

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21575

NEMOVITÁ VĚC: Zemědělská stavba Sušice

Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Míčov-Sušice, k.ú. Sušice

Adresa: bez č.p./č.e., 538 03 Míčov-Sušice

OBJEDNATEL: Gaute a.s.

Adresa: Lidická 26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č.j. KSPA 44 INS 8626/2020 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 040 000 Kč

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

Stav ke dni: 06.08.2021

Datum místního šetření: 12.05.2021

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 06.08.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 61/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. (LV 233), pozemku parc. č. St. 70/3 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zemědělská stavba, pozemku parc. č. 63/17 (ostatní plocha) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: zemědělská stavba, která stojí na pozemcích parc. č. St. 70/1 (LV 233), parc. č. St. 70/2 (LV 236) a parc. č. St. 70/3, včetně příslušenství, vše v kat. území Sušice, obec Míčov-Sušice, okres Chrudim, zapsáno na LV 393.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka na vypracování znaleckého posudku v rámci řízení č.j. KSPA 44 INS 8626/2020.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.05.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Obec Míčov-Sušice s cca 270 obyvateli se nachází v Pardubickém kraji, cca 7 km jihozápadně od města Heřmanův Městec, cca 15 km východně od města Čáslav a cca 21 km severozápadně od města Chotěboř. Části obce Míčov-Sušice jsou Jetonice, Míčov, Rudov, Sušice, Zbyslavce. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s malou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše uvedených městech. V obci se nachází knihovna, jednota, fotbalové hřiště a tenisový kurt. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní části obce nedaleko objektu č.p. 38 Sušice ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Míčov-Sušice, Míčov” se nachází cca 650 m od oceňované nemovité věci.

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 - ostatní		
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 183	Obec Míčov-Sušice, Míčov 32, 53803 Míčov-Sušice
parc. č. 63/19	Česká republika

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní zemědělskou stavbu, která stojí na pozemcích parc. č. St. 70/1, parc. č. St. 70/2 a parc. č. St. 70/3. Objekt byl dříve zřejmě využíván jak kravín. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Budova je v havarijním stavu a je vhodná ke kompletní rekonstrukci. Střecha domu je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon. Střecha je ve špatném stavu, do střechy zatéká. Fasáda objektu není zateplená. Fasáda je v horším stavu. Okna domu jsou dřevěná. V objektu se nacházejí dřevěná dvoukřídlá vjezdová vrata. K objektu náleží pozemky kolem budovy. Přístup na pozemky je po místní nezpevněné komunikaci.

Přípojky IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 70/3, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o výměře 861 m², je zastavěn plochou pod zemědělskou stavbou bez č.p./č.e.. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 63/17, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha a je o výměře 3.950 m². Na ostatní plochu navazuje pozemek parc. č. St. 61/2, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o výměře 415 m² a je zastavěn plochou jinou stavbou bez č.p./č.e. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Přístup na pozemky je po komunikaci ve vlastnickém právu obce nebo kraje.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 12.05.2021.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Komentář: Stavba bez č.p./č.e. stojí zčásti na pozemcích parc. č. St. 70/1 (LV 233) a parc. č. St. 70/2 (LV 236).

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno umístění, zřízení, provozování, údržby a oprav distribuční soustavy kabelového vedení NN 1kV a pojistkové skříně - dle čl.III. smlouvy - vyznačeno v geom. pl. 100-953/2018 s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemkům parc. č. St. 70/3 a parc. č. 63/17.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
 - ANO Stavby se zhoršeným technickým stavem
 - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Míčov-Sušice (LV 233, 236)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Turkovice, okres Pardubice; realizovaný prodej z: 2Q/2020			
Lokalita:	parc. č. 824/9			
Popis:	Prodaný stavební pozemek nacházející se v obci Turkovice. Celková plocha pozemku je 585 m ² . V územním plánu je veden jako rozvojová zóna pro individuální bydlení. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,97	
dopravní dostupnost -			0,98	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
351 000	585	600,00	0,68	408,00

Název:	Pozemek Horka, okres Chrudim; realizovaný prodej z: 4Q/2020			
Lokalita:	Hlína, parc. č. 351/2			
Popis:	Prodaný stavební pozemek nacházející v obci Horka v k.ú. Hlína. Celková plocha pozemku je 1.459 m ² . Vodovod a elektřina jsou u hranice pozemku. Přístup na pozemek je po místní zpevněné komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,92	
poloha pozemku -			0,97	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
690 000	1 459	472,93	0,64	302,68

