

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 4344 / 57 / 22

Znalec: Ing. Zdeňka Hrochová
Emy Destinnové 1 200
399 01 Milevsko
tel. 382 525 474, 607 521 826
e-mail: hrochova@znalec.biz



Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / ceny a odhady / oceňování nemovitostí

Zadavatel: GAUTE, a.s.
Lidická 2006/26
Černá Pole, 602 00 Brno
IČO:25543709

Číslo jednací: Písemná objednávka ze dne 24.02.2022

Předmět: Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni 20.03.2022:
poz. parc. čís. st. 407 – zastavěná plocha a nádvoří (stavba na pozemku:
víceúčelová stavba č.p. 273, Suchdol), 1151/2 – ostatní plocha (manipulační
plocha), 1155/2 – ostatní plocha (jiná plocha),
katastrální území Suchdol, obec Suchdol u Kutné Hory, okres Kutná Hora



Účel posudku: Pro potřeby insolvenčního řízení

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran / příloh: 19 stran textu, vč. titulní strany, předává se ve dvojím vyhotovení + el.

Datum: V Milevsku, dne 20.03.2022

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni 20.03.2022:

poz. parc. čís. st. 407 – zastavěná plocha a nádvoří (stavba na pozemku: víceúčelová stavba č.p. 273, Suchdol), 1151/2 – ostatní plocha (manipulační plocha), 1155/2 – ostatní plocha (jiná plocha),

katastrální území Suchdol, obec Suchdol u Kutné Hory, okres Kutná Hora

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Pro potřeby insolvenčního řízení.

2 VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jsem ve znaleckém posudku použila cenu dle vyhl. 424/2021 Sb. a cenu stanovenou porovnávacím způsobem. Pro porovnávací způsob byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů v místě v roce 2021, 2022 a z nabídek realitních kanceláří. Kopie kupních smluv jsou uloženy v archivu znalce, kupní smlouvy jsou veřejné listiny, které je možné získat dálkovým přístupem do katastru nemovitostí nebo na vyžádání na katastrálním pracovišti.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

2.2.1 Objednávka: Písemná ze dne 24.02.2022.

2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí: Ze dne 20.03.2022, vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastník: LV 10207 Zach Tomáš LLM
č.p. 273
285 02 Suchdol

B. Pozemek: st. 407 zastavěná plocha a nádvoří
(stavba na pozemku: víceúčelová stavba č.p. 273, Suchdol),
1151/2 ostatní plocha (manipulační plocha)
1155/2 ostatní plocha (jiná plocha)

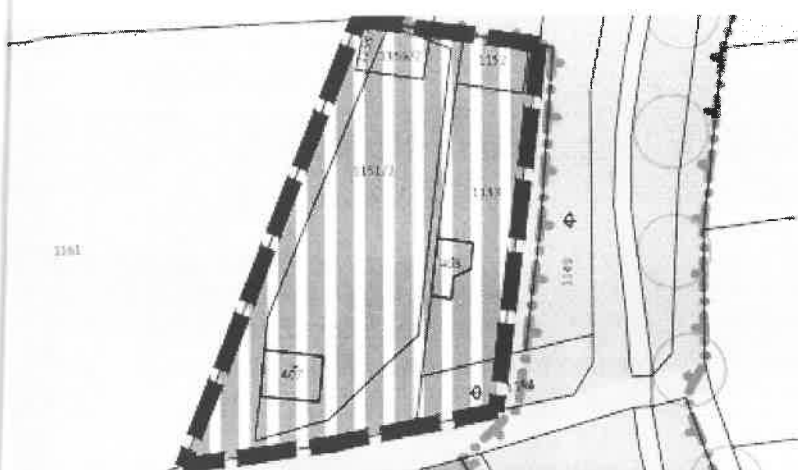
Katastrální území Suchdol, obec Suchdol u Kutné Hory, okres Kutná Hora

2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: Bylo provedeno dne 14.02.2022.

2.2.4 Kopie katastrální mapy území: Ze dne 20.03.2022 vyhotovená dálkovým přístupem.

2.2.5 Vyhláška Ministerstva financí: č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 424/2021 Sb.

2.2.6 Územní plán: Městys Suchdol.



