na cca 70-75 Kč/m<sup>2</sup>, což odpovídá 20.000 Kč/měsíc.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 266,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava, popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **861,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 1.1. pozemky

#### **Ocenění**

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

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

### Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,495}$$

## Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,495 = 0,495$$

## 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	861,-	0,495		426,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 577	315	426,20	134 253,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	204/8	74	426,20	31 538,80
Stavební pozemky - celkem			389		<b>165 791,80</b>

### 1.2. Budova bez čp/če

#### Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **Budova bez čp/če**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

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



### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	315,00 m <sup>2</sup>	5,00 m	1 575,00
Součet	<b>315,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1 575,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\,575,00 / 315,00 = 5,00\text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $315,00 / 1 = 315,00\text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$(185,0) \cdot (5,00) + (130,0) \cdot (3,9) + (65,0 \cdot 2,1)$	=	1 568,50 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 568,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 568,50 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
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	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00

25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8900</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9410
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8900
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 576,20</b>
<b>Plná cena:</b> 1 568,50 m <sup>3</sup> * 2 576,20 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 040 769,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 80 = 56,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 56,3 % / 100)	* <u>0,437</u>

**Budova bez čp/če - zjištěná cena** = **1 765 816,36 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Budova bez čp/če = 1 765 816,36 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **1 765 816,36 Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,10 %

#### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklad	281,60	852,27	20 000,-	240 000,-
Výnosy celkem				240 000,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 240 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	
- cena stavebního pozemku:	165 791,80 Kč
- výměra stavebního pozemku:	389,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	315,00 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	134 253,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	- 6 712,65 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:	
240 000,00 * 40 %	- 96 000,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	= 137 287,35 Kč
Míra kapitalizace 6,10 %	/ 6,10 %
<b>Cena stanovená výnosovým způsobem</b>	<b>= 2 250 612,30 Kč</b>

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti
Zdůvodnění zařídění do skupiny C):	
Stabilizovaná zástavba, rozvojové možnosti - rekonstrukce objektu.	
Ocenění nákladovým způsobem	CN = 1 765 816,36 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV = 2 250 612,30 Kč
Rozdíl	R = 484 795,94 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):	
CV * 1,10	= 2 475 673,53 Kč
<b>Budova bez čp/če - zjištěná cena</b>	<b>= 2 475 673,53 Kč</b>

### 1.3. Pilíř plyn

#### Zařídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.3.2 Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	2,40 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	= 4 100,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,5280
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	= 9 328,32
<b>Plná cena:</b> 2,40 m <sup>3</sup> * 9 328,32 Kč/m <sup>3</sup>	<b>= 22 387,97 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 70 = 64,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 64,3 \% / 100)$

\* 0,357

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= 7 992,51 Kč

Koeficient pp

\* 0,495

Cena stavby CS

= 3 956,29 Kč

Pilíř plyn - zjištěná cena

= 3 956,29 Kč

### 1.4. Trvalé porosty

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena Cena [Kč / jedn.] [Kč]
Pnouce dřeviny I	800,-	20 roků	10,00 m <sup>2</sup> 800,- 8 000,-
Součet:			8 000,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)		*	0,900
Celkem - okrasné rostliny		=	5 400,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem

= 5 400,- Kč

### Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

#### 1.1. Pozemky:

165 791,80 Kč

#### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budova bez čp/če

2 475 673,53 Kč

1.3. Pilíř plyn

3 956,29 Kč

1.4. Trvalé porosty

5 400,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 2 485 029,82 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - zjištěná cena celkem

= 2 650 821,62 Kč

## II) Ocenění tržním porovnáním

### Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze. Porovnání je provedeno v cenách za m<sup>2</sup>.

Nebytový prostor obec Velké Popovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Velké Popovice, okres Praha-východ	281.6 m <sup>2</sup>	Dobrý	389 m <sup>2</sup>	bez příslušenství
<b>1</b>	Nákupní, Jesenice, okres Praha-západ	250 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	196 m <sup>2</sup>	bez příslušenství
<b>2</b>	Krhanice, okres Benešov	210 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	457 m <sup>2</sup>	kolny ke zbourání
<b>3</b>	Kamenická, Říčany, okres Praha-východ	250 m <sup>2</sup>	Dobrý	1 256 m <sup>2</sup>	bez příslušenství