Název:	Pozemek Sezemice, okres Chrudim; realizovaný prodej z: 1Q/2021			
Lokalita:	parc. č. 1647/80			
Popis:	Prodaný stavební pozemek nacházející se v obci Sezemice. Celková plocha pozemku je 1.635 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	

poloha pozemku -				0,90
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 308 000	1 635	800,00	0,58	464,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	391,56 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 70/1	5	392,00		1 960
zastavěná plocha a nádvoří	St. 70/2	533	392,00		208 936
Celková výměra pozemků		538	Hodnota pozemků celkem		210 896

2. Porovnávací hodnota

2.1. Zemědělská stavba bez č.p./č.e. Sušice (LV 393)

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	5 226,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Komerční objekt Třeboň, okres Jindřichův Hradec			
Lokalita:	Branná			
Popis:	Prodaný komerční objekt nacházející se ve městě Třeboň v části Branná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 60.254 m ² . Jedná se o průmyslový areál, ve kterém byla těžena rašelina. Na ploše areálu se nachází administrativní budova (panelová montovaná) s kanceláři, šatnami, soc. zařízením, jídelnou a kuchyní s výdejnou. Požární nádrž (189 m ²), vlastní septik. Dvě haly - 1. výrobní hala sloužící ke zpracování rašeliny (elektřina, voda, dílna, silo). 2. Ocelová hala (RD Jeseník typ Hard), Vlastní trafo. Voda vlastní vrt (užitková) na sousedním pozemku. Kamionový příjezd.			
Pozemek:	60 254,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z: 1Q/2021		
K2 Velikosti objektu	0,80			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,80			
K5 Příslušenství nemovité věci	0,80			
K6 Celkový stav	0,60			
K7 Vliv pozemku	0,80			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena		
9 900 000 Kč	0,25	2 475 000 Kč		

Název:	Komerční objekt Liberk, okres Rychnov nad Kněžnou			
Lokalita:	Prorubky, parc. č. St. 73/2			
Popis:	Prodaný komerční objekt nacházející se v obci Liberk v části Prorubky. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 950 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní halu zděné konstrukce se sedlovou střechou.			
Pozemek:	950,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z: 2Q/2021		
K2 Velikosti objektu	1,20			
K3 Poloha	1,10			
K4 Provedení a vybavení	0,90			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	0,95			
K7 Vliv pozemku	1,20			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena		
1 500 000 Kč	1,35	2 025 000 Kč		

Název: Komerční objekt Česká Lípa, okres Česká Lípa
Lokalita: Dobranov, parc. č. 310/3
Popis: Prodaný komerční objekt nacházející se ve městě Česká Lípa v části Dobranov. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 2.464 m². távající objekt je původně zemědělskou stavbou, která byla v minulosti v rámci dělení vlastnických práv po dědictví rozdělena na třetiny. Jedná se o dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou, kde v přízemí je umístěno sociální zázemí, sklad a dvě zámečnické dílny. Druhé nadzemní podlaží je podkrovní sklad přes celý půdorys objektu. Objekt je od sousední části oddělen požární stěnou. Vstup do objektu vjezdovými vraty a dveřmi. K objektu náleží zpevněná plocha kolem.

Pozemek: 2 464,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,15
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
2Q/2021

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 750 000 Kč	0,82	2 255 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 025 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 251 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 475 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		2 251 667 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 251 667
Část pozemků pod stavbou	- 210 896,00	= 2 040 771,00
Výsledná porovnávací hodnota		2 040 771 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Míčov-Sušice (LV 233, 236)

210 896,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Zemědělská stavba bez č.p./č.e. Sušice (LV 393)

2 040 771,- Kč

Porovnávací hodnota

2 040 771 Kč

Hodnota pozemku

210 896 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

2 040 000 Kč

slovy: Dva miliony čtyřicet tisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše uvedených skutečností stanovujeme cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 61/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. (LV 233), pozemku parc. č. St. 70/3 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zemědělská stavba, pozemku parc. č. 63/17 (ostatní plocha) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: zemědělská stavba, která stojí na pozemcích parc. č. St. 70/1 (LV 233), parc. č. St. 70/2 (LV 236) a parc. č. St. 70/3, včetně příslušenství, vše v kat. území Sušice, obec Míčov-Sušice, okres Chrudim, zapsáno na LV 393 v objektivní zaokrouhlené výši **2.040.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 393	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21575 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 06.08.2021

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2020 07:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 44 INS 8626/2020 pro Jan Štengl, JUDr.