 plochy pro výrobu - průmysl, sklady, zemědělství a služby


3 NÁLEZ:

3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Pozemky leží v katastrálním území sídelní části obce Suchdol. Příjezd k nemovitým věcem je po zpevněné komunikaci po části pozemku jiného vlastníka (LV 692) – vzdálenost cca 10 m (není zajištěný věcným břemenem). Přes pozemek parc. čís. 1151/2 ke dni ocenění dochází k příjezdu k části poz. parc. čís. 1161 a 1151/1 (jiného vlastníka LV 692), které jsou využívány jako manipulační a skladovací plochy. Tento příjezd není zajištěný věcným břemenem. Parkovací možnosti jsou dobré na pozemcích ve funkčním celku. Části objektů postavených na poz. parc. čís. 1151/2 a 1155/2 nejsou zapsané v katastru nemovitostí. Stavba čp. 273 je napojená na studnu na pozemku jiného vlastníka (využívání studny není zajištěné věcným břemenem). Objekt čp. 273 ke dni ocenění slouží k ubytování, nebyla předložena nájemní smlouva. Ve znaleckém posudku jsou oceněné nemovité věci bez technologických zařízení. Venkovní úpravy na pozemcích (oplocení, zpevněné plochy) nejsou oceněné, neovlivňují obvyklou cenu nemovitých věcí.

Na nemovitých věcech nejsou dle LV 10207 pro kú. Suchdol u Kutné Hory zřízená věcná břemena, je zde zřízené:

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - JUDr. Tomáš LL.M.
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zak. č. 182/2006 Sb.)
 Řízení v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dle dané změny oří. nálezů: D-1141/2022 D-1259/2022

4 POSUDEK:

- | | | |
|-----|--------------------------------------------|-----------------------------|
| 4.1 | Stavební pozemek, kú. Suchdol u Kutné Hory | (§ 3 vyhl. 424/2021 Sb.) |
| 4.2 | Víceúčelová stavba č.p. 273 na st. 407 | (§ 12 vyhl. 424/2021 Sb.) |
| 4.3 | Sklad bez čp./če. na 1151/2 | (§ 12 vyhl. 424/2021 Sb.) |
| 4.4 | Sklad bez čp./če. na 1155/2 | (§ 12 vyhl. 424/2021 Sb.) |
| 4.5 | Kotelna bez č.p./č.e. | (§ 16 vyhl. 424/2021 Sb.) |
| 4.6 | Výrobní objekt s přístřeškem bez č.p./č.e. | (§ 16 vyhl. 424/2021 Sb.) |

4.1 Stavební pozemek, kú. Suchdol u Kutné Hory (§ 3):

Ocení se podle § 3, odst. 1, městyse Suchdol – 1 107 obyvatel

4.1.1 Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:

Kutná Hora $ZC_v = 2\,324 \text{ Kč}$

4.1.2 Popis a výměry:

LV 10207, kú. Suchdol u Kutné Hory

st. 407	zastavěná plocha a nádvoří	75 m ²
1151/2	ostatní plocha (manipulační plocha)	1 059 m ²
1155/2	ostatní plocha (jiná plocha)	58 m ²

Výměra celkem: 1 192 m²

Na poz. parc. čís. st. 407 je postavená víceúčelová stavba č.p. 273, všechny pozemky ve funkčním celku jsou dle územního plánu městyse Suchdol vedené jako výhled plochy pro výrobu – průmysl, sklady, zemědělství a služby. Ke dni ocenění jsou využívány ke skladování. Části staveb na poz. 1151/2, 1155/2 nejsou zapsané v katastru nemovitostí.

4.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku	Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	2 324
Úprava základní ceny stavebního pozemku				
Označení znaku	Název znaku			Hodnota koeficientu
O₁	Velikost obce			
Velikost obce podle počtu obyvatel:				
III.	1 107			0,70
O₂	Hospodářsko – správní význam obce			
IV.	Ostatní obce			0,60
O₃	Poloha obce			
IV.	Vzdálenost od Kutné hory do 10 km			1,01
O₄	Technická infrastruktura v obci			
V obci je:				
II.	Elektřina, kanalizace s ČOV, vodovod			0,85
O₅	Dopravní obslužnost obce			
V obci je:				
II.	Autobusová zastávka			0,90
O₆	Občanská vybavenost obce			
Občanská vybavenost obce:				
V.	Minimální vybavenost			0,85
Základní cena stavebního pozemku – obec Suchdol		ZC	Kč/m²	641

4.1.4 Výpočet indexů:

Výpočet indexu trhu - příl. č. 3, tab. 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_I
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka s poptávkou v rovnováze	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek se stavbou	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Příjezd přes pozemek jiného vlastníka, nízká ekonomická návratnost	-0,10
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \cdot (1,00 - 0,10)$				0,90

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_I
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,00$				1,00

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 4:

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Druh a účel užití stavby		Skladování	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V.	Skladové objekty	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na el. proud, analizaci	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu)	III.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,03
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné na pozemcích ve funkčním celku	0,05
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerčního využití	III.	Výhodná	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = 0,45 \times (1 + 0,08)$				0,486