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
<b>1</b>	13.600,00 Kč	Nepoužit	13.600,00 Kč	1.10	1.00	1.30	1.00	1.00	1.00	1.4300	9.510,49 Kč
<b>2</b>	6.904,76 Kč	Nepoužit	6.904,76 Kč	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.8100	8.524,40 Kč
<b>3</b>	18.200,00 Kč	Nepoužit	18.200,00 Kč	1.10	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.1880	15.319,87 Kč
<b>Celkem průměr</b>											11.118,25 Kč
<b>Minimum</b>											8.524,40 Kč
<b>Maximum</b>											15.319,87 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											3.671,96 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											7.446,29 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											14.790,21 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Jedná se o prostory výrazně vyššího standardu, v mírně lepší lokalitě, stejného rozsahu.

Komentář k nemovitosti č. 2: Jedná se o prostory v mírně horší lokalitě, mírně horší stav, obdobný rozsah (užitná plocha odvozena ze zastavěné).

Komentář k nemovitosti č. 3: Jedná se o prostory v mírně lepší lokalitě, obdobného rozsahu (užitná plocha odvozena od zastavěné), mírně horší stav (jedna z budov dřevěná), výrazně větší pozemek.

**Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

11.118,25 Kč/m<sup>2</sup>

\*

281,60 m<sup>2</sup>

= **3.130.899 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**3.130.000 Kč**

## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu (zaokrouhleno dle §50)

**2.650.820,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**3.130.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.** Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## F. ZÁVĚR:

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**3.130.000 Kč**

Slovy: třímiliónyjednostotřicettisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.  
Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.10.2021



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

## G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14849-2071/2021 znaleckého deníku.




## H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 577</a>	
Obec:	<a href="#">Velké Popovice [538981]</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Velké Popovice [779342]</a>	
Číslo LV:	<a href="#">2419</a>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	315	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

#### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 577</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ANILO DRINKS s.r.o., Českomoravská 2255/12a, Libeň, 19000 Praha 9	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.


