NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 600-132/2020

NEMOVITÁ VĚC:	**Areál Meclov: pozemek p.č. 244/1 - součástí je stavba č.e. 6, pozemky p.č. 244/2, 244/3, 244/5, 244/6 a pozemek p.č. 245 - součástí je stavba č.p. 131**
Katastrální údaje :	Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Meclov, k.ú. Meclov
Adresa:	Meclov 131, 345 21 Meclov

VLASTNÍK:	**RENOKOV PLUS s.r.o.**
Adresa:	Kopečná 940/14, 602 00 Brno

OBJEDNATEL:	**Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město**
Adresa:	Konečného nám. 541/2, 60200 Brno

ZHOTOVITEL:	**Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu**	
Adresa:	Provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno	
IČ: 255 23 155	telefon: 777 747 939	e-mail: hudec.tomas@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č.j. 006 EX 3129/16**

Stav ke dni:	2.9.2020	Datum místního šetření:	2.9.2020
Počet stran:	21 stran	Počet příloh: 7	Počet vyhotovení: 1

V Brně, dne 13.10.2020 **Ing. Tomáš Hudec**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 3129/16-80 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného - firmy RENOKOV PLUS s.r.o. na LV 516. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 2. září 2020.

Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **věcnou hodnotou (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem -** podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV 156 vyhotovený dne 11.3.2020 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Meclov z http://nahlizenidokn.cuzk.cz
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb .
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Realitní inzerce na www.inem.cz

- Místní šetření:

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 2.9.2020. Pro tento případ znaleckého posudku nebylo provedeno měření - vzhledem k rozsáhlosti objektů a jejich zhoršenému stavebně-technickému stavu. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti vlastníka, protože si nepřevzal zásilku s oznámením o datu místního šetření. Budovy byly z části volně přístupné.

Místopis

Charakteristika obce:

Obec Meclov leží v Plzeňském kraji, v okrese Domažlice, asi 8 km severozápadně od Domažlic, 15 km od hranic s Německem. Počet obyvatel je 1188. V obci je základní občanská vybavenost- je zde obecní úřad, pošta, ZŠ pro 1. stupeň, MŠ, knihovna, zdravotnické zařízení, potraviny, restaurace, z inženýrských sítí jsou zavedeny elektřina, vodovod, kanalizace a zemní plyn. Obcí protéká Černý potok. Obec leží v mírně zvlněné krajině s poli a lesy.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný areál bývalého mlýna (budovy č.p. 131 a č.e. 6) se nachází v obci Meclov, v severní části obce. V okolí se nachází starší rodinné domy i lokalita nových rodinných domů. Kolem areálu z jižní strany protéká Černý potok. Podle registru programu Aquarius je kód záplavy 2 - zvýšené riziko.

Příjezd je po veřejně užívané zpevněné silnici, která je ve vlastnictví kraje a přes vjezd, který je ve vlastnictví obce.

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:	okrajová část - smíšená zástavba			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
1206/1	LV 179 - Plzeňský kraj
1164	LV 1 - Obec Meclov

Celkový popis

Předmětem ocenění je areál, obsahující následující objekty:

- Budova č.p. 131 (bydlení a kanceláře) - stojí na pozemku p.č. 245
- Budova skladovací 1 - na pozemku p.č. 245
- Budova skladovací 2 - na pozemku p.č. 245
- Budova č.e. 6 (výroba) - na pozemku p.č. 244/1
- Vedlejší stavba (rozvodna) - na pozemku p.č. 244/3
- Venkovní úpravy na pozemku p.č. 244/2, 244/5
- Pozemek p.č. 244/1 - zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek p.č. 244/2 - ostatní plocha
- Pozemek p.č. 244/3 - zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek p.č. 244/5 - ostatní plocha
- Pozemek p.č. 244/6 - ostatní plocha
- Pozemek p.č. 245 - zastavěná plocha a nádvoří

GPS: 49.5074511N, 12.8765217E

Areál se nachází v obci Meclov, jedná se o bývalý areál mlýna se 4 budovami, které nejsou mnoho let užívané a jsou ve zhoršeném stavebně-technickém stavu.
Budovy tvoří půdorys o tvaru U, mezi nimi je zpevněné nádvoří - manipulační plocha. Vjezd na nádvoří je z hlavní silnice procházející obcí, do budov je vstup z nádvoří. Areál je napojen na všechny sítě - elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