4.1.5 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
St. 407	Zastavěná plocha a nádvoří	75	641
1151/2	Ostatní plocha (manipulační plocha)	1 059	
1155/2	Ostatní plocha (jiná plocha)	58	
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	0,900
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_p	0,486
Index cenového porovnání		$I_T \times I_o \times I_p$	0,437
Cena pozemku:		Kč/m²	280
Cena stavebních pozemků z LV 10207, kú. Suchdol u Kutné Hory		C_N	Kč 333 760

4.2 Víceúčelová stavba č.p. 273 na st. 407 (§ 12):



4.2.1 Popis:

Víceúčelová stavba č.p. 273 je postavená v přední levé části skladovacího areálu. Přístup do objektu je ze severní strany objektu z poz. parc. čís. 1151/2. Stavba byla postavená 31.08.2011 (kolaudační řízení). Objekt měl během životnosti průměrnou údržbu, většina prvků dlouhodobé životnosti je původního stáří. Ke dni ocenění je objekt využíván k ubytování. Má jedno nadzemní podlaží a účelově využitě podkroví. Je obdélníkového půdorysu, zastřešený sedlovou střechou. Do objektu je přivedená voda se studny na cizím pozemku (1153), kanalizace je svedená do veřejné kanalizace, vytápění je ústřední z kotelny na tuhá paliva postavené na poz. parc. čís. 1151/2 (není zapsaná na LV). Opořebenění je stanovené lineární metodou, životnost stavby je určena 100 roků

4.2.1 Dispoziční řešení:

1.NP vstup, sociální zařízení, kuchyně, ubytovací prostor, schodiště
Podkr. ubytovací prostor

4.2.2 Výměry:

Výpočet výměr – víceúčelová stavba č.p. 273	OP	ZP
Celkem	Cca 370 m³	75 m²

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122, $K_i = 2,489$

4.2.3 Zjištění charakteru objektu:

Objekt nelze zařadit podle účelu jejího využití mezi stavby oceňované podle § 13 - 22 dle vyhlášky. Ocenění se provede dle § 12 – budova.

4.2.4 Výpočet koeficientů:

Koeficient vybavení stavby					
Pol č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,082	0,08200
2	Zdivo	zděné	S	0,174	0,17400
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,093	0,09300
4	Střecha	dřevěný sedlový	S	0,073	0,07300
5	Krytina	asfaltové šindele	S	0,021	0,02100
6	Klemp. konstr.	úplné pozink. plech	S	0,006	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé omítky	S	0,069	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	standardní	S	0,033	0,03300
9	Vnitřní obklady	běžné provedení	S	0,018	0,01800
10	Schody	dřevěné	S	0,029	0,02900
11	Dveře	hladké	S	0,031	0,03100

12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000
13	Okna	standardní	S	0,052	0,05200
14	Povrchy podlah	standardní	S	0,032	0,03200
15	Vytápění	ústřední, dálkové	S	0,042	0,04200
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,057	0,05700
17	Bleskosvod	ano	S	0,003	0,00300
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,032	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,031	0,03100
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,002	0,00000
21	Ohřev vody	el. boiler	S	0,017	0,01700
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	C	0,000	0,00000
23	Vnitřní hyg. zařízení	WC, umyvadlo, sprchový kout	S	0,030	0,03000
24	Výtah	chybí	C	0,014	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,059	0,00000
	Celkem			1,000	0,92500
Koeficient vybavení			K₄	1,000	0,925

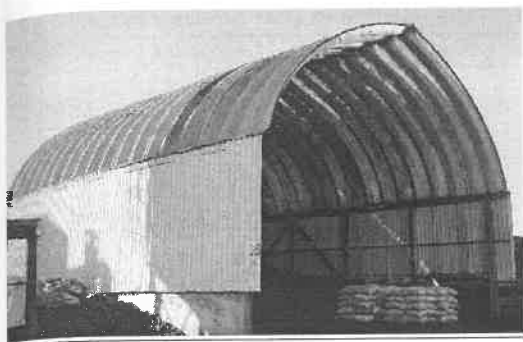
Výpočet ceny – víceúčelová budova č.p. 273

Budova – dle § 12, příl. č. 8		Typ	F
Rok odhadu			2022
Rok pořízení			2011
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 807
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	370
Koeficient K ₁ – příl. č. 8	K ₁	-	0,939
Koeficient K ₂ – 0,92 + 6,60/ 75	K ₂	-	1,008
Koeficient K ₃ – 2,10/3,40 + 0,30	K ₃	-	0,918
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,925
Koeficient polohový	K ₅	-	0,900
Koeficient změny cen staveb	K ₆	-	2,489