#### Omezení vlastnického práva

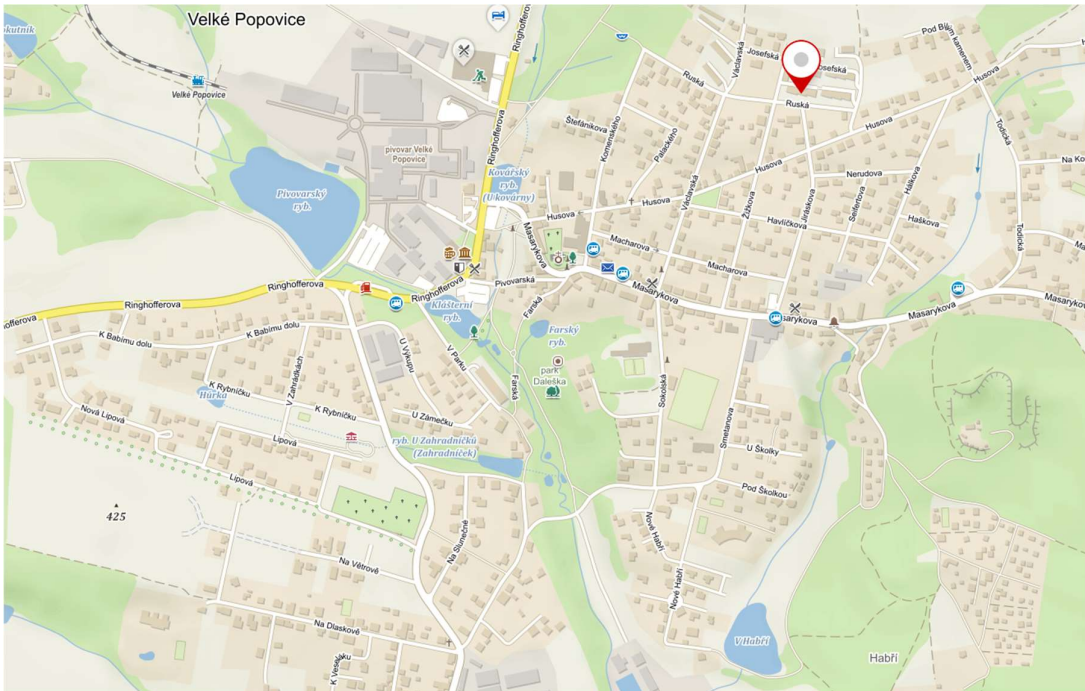
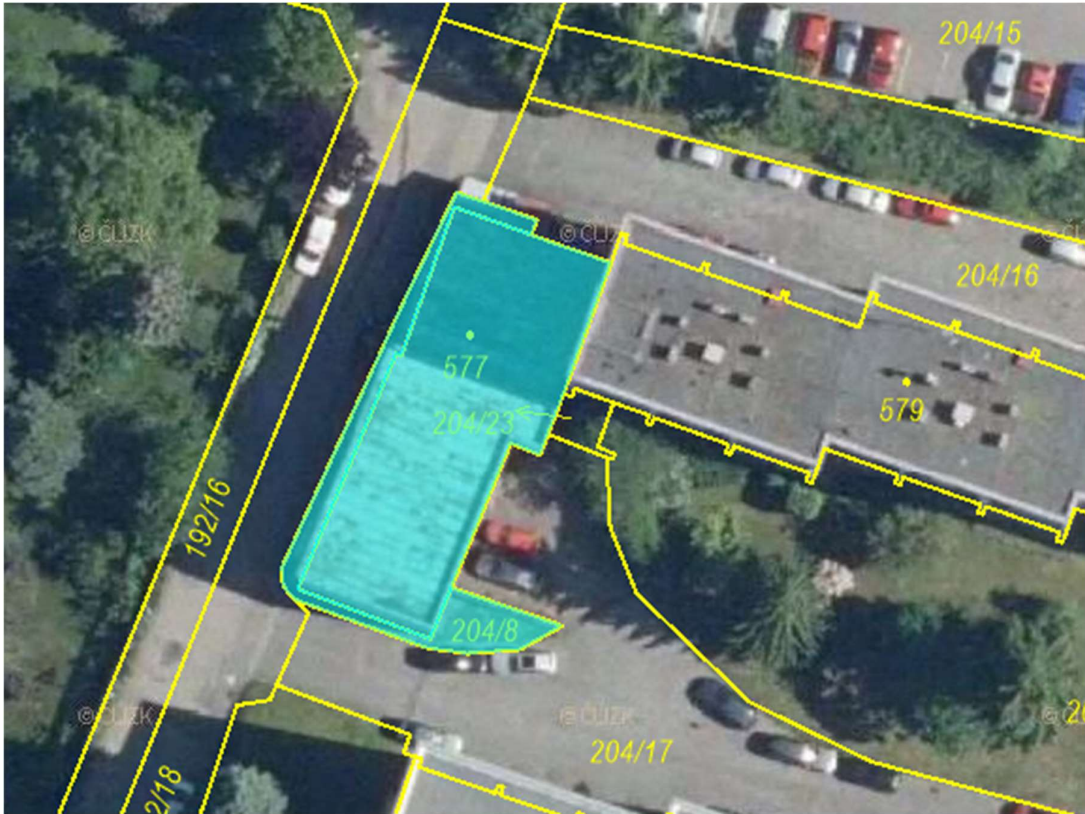
Typ
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák. - ANILO DRINKS s.r.o.
Ustanovení předběžného správce - ANILO DRINKS s.r.o.

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">204/8</a>	
Obec:	<a href="#">Velké Popovice [538981]</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Velké Popovice [779342]</a>	
Číslo LV:	<a href="#">2419</a>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	74	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Způsob využití:	jiná plocha	
Druh pozemku:	ostatní plocha	





## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti - prodej

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

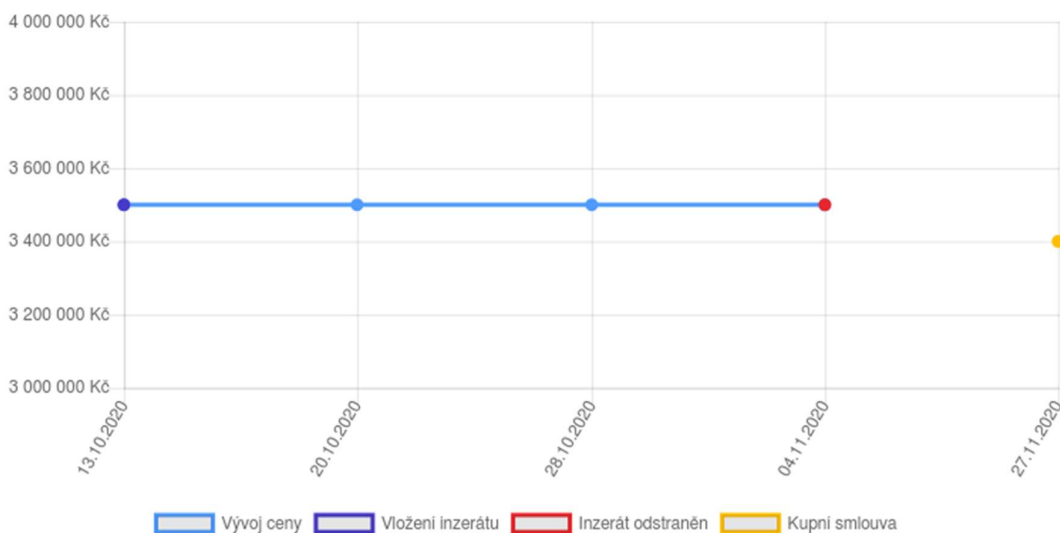


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 250 m<sup>2</sup>, Nákupní, Jesenice, okres Praha-západ**

**Celková cena:** 3.400.000 Kč

**Adresa:** Nákupní, Jesenice, okres Praha-západ

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



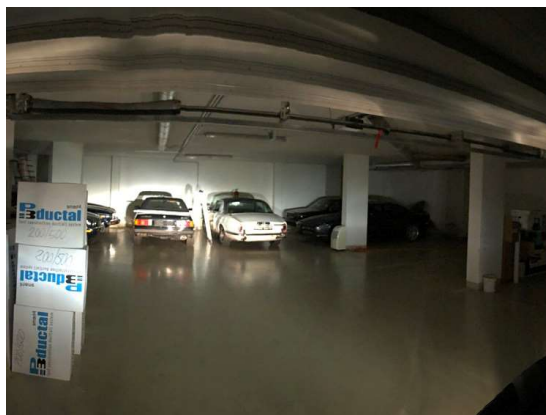
#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Nákupní, Jesenice, okres Praha-západ	<b>Konstrukce budovy</b>	Skeletová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	3 400 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	250
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	27.11.2020	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-58/2021-210		

## Slovní popis

Prodám skladový prostor 250m<sup>2</sup> - 12 garážových stání, v bytovém domě pod uzavřením. Lze využít jako parking a nebo sklad. Zabezpečení centrálním kamerovým systémem. Vnitřní rozvaděč 230+400V. Osazená garážová vrata.

## 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

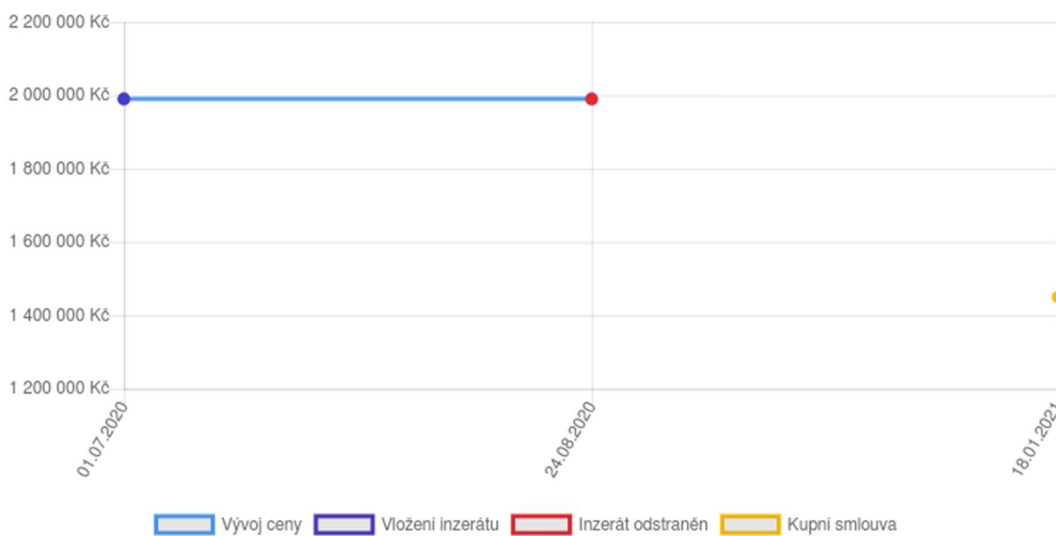


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 280 m<sup>2</sup>, Krhanice, okres Benešov**