Popis objektů:

Budova č.p. 131 (bydlení a kanceláře) - zděná budova, nepodsklepená, se 2NP, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Přední části budovy byla dříve užívána k bydlení, zadní část byla užívána jako kanceláře. Poslední úpravy byly provedeny asi v 70. letech. Vnitřní zařízení je odstraněno nebo je již nefunkční, v několika místnostech jsou deskové radiátory, jinde již byly odstraněny. Na podlahách je PVC nebo keram. dlažba, okna jsou dřevěná zdvojená.
Budova skladovací 1 - zděná budova, nepodsklepená, s 1NP, se sedlovou střechou.
Budova skladovací 2 - zděná budova, nepodsklepená, se 2NP, se sedlovou střechou. První nadzemní podlaží je do nádvoří otevřené. Strop je trámový, podlahy jsou prkenné.
Budova č.e. 6 (výroba) - bývalý mlýn. Zděná budova, nepodsklepená, s 5NP, se sedlovou střechou. Stropy jsou trámové, podlahy jsou prkenné, schodiště dřevěné.
Vedlejší stavba (rozvodna) - zděná stavba, nepodsklepená, s 1NP, s plochou střechou.

Technický stav: Areál mlýna je asi z r. 1900, budovy nejsou mnoho let užívané a jsou ve zhoršeném stavebně-technickém stavu. V prvních nadzemních podlažích budov je značně zvýšená vlhkost zdiva, omítky na fasádách jsou přestárlé, zčásti opadané. Na budově č.e. 6 je poškozená střešní krytina, do objektu zatéká dešťová voda. Na budovách skladovacích je přestárlá střešní krytina.
Objekt rozvodny je asi z 80. let, je v průměrném stavebně-technickém stavu.

Materiálové a konstrukční vybavení budov bylo zjištěno při místním šetření, výměry byly zjištěny z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb
- 1.1. Budova č.p. 131 - bydlení a kanceláře
- 1.2. Budova skladovací 1
- 1.3. Budova skladovací 2
- 1.4. Budova č.e. 6 - výroba

2. Věcná hodnota ostatních staveb
- 2.1. Rozvodna

3. Hodnota pozemků
- 3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota
- 4.1. Přímé porovnání

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 131 - bydlení a kanceláře

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	23,8*10,0 =	238,00	3,00 m
2.NP	23,8*10,0 =	238,00	3,00 m
		476,00 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(23,8*10,0)*(3,00) =	714,00
NP	2.NP	(23,8*10,0)*(3,00) =	714,00
Z	Zastřešení	(23,8*10,0)*(3,5*0,5) =	416,50
Obestavěný prostor - celkem:			**1 844,50 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	238
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 844,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 222 500
Stáří	roků	120
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 383 375**

1.2. Budova skladovací 1

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	23,5*16,0 =	376,00	6,00 m
		376,00 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(23,5*16,0)*(6,00) =	2 256,00
Z	Zastřešení	(23,5*16,0)*(5,0*0,5) =	940,00
Obestavěný prostor - celkem:			**3 196,00 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	376
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	3 196,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	2 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	2 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 392 000
Stáří	roků	120
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**958 800**

1.3. Budova skladovací 2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	13,9*10,5 =	145,95	3,00 m
2.NP	13,9*10,5 =	145,95	3,00 m
		291,90 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(13,9*10,5)*(3,00) =	437,85
NP	2.NP	(13,9*10,5)*(3,00) =	437,85
Z	Zastřešení	(13,9*10,5)*(4,5*0,5) =	328,39
Obestavěný prostor - celkem:			**1 204,09 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	146
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 204,09
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	2 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	2 000

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 408 175
Stáří	roků	120
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**361 226**

1.4. Budova č.e. 6 - výroba

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	31,7*9,9 =	313,83	3,00 m
2.NP	31,7*9,9 =	313,83	3,00 m
3.NP	31,7*9,9 =	313,83	3,00 m
4.NP	31,7*9,9 =	313,83	3,00 m
		1 255,32 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(31,7*9,9)*(3,00) =	941,49
NP	2.NP	(31,7*9,9)*(3,00) =	941,49
NP	3.NP	(31,7*9,9)*(3,00) =	941,49
NP	4.NP	(31,7*9,9)*(3,00) =	941,49
Z	Zastřešení	(31,7*9,9)*(5,00*0,5) =	784,58
Obestavěný prostor - celkem:			**4 550,54 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	314
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	4 550,54
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	13 651 605
Stáří	roků	120
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 047 741**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Rozvodna