4.2 Výpočet ceny:

Opotřebení nemovitosti lineární metodou S/Z x 100				11 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³		5 054
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³		370
Výchozí cena	CN	Kč		1 869 915
Odpočet na opotřebení	OK	Kč	11 %	-205 691
Cena stanovená nákladovým způsobem	C _N	Kč		1 664 225
Index trhu	I _T			0,900
Index polohy	I _P			0,486
Víceúčelová stavba čp. 273, kú. Suchdol u Kutné Hory	C_S	Kč		727 932

4.3 Sklad bez čp./če. na 1151/2 (§ 12):



4.3.1 Popis:

Ocelový sklad bez čp./če. je postavený na poz. parc. čís. 1151/2 a částečně na poz. parc. čís. 1151/1 (pozemek jiného vlastníka LV 692 – není právně vyřešený). Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí. Doklad o přesném stáří objektu není dochovaný, jedná se zřejmě o starší konstrukci ocelové haly, která byla postavená na místě po roce 2011. Opotřebení je odhadnuté na cca 45 %. Vjezd a vstup do objektu je ze severní strany. Objekt má ocelovou nosnou konstrukci do betonových patek, obvodový plášť je částečně zděný, zbytek opláštění je ocelové, zastřešení obloukové ze sklolaminátu. Opláštění je pouze ze tří světových stran

4.3.2 Výměry:

Výpočet výměr – Sklad bez č.p./č.e. na 1151/2	OP	ZP
Celkem:	Cca 910 m ³	130 m ²

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: hala pro skladování a manipulaci 1252, K_i = 2,482.

4.3.3 Zjištění charakteru objektu:

Objekt nelze zařadit podle účelu jejího využití mezi stavby oceňované podle § 13 - 22 dle vyhlášky. Ocenění se provede dle § 12 – hala do 150 m² (příl. 8).

4.3.4 Výpočet koeficientů:

Koeficient vybavení stavby					
Pol .č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	betonové patky	S	0,132	0,13200
2	Zdivo	standardní	S	0,1824	0,18240
2	Zdivo	chybí	C	0,1216	0,00000
3	Stropy	chybí	C	0,138	0,00000
4	Střecha	kovová konstrukce	S	0,070	0,07000
5	Krytina	sklolaminát	S	0,029	0,02900
6	Klemp. konstr.	chybí	C	0,007	0,00000
7	Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	0,042	0,00000
8	Úprava vnějších povrchů	chybí	C	0,029	0,00000
9	Vnitřní obklady	neuvažují se	S	0,000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,018	0,00000
11	Dveře	chybí	C	0,024	0,00000
12	Vrata	chybí	C	0,030	0,00000
13	Okna	chybí	C	0,034	0,00000
14	Povrchy podlah	zpevněné	S	0,029	0,02900
15	Vytápění	neuvažuje se	C	0,000	0,00000

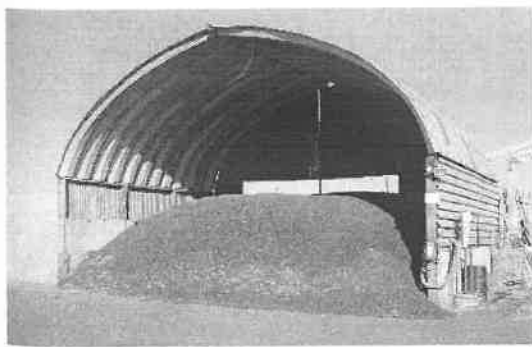
16	Elektroinstalace	chybí	C	0,058	0,00000
17	Bleskosvod	chybí	C	0,004	0,00000
18	Vnitřní vodovod	chybí	C	0,000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	chybí	C	0,000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,000	0,00000
21	Ohřev vody	chybí	C	0,000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,000	0,00000
23	Vnitřní hyg. zařízení	chybí	C	0,000	0,00000
24	Výtah	chybí	C	0,000	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,052	0,00000
	Celkem			1,000	0,44240
Koeficient vybavení			K₄	1,000	0,442

Výpočet ceny – sklad bez č.p./č.. na 1151/2			
Hala – dle § 12, příl. č. 8		Typ	S
Rok odhadu			2022
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 231
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	Cca 910
Koeficient K ₁ – příl. č. 8	K ₁	-	1,032
Koeficient K ₂ – 0,92 + 6,60/ 130	K ₂	-	0,971
Koeficient K ₃ – 2,10/8,0 + 0,30	K ₃	-	Min. 0,600
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,442
Koeficient polohový	K ₅	-	0,900
Koeficient změny cen staveb	K _i	-	2,482

4.3 Výpočet ceny:

Opotřebení nemovitosti				45 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená		ZCU	Kč/m ³	1 324
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	Cca 910
Výchozí cena		CN	Kč	1 205 196
Odpočet na opotřebení	45 %	OK	Kč	-542 338
Cena stanovená nákladovým způsobem		C _N	Kč	662 858
Index trhu		I _T		0,900
Index polohy		I _p		0,486
Sklad bez č.p./č.e. na 1151/2, kú. Suchdol u Kutné Hory		C_S	Kč	289 934