**Celková cena: 1.450.000 Kč**

**Adresa: Krhanice, okres Benešov**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Krhanice, okres Benešov	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 450 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	280
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	18.01.2021	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Číslo řízení</b>	V-441/2021-201		



## Slovní popis

Exkluzivně nabízíme na prodej budovy 6+kk. Jedná se o bývalou výpravní budovu vlakové stanice Krhanice včetně pozemků. Zastavěná plocha budovy je 199m<sup>2</sup>, užitná plocha 245m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků je 457m<sup>2</sup> z toho 245m<sup>2</sup>-zastavěná plocha, 212m<sup>2</sup>-ostatní plocha. Hlavní budova se skládá ze dvou propojených domů. Domy jsou podsklepeny(72,27m<sup>2</sup>) a mají půdu(65m<sup>2</sup>) vhodnou k půdní vestavbě. Na levý dům navazuje zahrada, na které jsou dvě kolny ke zbourání. Celý objekt je určen k rekonstrukci. Velice oblíbená a známá trať č. 210 "Posázavský Pacifik"(www.pacificem.cz) Praha - Čerčany je stále v provozu, tak i nástupní perón Krhanice je několikrát denně zaplněn cestujícími. Strategické místo k podnikání, ubytování, občerstvení. Pár kroků od budovy je stanice autobusu č.452 (Benešov-Týnec nad Sázavou). Do objektu je přivedena elektřina a plynová přípojka. Voda z vlastní studny. Odpad je řešen třemi jímkami. Prohlídka možná.

## 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

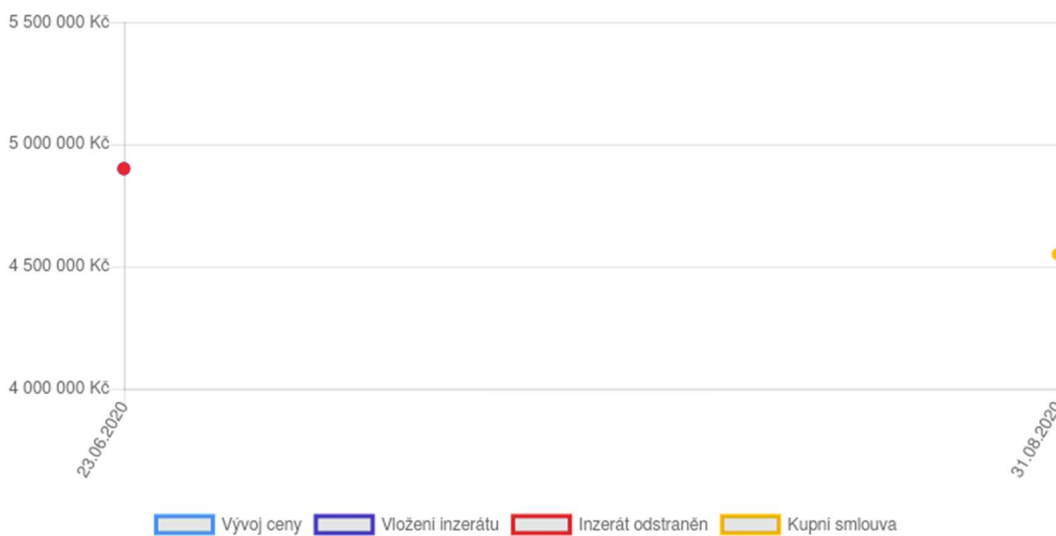


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 294 m<sup>2</sup>, Kamenická, Říčany, okres Praha-východ**

**Celková cena: 4.550.000 Kč**

**Adresa: Kamenická, Říčany, okres Praha-východ**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Kamenická, Říčany, okres Praha-východ	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	4 550 000 Kč	<b>Počet podlaží</b>	2
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	31.08.2020	<b>Plocha užitná</b>	294
<b>Číslo řízení</b>	V-11548/2020-209	<b>Stav objektu</b>	Dobrý



## Slovní popis

Prodej komerčních budov 294 m<sup>2</sup>, pozemek 962 m<sup>2</sup>, ul. Kamenická, Říčany, Praha-východ Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji komerční budovy (výrobní prostory) v Říčanech u Prahy, ul. Kamenická. Jedná se o pozemkovou parcelu o celkové výměře 962 m<sup>2</sup> a stavební parcely o výměře 294 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nacházejí inženýrské sítě (kanalizace, elektřina, voda a plyn). Příjezdová cena je zajištěna věcným břemenem. Na pozemku se nachází celkem 2 stavby zapsané v katastru nemovitostí jako zemědělské stavby. Pozemek je veden v územním plánu jako plocha k bydlení (BI). Maximální možná zastavěnost pozemku je 25% a maximální výška stavby 9 metrů. Více informací u makléře. V případě zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