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	9,9*3,5 =	34,65	2,60 m
		34,65 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(9,9*3,5)*(2,60) =	90,09
Obestavěný prostor - celkem:			**90,09 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	35
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	90,09
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	450 450
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**225 225**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Mutěnín**
Lokalita: Mutěnín
Popis: Ucelený soubor stavebních pozemků využitelný jako jeden funkční celek k výstavbě komerčního provozu (manipulace, skladování, výstavba provozního objektu, parkování) či ke smíšené výstavbě v okrajové části obce. V rovinatém terénu, dobře dostupné ze zpevněné komunikace bez navazující okolní zástavby. Pozemek je bez budov, s travním porostem a náletovými dřevinami. V dosahu jsou vedeny inženýrské sítě (asfaltová komunikace, povrchová kanalizace, el. vzdušné vedení, veřejný vodovod + vlastní zdroj vody a rozvod plynu).
Koeficienty:
redukce pramene ceny - 0,90

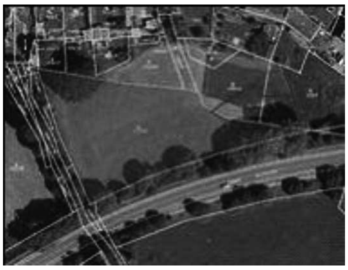
Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
898 890	9 462	95,00	0,90	**85,50**

Název: **Horšovský Týn**
Lokalita: Horšovský Týn
Popis: Prodám zemědělský pozemek v podílovém spoluvlastnictví ideální jedné poloviny v katastrálním území Horšovský Týn, v okrese Domažlice. Jedná se o pozemek 1058/10 na listu vlastnictví 1536 o výměře 5497 m2 (podíl 1/2 2748 m2). Jedná se o pozemek

pro komerční využití na okraji obce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,90



Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K**$_C$	[Kč/m^2]
495 000	2 748	180,13	0,90	**162,12**

Název: **Kout na Šumavě**

Lokalita: Kout na Šumavě

Popis: Prodám pozemek k.ú. Kout na Šumavě, okres Domažlice. Parcela zapsaná na LV č. 844 má výměru 6380 m2. Jedná se o pozemek pro komerční výstavbu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,90

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K**$_C$	[Kč/m^2]
3 200 000	6 380	501,57	0,90	**451,41**

Název: **Horšovský Týn**

Lokalita: Horšovský Týn

Popis: Prodej pozemku 1 532 m2 v obci Horšovský Týn. Pozemek se nalézá při hlavní silnici ve směru na Domažlice - hraniční přechod Folmava. Je rovinatý a je určený územním plánem pro výstavbu malých a středních komerčních zařízení + bydlení. Veškeré inženýrské sítě v blízkosti pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,90

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K**$_C$	[Kč/m^2]
1 100 000	1 532	718,02	0,90	**646,22**

Zjištěná průměrná jednotková cena **336,31 Kč/m^2**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Ceny stavebních pozemků pro komerční využití se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 95 - 718 Kč/m², vzhledem ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti stanovuji jednotkovou cenu stavebního pozemku na 350 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	244/1	314	350,00	109 900
ostatní plocha	244/2	736	350,00	257 600
zastavěná plocha a nádvoří	244/3	35	350,00	12 250
ostatní plocha	244/5	67	350,00	23 450
ostatní plocha	244/6	59	350,00	20 650
zastavěná plocha a nádvoří	245	802	350,00	280 700
Celkem		**2 013**		**704 550**

Rekapitulace ocenění věcné hodnoty

Budova č.p. 131 - bydlení a kanceláře	[Kč]	1 383 375
Budova skladovací 1		958 800
Budova skladovací 2		361 226
Budova č.e. 6 - výroba		2 047 741
Ostatní stavby - rozvodna	[Kč]	225 225
Pozemky	[Kč]	704 550
Celkem	**[Kč]**	**5 680 917**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Přímé porovnání

Je provedeno přímé porovnání areálu jako celku, nikoliv dle užitné plochy, protože užitné plochy oceňovaných budov i nemovitostí v realitní inzerci nebylo možné přesně ověřit.