4.4 Sklad bez čp./če. na 1155/2 (§ 12):



4.4.1 Popis:

Ocelový sklad bez čp./če. je postavený na poz. parc. čís. 1155/2 a částečně na poz. parc. čís. 1155/1 (pozemek jiného vlastníka LV 692 – není právně vyřešený). Stavba není

zapsaná v katastru nemovitostí. Doklad o přesném stáří objektu není dochovaný, opotřebení je odhadnuté na cca 45 %. Vjezd a vstup do objektu je z jižní strany. Objekt má ocelovou nosnou konstrukci do betonových patek, obvodový plášť je částečně zděný, zbytek opláštění je ocelové, zastřešení obloukové ze sklolaminátu.

4.4.2 Výměry:

Výpočet výměr – Sklad bez č.p./č.e. na 1155/2	OP	ZP
Celkem:	Cca 530 m ³	91 m ²

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: hala pro skladování a manipulaci 1252, K_i = 2,482.

4.4.3 Zjištění charakteru objektu:

Objekt nelze zařadit podle účelu jejího využití mezi stavby oceňované podle § 13 - 22 dle vyhlášky. Ocenění se provede dle § 12 – hala do 150 m² (příl. 8).

4.4.4 Výpočet koeficientů:

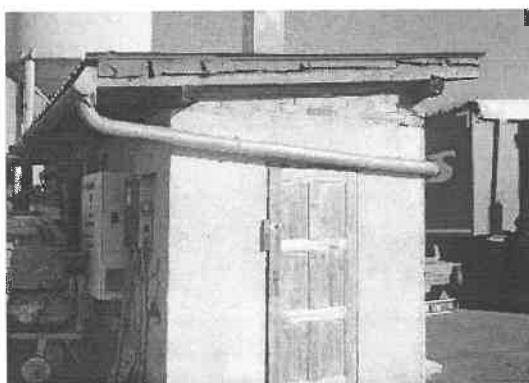
Koeficient vybavení stavby					
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	betonové patky	S	0,132	0,13200
2	Zdivo	standardní	S	0,1824	0,18240
2	Zdivo	chybí	C	0,1216	0,00000
3	Stropy	chybí	C	0,138	0,00000
4	Střecha	kovová konstrukce	S	0,070	0,07000
5	Krytina	sklolaminát	S	0,029	0,02900
6	Klemp. konstr.	chybí	C	0,007	0,00000
7	Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	0,042	0,00000
8	Úprava vnějších povrchů	chybí	C	0,029	0,00000
9	Vnitřní obklady	neuvažují se	C	0,000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,018	0,00000
11	Dveře	chybí	C	0,024	0,00000
12	Vrata	chybí	C	0,030	0,00000
13	Okna	chybí	C	0,034	0,00000
14	Povrchy podlah	zpevněné	S	0,029	0,02900
15	Vytápění	neuvažuje se	S	0,000	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,058	0,05800
17	Bleskosvod	chybí	C	0,004	0,00000
18	Vnitřní vodovod	chybí	C	0,000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	chybí	C	0,000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,000	0,00000
21	Ohřev vody	chybí	C	0,000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,000	0,00000
23	Vnitřní hyg. zařízení	chybí	C	0,000	0,00000
24	Výtah	chybí	C	0,000	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,052	0,00000
	Celkem			1,000	0,50040
Koeficient vybavení			K₄	1,000	0,500

Výpočet ceny – sklad bez č.p./č.. na 1151/2			
Hala – dle § 12, příl. č. 8		Typ	S
Rok odhadu			2022
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 231
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	Cca 530
Koeficient K ₁ – příl. č. 8	K ₁	-	1,032
Koeficient K ₂ – 0,92 + 6,60/ 91	K ₂	-	0,993
Koeficient K ₃ – 2,10/7,00 + 0,30	K ₃	-	0,600
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,500
Koeficient polohový	K ₅	-	0,900
Koeficient změny cen staveb	K _i	-	2,482

4.4 Výpočet ceny:

Opotřebení nemovitosti				45 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená		ZCU	Kč/m ³	1 532
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	Cca 530
Výchozí cena		CN	Kč	812 026
Odpočet na opotřebení	45 %	OK	Kč	-365 412
Cena stanovená nákladovým způsobem		C _N	Kč	446 614
Index trhu		I _T		0,900
Index polohy		I _P		0,486
Sklad bez č.p./č.e. na 1155/2, kú. Suchdol u Kutné Hory		C_S	Kč	195 349

4.5 Kotelna (§ 16):



4.5.1 Popis:

Stavba kotelny bez čp./če. je postavená na poz. parc. čís. 1151/2 v jižní pravé části pozemku. Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí. V objektu je umístěný kotel na tuhá paliva. Objekt je zděný, obdélníkového půdorysu, bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím, zastřešený pultovou střechou bez možnosti účelového využití podkrovní. Opotřebení je stanovené cca 30 %. Doklad o přesném stáří objektu není dochovaný. V jižní části objektu je umístěná kotelna, v severní části skladovací prostor.