## 4. Fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti - pronájem

### Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

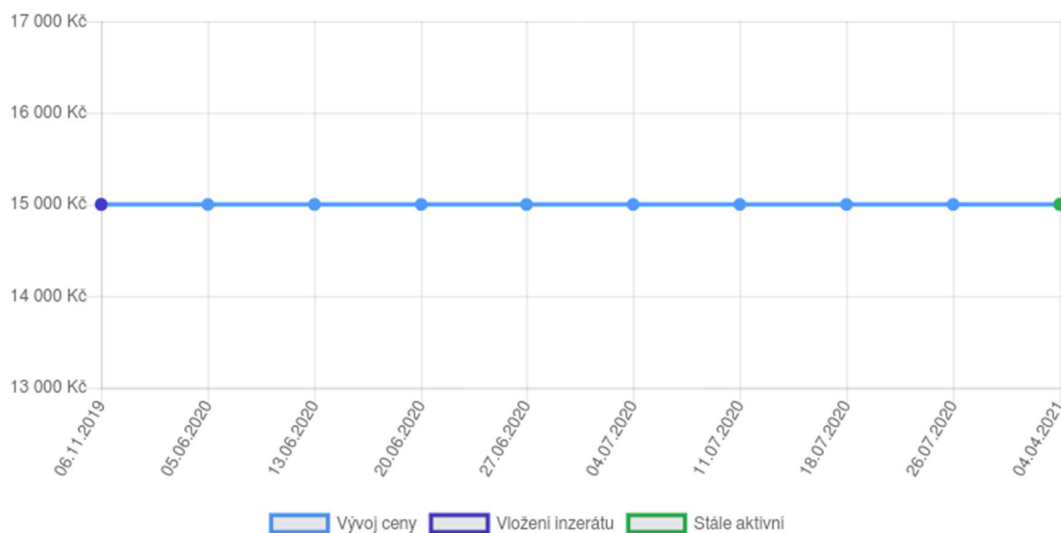


**Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 268 m<sup>2</sup>, Průmyslová, Strančice, okres Praha-východ**

**Celková cena:** 15.000 Kč

**Adresa:** Průmyslová, Strančice, okres Praha-východ

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Průmyslová, Strančice, okres Praha-východ	<b>Plocha užitná</b>	268
<b>Cena</b>	15 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

#### Slovní popis

Nabízíme k pronájmu sklad ve Strančicích u Prahy, 2 km od dálnice D1. Sklad se nachází v hlídaném areálu. Ke skladu je k dispozici nákladní výtah a rampa. Nevytápěná, elektř. 230 a 380V. Dále je k dispozici menší nevytápěná plechová hala o velikosti 122m<sup>2</sup> za 10tis. /měs. Volné ihned.

## Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

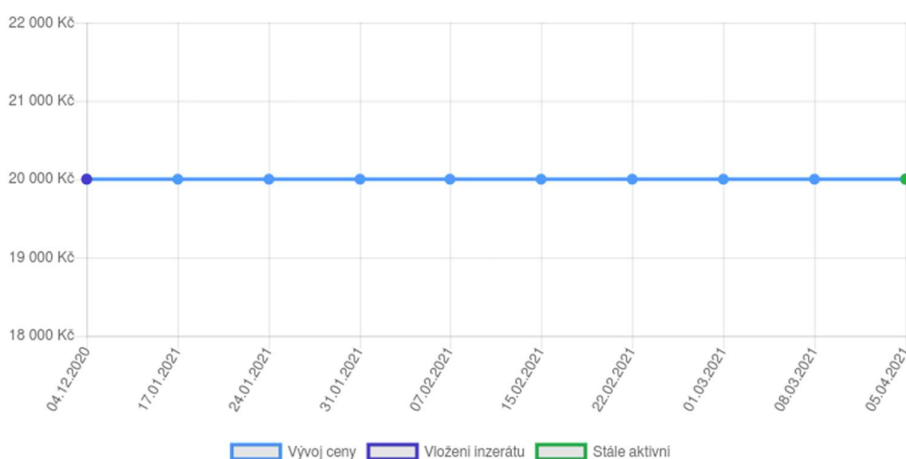


**Pronájem, Nebytový prostor / kancelář,  
235 m<sup>2</sup>, Petřikov, okres Praha-východ**

**Celková cena: 20.000 Kč**

**Adresa: Petřikov, okres Praha-východ**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Petřikov, okres Praha-východ	<b>Plocha užitná</b>	235
<b>Cena</b>	20 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená		