Porovnání je provedeno s podobnými objekty v obdobných lokalitách v Plzeňském kraji z realitní inzerce na www.inem.cz (pro období 04-10/2020).

Porovnávací koeficienty:
Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.
Koeficient K8: vliv velikosti objektu na cenu - jednotková prodejní cena menších objektů je vyšší než u velkometrážních objektů. Všechny porovnávané objekty jsou menší než oceňovaný.

Oceňovaná nemovitá věc	
Obestavěný prostor:	10 795,12 m³
Zastavěná plocha:	1 073,78 m²
Plocha pozemku:	2 013,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Horšovský Týn**
Lokalita: Horšovský Týn
Popis: Nabízíme k prodeji čtyřpatrový výrobní či skladovací objekt, ke kterému náleží venkovní zpevněná obslužná plocha. Objekt je zachovalý, jednotlivá patra jsou vyklizená, vnitřní dřevěné konstrukce v dobrém stavu, podlaha dřevěná. Objekt je vybaven několika venkovními nakládacími rampami. Možnost napojení objektu na železnici prostřednictvím železniční vlečky. Celková plocha pozemku činí 1335 m2. Manipulační plocha před objektem je zpevněná, vhodná i pro pojezdovou obsluhu či manipulaci s těžkou dopravou (kamiony, nákladní vozy). Výhodou je situovanost areálu u hlavní komunikace, dobré napojení.

Pozemek: 1 335,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu - malý objekt	2,00
K3 Poloha - lepší	0,96
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vliv velikosti objektu na cenu	0,90

Zdroj: www.inem.cz

Cena	Celkový koeficient K$_C$	Upravená cena
1 100 000 Kč	1,24	**1 364 000 Kč**

Název: **Blovice**
Lokalita: Blovice
Popis: Nabízíme k prodeji historický bytový dům (nemovitá kulturní památka). Dům má 2 NP, 4 bytové jednotky o velikosti 100 m2, 90 m2, 94 m2, a 109 m2. Budova je před rekonstrukcí, elektřina, topení lokální na tuhá paliva, kanalizace, přípojka vody v ulici (možnost udělat rozvody). Zastavěná plocha 250 m2. Objekt je součástí zámeckého areálu Blovice.

Pozemek: 250,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu - malý objekt	4,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,18
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vliv velikosti objektu na cenu	0,80

Zdroj: www.inem.cz

Cena	Celkový koeficient K$_C$	Upravená cena
1 000 000 Kč	2,20	**2 200 000 Kč**

Název: **Blovice**
Lokalita: Blovice
Popis: Nabízíme k prodeji historický komerční objekt sladovna (nemovitá kulturní památka). Budova je před rekonstrukcí, zrekonstruovaný krov, nová krytina. Dále byly vybourány veškeré betonové podlahy. Získané stanovisko odboru pam. péče o odstranění zbytků staré cihlové a kamenné dlažby a možnost vybudovat novou odvětrávanou podlahu s podlahovým vytápěním. Připojeno na vodu. Zastavěná plocha 790 m2. Objekt je součástí zámeckého areálu Blovice.

Pozemek: 790,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.inem.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,80
K2 Velikosti objektu - menší objekt 2,00
K3 Poloha - lepší 0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00
K5 Celkový stav - lepší 0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vliv velikosti objektu na cenu 0,90

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 000 000 Kč	1,34	**2 680 000 Kč**

Název: **Blovice**
Lokalita: Blovice
Popis: Nabízíme k prodeji skladovací halu, stodolu před rekonstrukcí (nemovitá kulturní památka). 1. PP 100 m2, 1. NP 980 m2, 2 NP 400 m2, zastavěná plocha 1050 m2. Prostor je vhodný pro skladování, výrobu. Střecha v havarijním stavu. Objekt je součástí zámeckého areálu Blovice.