4.5.2 Výměry:

Výpočet výměr – Kotelna bez č.p./č.e. na 1151/2	OP	ZP
Celkem:	Cca 65 m ³	25 m ²

Kód SKP podle přílohy č. 14 je 46.21.19.9, koeficient změny cen staveb K_i = 2,459.

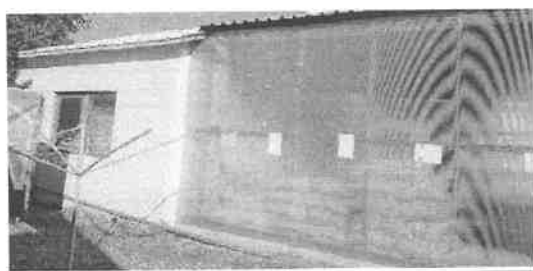
4.5.3 Výpočet koeficientů:

Číslo pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení		Objemový podíl	Podíl upravený
1	Základy	Základové pasy	S	0,062	0,062
2	Obvodové stěny	Zděné	S	0,304	0,304
3	Stropy	Standardní	S	0,193	0,193
4	Krov	Pultový	S	0,108	0,108
5	Krytina	Standardní	S	0,069	0,069
6	Klempířské práce	Pozink. plech	S	0,019	0,019
7	Úprava povrchů	Omítka částečná	P	0,049	0,022
8	Schodiště	Chybí	C	0,038	0,000
9	Dveře	Dřevěné	S	0,031	0,031
10	Okna	Jednoduchá	S	0,010	0,010
11	Podlahy	Betonové	S	0,068	0,068
12	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,049	0,049
Celkem koeficient vybavení K₄				1,000	0,935

4.5 Výpočet ceny :

Vedlejší stavby podle § 16 a přílohy č.14 vyhlášky		typ	B	nepodsklepená
Základní cena	dle typu z příl.č. 14 vyhl.	ZC	Kč/m ³	1 250
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	65
Koeficient vybavení		K ₄	-	0,935
Koeficient polohový		K ₅	-	0,900
Koef. změny cen staveb		K _i	-	2,459
Zákl. cena upravená	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³	2 587
Výpočet opotřebení				
Rok odhadu				2022
Rok zhotovení				?
Stáří		S	roků	
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	80
Opotřebení	S/Zx100%	O	%	Cca 30
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena	OPxZCU	CN	Kč	168 126
Odpočet na opotřebení		OK	Kč	-50 438
Cena stanovená nákladovým způsobem		C _N	Kč	117 688
Index trhu		I _T		0,900
Index polohy		I _{PP}		0,486
Kotelna bez č.p./č.e. na 1151/2		C _N	Kč	51 477

4.6 Výrobní objekt s přístřeškem bez č.p./č.e. (§ 16):



4.6.1 Popis:

Stavba výrobního objektu s přístřeškem bez č.p./č.e. je postavená na poz. parc. čís. 1151/2 z jižní strany skladu. Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí, část objektu je

postavená na poz. parc. čís. 1151/1 jiného vlastníka LV 692 – není právně vyřešený. Objekt výroby je obdélníkového půdorysu, bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím, zastřešený sedlovou střechou bez možnosti účelového využití podkroví. Doklad o stáří objektu není dochovaný, odhaduji, že byl postavený okolo roku 2012 - 2013

Přístřešek je přistavěný ke vstupu do objektu z východní strany. Je obdélníkového půdorysu, bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím, zastřešený sedlovou střechou. Doklad o přesném stáří objektu není dochovaný. Nosná konstrukce se zastřešením byla postavená odhadem okolo roku 2013, opláštění objektu bylo provedené mezi rokem 2014 – 2018. Opotřebení objektu stanovují 20 %.

4.6.2 Výměry:

Výrobní objekt s přístřeškem bez č.p./č.e. na 1151/2	OP	ZP
Výrobní objekt	102 m ³	29 m ²
Přístřešek	240 m ³	51 m ²
Celkem:	342 m³	80 m²

Kód SKP podle přílohy č. 14 je 46.21.19.9, koeficient změny cen staveb K_i = 2,459.