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571822 Míčov-Sušice

Území: 693901 Sušice

List vlastnictví: 393

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ŠTAMAT - EKO s.r.o., Šimonkova 527, 53803 Heřmanův Městec	03721868	

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
t.	61/2	415	zastavěná plocha a nádvoří		
			Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 233		
t.	70/3	861	zastavěná plocha a nádvoří		
			Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav		
	63/17	3950	ostatní plocha	manipulační plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	zem.stav	St. 70/1, LV 233 St. 70/2, LV 236 St. 70/3	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

o vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky z úvěru č. 10004569S1000, ve výši 365.820,- Kč s příslušenstvím a veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou do 25.10.2037, až do celkové výše 365.820,- Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 61/2, Parcela: St. 70/3, Parcela: 63/17

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10004569S1Z01 ze dne 25.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2017 16:42:27. Zápis proveden dne 16.11.2017.

V-9353/2017-603

Pořadí k 25.10.2017 16:42

Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, zřízení, provozování, údržby a oprav distribuční soustavy kabelového vedení NN 1kV a pojistkové skříně - dle čl.III. smlouvy - vyznačeno v geom. pl. 100-953/2018

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: St. 70/3, Parcela: 63/17

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2020 07:35:03

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571822 Míčov-Sušice

území: 693901 Sušice

List vlastnictví: 393

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

vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IV-12-2015847/VB/12 ze dne 03.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2019 09:37:31. Zápis proveden dne 30.07.2019.

V-5475/2019-603

Pořadí k 08.07.2019 09:37

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

výše pohledávky: 14.266,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 61/2, Parcela: St. 70/3, Parcela: 63/17
Stavba: bez čp/če na parc. St. 70/1, St. 70/2, St. 70/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Chrudimi č.j.: 235807/20/2804-00540-605110 ze dne 17.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 16:35:04. Zápis proveden dne 10.03.2020; uloženo na prac. Chrudim

V-1189/2020-603

Pořadí k 17.02.2020 16:35

houvisející zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Chrudimi č.j.: 235807/20/2804-00540-605110 ze dne 17.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 16:35:04. Zápis proveden dne 10.03.2020; uloženo na prac. Chrudim

V-1189/2020-603

houvisející zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Chrudimi č.j.: 235807/20/2804-00540-605110 ze dne 17.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 16:35:04. Zápis proveden dne 10.03.2020; uloženo na prac. Chrudim

V-1189/2020-603

Poznámky a další obdobné údaje

vztahu

zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

ŠTAMAT - EKO s.r.o., Šimonkova 527, 53803 Heřmanův
Městec, RČ/IČO: 03721868

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-4191/2019 -9 (27 EXE 780/2019-12) ze dne 10.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 11:17:32. Zápis proveden dne 25.10.2019; uloženo na prac. Chrudim

Z-7580/2019-603

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2020 07:35:03

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571822 Míčov-Sušice

území: 693901 Sušice

List vlastnictví: 393

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

p vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 61/2, Parcela: St. 70/3, Parcela: 63/17

Stavba: bez čp/če na parc. St. 70/1, St. 70/2, St. 70/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX-4191/2019 -15 (27 EXE 780/2019-12) ze dne 23.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 11:17:32. Zápis proveden dne 30.10.2019; uloženo na prac. Chrudim

Z-7551/2019-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-4191/2019 -15. Právní moc ke dni 31.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2019 19:25:05. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Chrudim

Z-8732/2019-603

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

ŠTAMAT - EKO s.r.o., Šimonkova 527, 53803 Heřmanův Městec, RČ/IČO: 03721868

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové-pobočka v Pardubicích KSPA 44INS-8626/2020 -A-17 ze dne 17.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 11:19:33. Zápis proveden dne 21.09.2020; uloženo na prac. Chrudim

Z-6610/2020-603

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

ŠTAMAT - EKO s.r.o., Šimonkova 527, 53803 Heřmanův Městec, RČ/IČO: 03721868

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové-pobočka v Pardubicích KSPA 44INS-8626/2020 -A-17 ze dne 17.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 11:19:33. Zápis proveden dne 21.09.2020; uloženo na prac. Chrudim

Z-6610/2020-603

aby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-134/2019-603

Parcela: St. 61/2

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

mlouva kupní ze dne 03.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2016 09:48:56. Zápis proveden dne 23.11.2016.