Pozemek: 1 050,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.inem.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,80
K2 Velikosti objektu - menší objekt 1,50
K3 Poloha - lepší 0,90
K4 Provedení a vybavení - horší 1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vliv velikosti objektu na cenu 0,95

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 000 000 Kč	1,19	**2 380 000 Kč**

Název: **Poběžovice**
Lokalita: Poběžovice
Popis: K prodeji zemědělské objekty v obci Poběžovice u Domažlic. Jedná se o betonové obilní silo o kapacitě cca 2 400 tun (21 silových buněk) a stavbu zděného skladu na

obilí o ploše cca 250 m2 (třípatrová budova z roku 1936 s kapacitou 230 tun, dřevěná konstrukce ve velmi zachovalém stavu) s venkovní mostní váhou. Administrativní budova a zděný sklad o ploše cca 120 m2. Přístup je z hlavní silnice.

Pozemek: 650,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.inem.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu - menší objket	1,50
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vliv velikosti objektu na cenu	0,95

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 000 000 Kč	1,11	**3 330 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 364 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 390 800 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 330 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná cena	**2 390 800 Kč**
Výsledná porovnávací hodnota	**2 390 800 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Silné stránky

- areál leží u hlavní silnice
- půdorys budov je do tvaru U, uprostřed je zpevněné nádvoří

Slabé stránky

- areál mlýna je asi z r. 1900, budovy nejsou mnoho let užívané a jsou ve zhoršeném stavebně-technickém stavu
- vzhledem k rozsáhlosti objektů a jejich zhoršenému stavu je v místě obtížné jejich další využití

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny má rozhodující význam cena stanovená porovnávacím způsobem, věcná hodnota má pouze informativní charakter. Cena obvyklá je stanovena zaokrouhlením ceny porovnávací.

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	5 680 917 Kč
Porovnávací hodnota	2 390 800 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**2 400 000 Kč**

V Brně 13.10.2020 Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 600-132/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 516 - str. 1, 10	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 2.9.2020	2
Mapa oblasti	1
Dopis odeslaný 5.8.2020	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.03.2020 15:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3129/16 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: **CZ0321 Domažlice** Obec: **553913 Meclov**

Kat.území: **692379 Meclov** List vlastnictví: **516**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
RENOKOV PLUS s.r.o., Kopečná 940/14, Staré Brno, 60200 Brno	**28355458**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
244/1	**314**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Meclov, č.e. 6, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **244/1**				
244/2	**736**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
244/3	**35**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**zbořeniště**	
244/5	**67**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
244/6	**59**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
245	**802**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Meclov, č.p. 131, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **245**				

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

- **Zástavní právo soudcovské**

  pohledávka ve výši 25.918,- Kč

  Oprávnění pro

  Okresní správa sociálního zabezpečení Znojmo, Vídeňská třída 701/31, 66902 Znojmo

  Povinnost k

  Parcela: 244/1, Parcela: 244/2, Parcela: 244/3, Parcela: 244/5, Parcela: 244/6, Parcela: 245

  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Domažlicích 7 E-17/2012 -11 návrh podán dne 24.04.2012. Právní moc ke dni 08.06.2012.**

  Z-4864/2012-401

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

  pohledávka ve výši 335.845,47 Kč

  Oprávnění pro

  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno

  Povinnost k

  Parcela: 244/1, Parcela: 244/2, Parcela: 244/3, Parcela: 244/5, Parcela: 244/6, Parcela: 245

Listina

- **Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.07.2011.**

  V-2300/2011-401

  Pro: **RENOKOV PLUS s.r.o., Kopečná 940/14, Staré Brno, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **28355458**

- **Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.12.2011.**

  V-4196/2011-401

  Pro: **RENOKOV PLUS s.r.o., Kopečná 940/14, Staré Brno, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **28355458**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.03.2020 16:12:21*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy s fotomapou