4.6.3 Výpočet koeficientů:

Číslo pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení		Objemový podíl	Podíl upravený
1	Základy	Základové pasy	S	0,062	0,062
2	Obvodové stěny	Ocelová nosná konstrukce, vyzdívaný plášť, laminát	S	0,304	0,304
3	Stropy	Standardní	S	0,193	0,193
4	Krov	Sedlový	S	0,108	0,108
5	Krytina	Plechová	S	0,069	0,069
6	Klempířské práce	Pozink. plech	S	0,019	0,019
7	Úprava povrchů	Standardní	S	0,049	0,049
8	Schodiště	Chybí	C	0,038	0,000
9	Dveře	Standardní	S	0,031	0,031
10	Okna	Standardní	S	0,010	0,010
11	Podlahy	Betonové	S	0,068	0,068
12	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,049	0,049
	Celkem koeficient vybavení K₄			1,000	0,962

4.6 Výpočet ceny :

Vedlejší stavby podle § 16 a přílohy č.14 vyhlášky	typ	B	nepodsklepená
Základní cena	dle typu z příl.č. 14 vyhl.	ZC ¹	Kč/m ³ 1 250
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³ 342
Koeficient vybavení		K ₄	- 0,962
Koeficient polohový		K ₅	- 0,900
Koef. změny cen staveb		K _i	- 2,459
Zákl. cena upravená	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³ 2 661
Výpočet opotřebení			
Rok odhadu			2022
Rok zhotovení			Odhad 2012 - 2015
Stáří		S	roků
Celková předpokládaná životnost		Z	roků 80
Opotřebení	S/Zx100%	O	% 20

Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Výchozí cena	OPxZCU	C _N	Kč	910 148
Odpočet na opotřebenění		OK	Kč	-182 030
Cena stanovená nákladovým způsobem		C _N	Kč	728 118
Index trhu		I _T		0,900
Index polohy		I _{PP}		0,486
Výrobní objekt s přístřeškem bez č.p./č.e. na 1151/2		C _N	Kč	318 479

5 CENA DLE vyhl. 424/2021 Sb.:

	LV 10207 Kú. Suchdol u Kutné Hory
5.1 Stavební pozemek	333 760 Kč
5.2 Víceúčelová stavba č.p. 273	727 932 Kč
5.3 Sklad bez č.p./č.e. na 1151/2	289 934 Kč
5.4 Sklad bez č.p./č.e. na 1155/2	195 349 Kč
5.5 Kotelna	51 477 Kč
5.6 Výrobní objekt s přístřeškem	318 479 Kč
Cena celkem:	1 916 931 Kč
Zaokrouhлено (§ 50):	1 916 930 Kč

6 CENA OBVYKLÁ POZEMKU – CENA TRŽNÍ KE DNI OCENĚNÍ:

Cena obvyklá (dle § 2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb.)

“Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění nemovité věci (vyhl. 424/2021 Sb.)

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2021 a 2022 – informace z katastru nemovitostí).

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí byly čerpány údaje z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí v roce 2021 a 2022 a z nabídky realitních kanceláří. Kopie kupních smluv jsou uloženy v archivu znalce, kupní smlouvy jsou veřejné listiny, které je možné získat dálkovým přístupem do katastru nemovitostí nebo na vyžádání na katastrálním pracovišti.

Objekt ke skladování, kú. Nová Ves – kupní smlouva V – 610/2021-204

Celková výměra pozemku 1 100 m², stavba určená ke skladování ZP 350 m², stavba v dobrém stavu, zapsaná na LV, příjezd přes pozemek jiného vlastníka, zajištěný věčným břemenem.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 204 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín

Řízení V-610/2021-204

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 08:46:44. Zápis proveden dne 10.05.2021.

V-610/2021-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky. St. 92/12, LV 1044 k.ú. Nová Ves I Součástí je stavba: bez čpiče, zem.stav



Objekt pro výrobu a skladování, kú. Kolín – kupní smlouva V – 1536/2021-204

Celková výměra pozemků 1 222 m², stavba určená pro výrobu a skladování ZP 967 m², stavba v dobrém stavu, zapsaná na LV, příjezd přes pozemek jiného vlastníka, zajištěný věčným břemenem.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 204 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín

Řízení V-1536/2021-204

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 08:42:47. Zápis proveden dne 16.03.2021.