V-10091/2016-603

Pro: ŠTAMAT - EKO s.r.o., Šimonkova 527, 53803 Heřmanův Městec

RČ/IČO: 03721868

mlouva kupní ze dne 25.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2017 16:45:19. Zápis proveden dne 16.11.2017.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2020 07:35:03

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571822 Míčov-Sušice

území: 693901 Sušice

List vlastnictví: 393

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

ina

Pro: ŠTAMAT - EKO s.r.o., Šimonkova 527, 53803 Heřmanův Městec

V-9354/2017-603

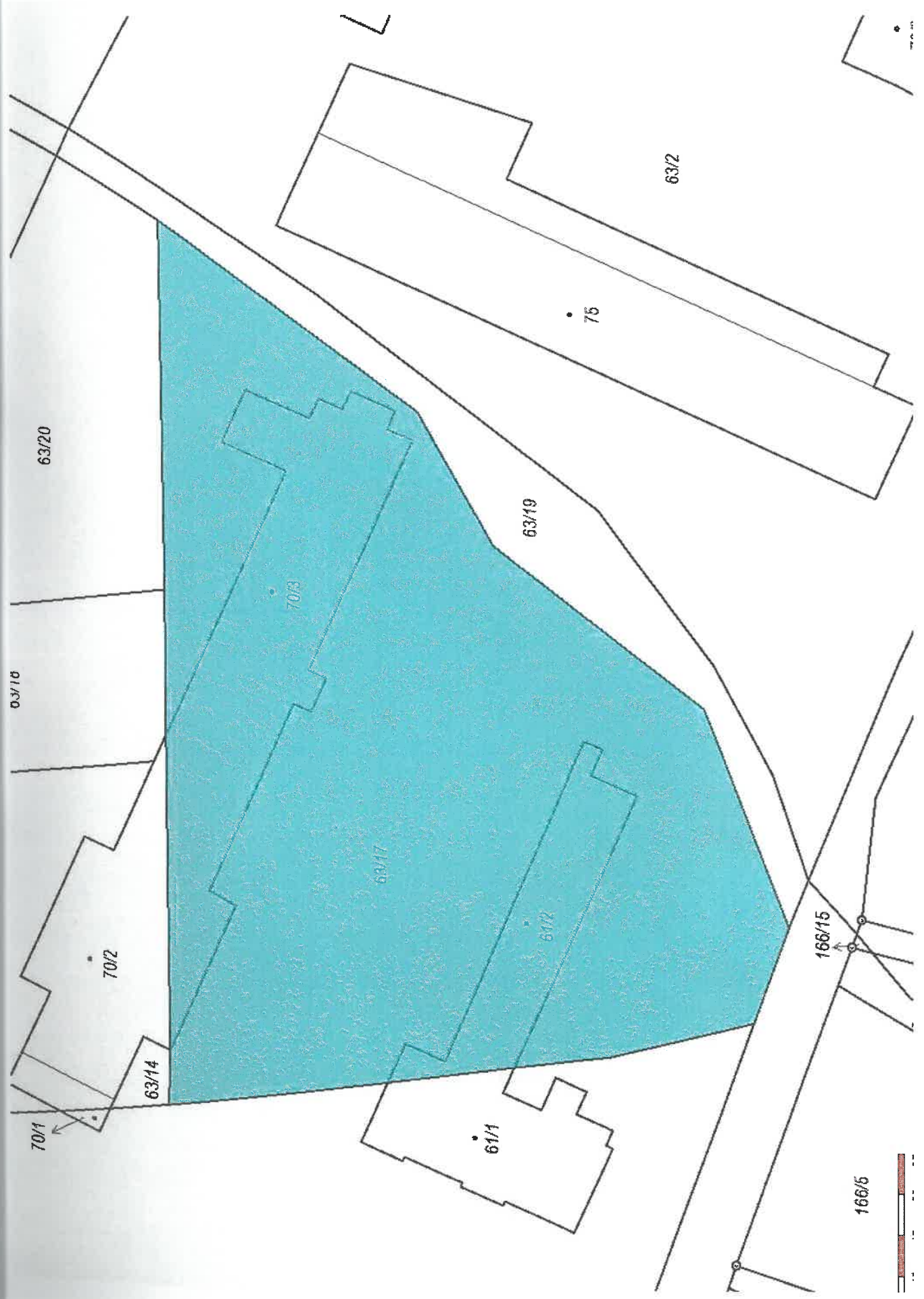
RČ/IČO: 03721868

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

vytvořil: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.10.2020 07:46:31





Sušice 38, 538 03 Míčov-Sušice - Sušice

49°54'16.84"N, 15°36'32.78"E