#### Slovní popis

Nabízíme k pronájmu skladové a výrobní prostory o výměře 235m<sup>2</sup> v Petřikově u Velkých Popovic. Prostory mají bezbariérový přístup. Rozměr je 31m x 7,6m, připojení el. 230/400W, sociální zařízení k dispozici v objektu. Parkování pro 2 auta v ceně pronájmu. Pokud by byl zájem i o pronájem průjezdné sousedící haly s rampou, je také k dispozici. V plánu vyznačeno. Jedná se o uzavřený objekt s kamerovým systémem. Volné ihned! Další volné prostory v objektu: - navazující sklad (výrobní prostor) o výměře cca 150m<sup>2</sup> je také možný k pronájmu (volný od 03/2021) -dílna 34m<sup>2</sup> -dílna 98m<sup>2</sup> (rozděleno do 3dílen - 50m<sup>2</sup>, 21m<sup>2</sup>, 27m<sup>2</sup>) -RD, vhodné na kanceláře - s pozemkem Parkování nebo menší úpravy jsou k jednání. Objekt je dobře situován, 5km od sjezdu D1 Praha - Brno, vhodný k rozsáhlému podnikatelskému záměru.

## Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

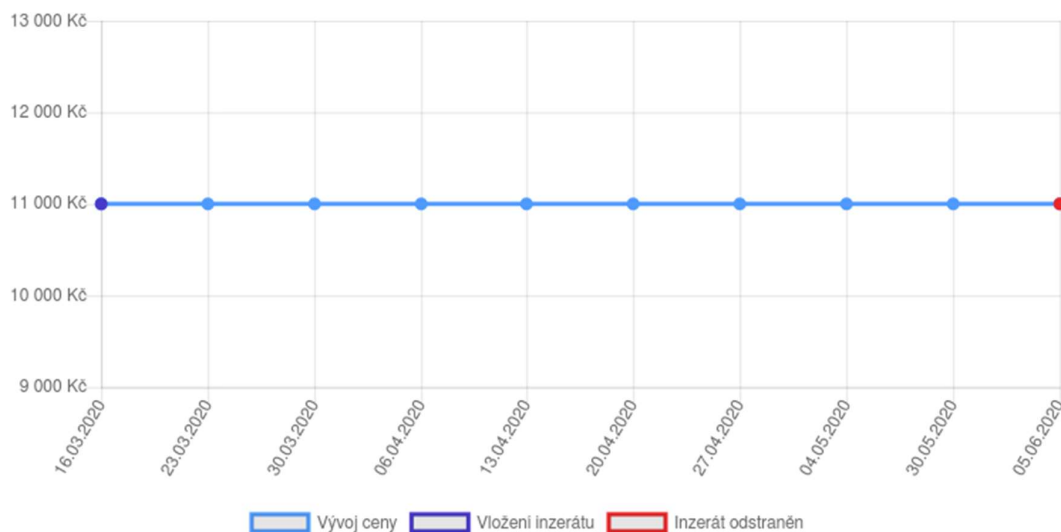


**Pronájem, Nebytový prostor / kancelář,  
146 m<sup>2</sup>, Mnichovice, okres Praha-východ**

**Celková cena: 11.000 Kč**

**Adresa: Mnichovice, okres Praha-východ**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Mnichovice, okres Praha-východ	<b>Plocha užitná</b>	146
<b>Cena</b>	11 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

Nabízíme pronájem zděné stodoly v obytném centru obce Mnichovice u Říčan o užitné ploše 146 m<sup>2</sup> a pozemkem o výměře 279 m<sup>2</sup> od 1. 4. 2020. Stavba je obdélníkového půdorysu s betonovou podlahou, bez oken a dalšího vybavení. Plechová vrata jsou běžně uzamykatelná. Objekt je dobře dopravně obsluhý vozidly do 6t. Ke stodole vede asfaltová komunikace. Cena nájmu je bez spotřeby el. energie.