V-1536/2021-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 6503/11, LV 13144 k.ú. Kolín Součástí je stavba: bez čpiče, výroba; St. 6504/1, LV 13144 k.ú. Kolín Součástí je stavba: bez čpiče, výroba; St. 6504/2, LV 13144 k.ú. Kolín Součástí je stavba: bez čpiče, výroba



Objekt pro skladování, kú. Dolany – kupní smlouva V – 2308/2021-204

Celková výměra pozemků 6 320 m², stavba určená pro výrobu a skladování ZP 821 m², stavba v dobrém stavu, zapsaná na LV, příjezd z veřejné komunikace.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 204 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín

Řízení V-2308/2021-204

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	4.000.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-2308/2021-204
Smlouva kupní ze dne 10.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021 10:24:16. Zápis proveden dne 07.04.2021.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:	St. 73, LV 1165 k.ú. Dolany u Červených Peček 129/2, LV 1165 k.ú. Dolany u Červených Peček	Součástí je stavba: bez čpíče, zem.stav:



Objekt pro skladování, kú. Sušice – nabídka RD

Prodej zemědělské stavby s přílehlými pozemky, celkem 5 226 m², k.ú. Sušice, obec Míčov-Sušice, Pardubický kraj. Jde se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní zemědělskou stavbu, která stojí na pozemcích parcela č. St. 70/1, St. 70/2 a St. 70/3. Objekt byl dříve využíván jako kravín. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Budova je aktuálně ve zhoršeném stavu a je vhodná ke kompletní rekonstrukci. Střecha domu je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon. Střecha je ve špatném stavu, do střechy zatéká. K objektu náleží pozemky kolem budovy. Přístup na pozemky je zajištěn po místní neuzpevněné komunikaci. Přílehlé pozemky tvoří se zemědělskou budovou jeden celek, pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované.



Objekt pro skladování, kú. Čestín - Polipsy – nabídka RD

K prodeji nabízíme skladovací halu o zastavěné ploše 318 m². Hala disponuje 4 velkoplošnými vraty a je možné ji napojit na rozvod el.energie. V minulosti byl v 1/4 haly vybudován zateplený prostor pro pobyt lesních dělníků. Přístupová cesta je ve vlastnictví soukromé osoby.



Seznam porovnávaných objektů:

Název kú.	Cena realizovaná Kč	Cena nabídková Kč	K _{mista}	K _{úpravy}	Výměra ZP m ²	Cena upravená Kč/m ²
Nová Ves	1 650 000		1,00	1,00	350	4 714
Kolín	8 000 000		0,90	0,90	967	6 701
Dolany	4 000 000		1,00	0,90	821	4 385
Sušice		2 040 000 x 0,90	1,10	1,10	861	2 580
Polipsy		2 500 000 x 0,90	1,00	1,00	318	7 075
Průměrná cena:						5 091
Zastavěná plocha objektů:						401
Cena porovnávacím způsobem:						2 041 491
Snížení pro přístup přes pozemek jiného vlastníka:						1 939 417
Zaokrouhleno:						1 940 000

7 ODŮVODNĚNÍ:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:	
Kladný vliv:	
-možnost komerčního využití	
-nabídka s poptávkou v rovnováze	
Záporný vliv:	
-přístup přes pozemek jiného vlastníka	
-přístup a příjezd jiného vlastníka přes oceňované pozemky	
-některé stavby nejsou zapsané v katastru nemovitostí	
-některé stavby jsou částečně postavené na pozemku jiného vlastníka	

Hodnocení:

Pro stanovení ceny obvyklé je třeba posoudit vlivy na ni působící:

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	dle LV 10207 pro kú. Suchdol u Kutné Hory nejsou zjištěná
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

8 ZÁVĚR:

8.1 Citace zadané odborné otázky:

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni 20.03.2022:

poz. parc. čís. st. 407 – zastavěná plocha a nádvoří (stavba na pozemku: víceúčelová stavba č.p. 273, Suchdol), 1151/2 – ostatní plocha (manipulační plocha), 1155/2 – ostatní plocha (jiná plocha),

katastrální území Suchdol, obec Suchdol u Kutné Hory, okres Kutná Hora

8.2 Odpověď:

Na základě uvedených výpočtů a výsledků porovnávací metody je obvyklá cena nemovitých věcí z LV 10207 pro kú. Suchdol u Kutné Hory ke dni 20.03.2022 stanovená na hodnotu 1 940 000 Kč

**Obvyklá cena nemovitých věcí z LV 10207 pro kú. Suchdol u Kutné Hory
ke dni 20.03.2022 činí: 1 940 000,00 Kč**

Slovy: *jedenmiliondevětsetčtyřicettisíkorunčeských*

*Konzultant k vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán.
Za vypracování byla sjednána smluvní odměna.*

**„Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku
ve smyslu ust. § 127a občanského soudního řádu“.**

8.3 Otisk znalecké pečeti:

8.4 Datum a podpis:

V Milevsku dne 20.03.2022

Ing. Zdeňka Hrochová
E. Destinové 1 200
399 01 Milevsko



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 4344 / 57 / 22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 57 / 22.

Kopie katastrální mapy území, kú. Suchdol u Kutné Hory, LV 10207