Fotodokumentace

Budova č.p. 131 - byt, kanceláře

Budova č.e. 6 – výroba

Budova skladovací 1 a 2

Budova č.e. 6 a rozvodna

Budova č.p. 131 - byt

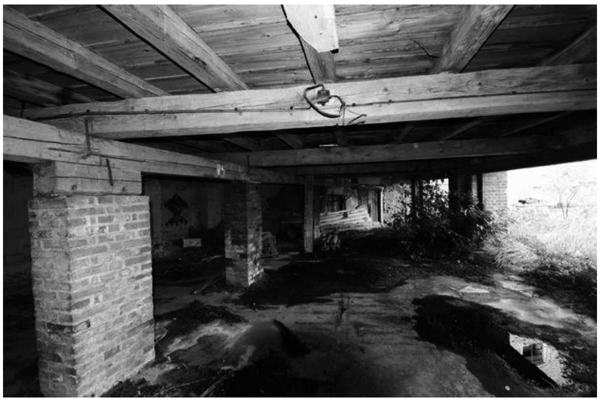
Budova č.p. 131 – byt

Budova č.p. 131 - kanceláře

Budova č.p. 131 - kanceláře

Fotodokumentace

Budova skladovací 2



Budova skladovací 2

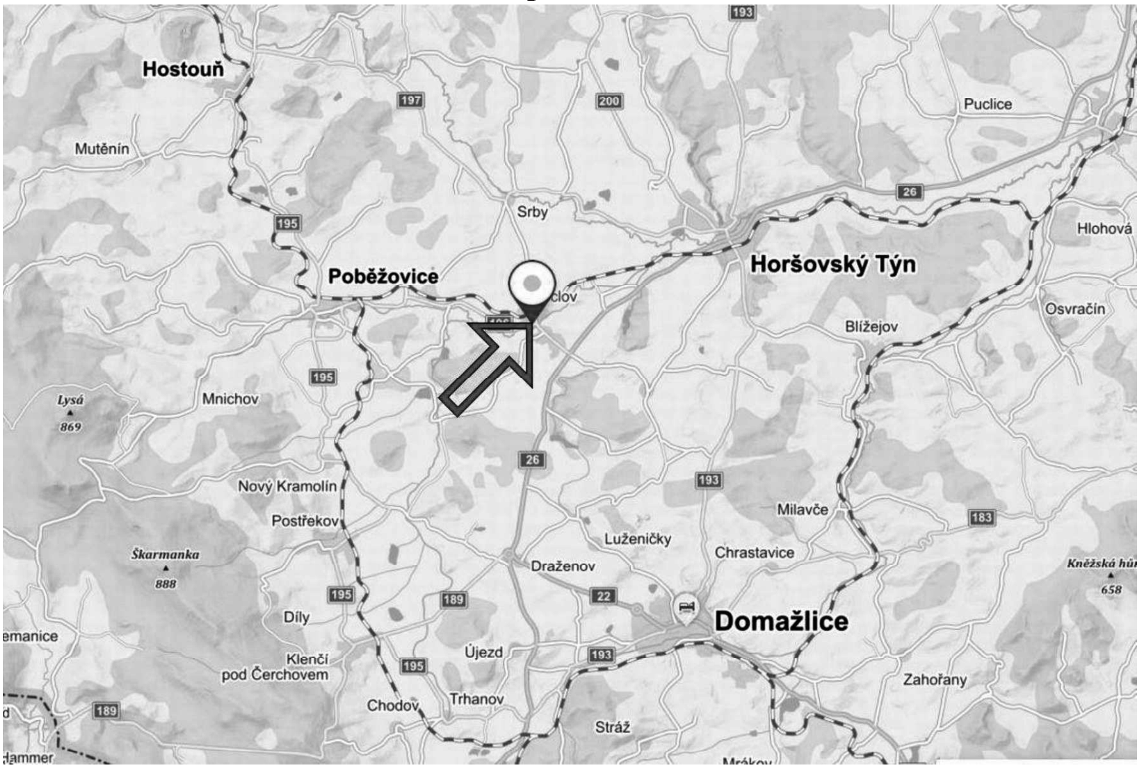
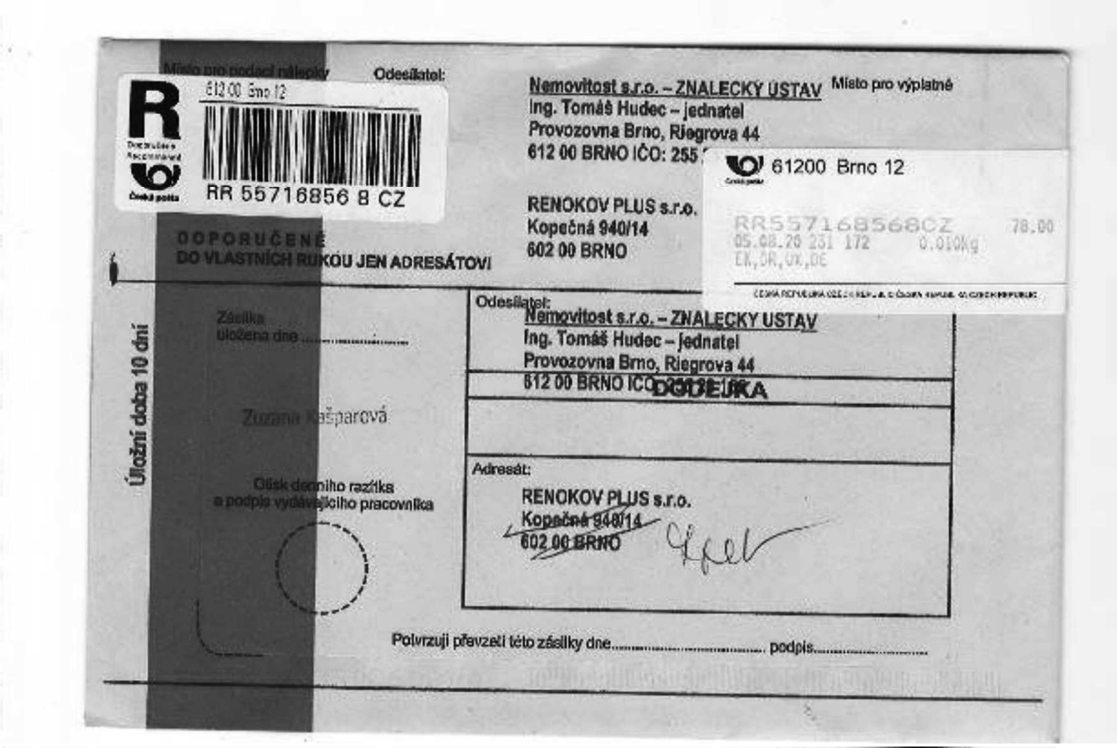
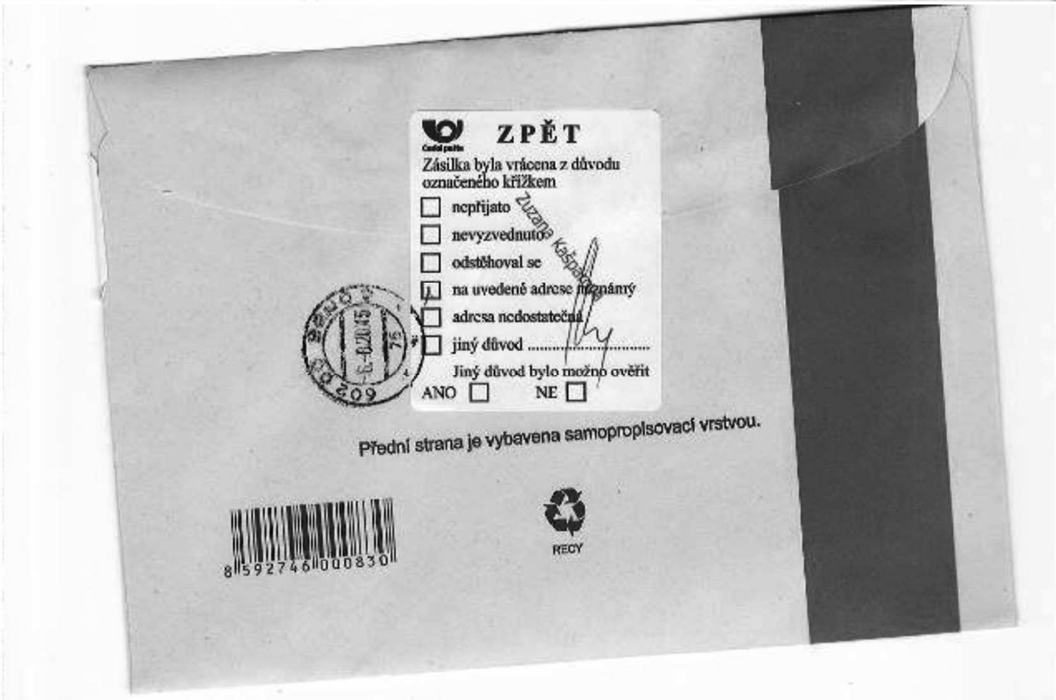
Budova č.e. 6 - výroba

Budova č.e. 6 – výroba

Budova č.e. 6 - výroba

Budova č.e. 6 - výroba

Mapa oblasti



Dopis odeslaný 5.8.2020