

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8.103-88/2021

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně práva stavby příjmového a expedičního skladu obilovin 5 x 1 330 m³ na pozemcích p. č. 363/50, 363/51, 363/52, 363/53 v katastrálním území Prosmyky obec Lovosice, kraj Severočeský, skupina katastrálních území Litoměřice

Znalec:

Ing. Antonín Branný
Velká Podkova 133
252 09 Hradištko

Zadavatel:

ALFA insolvenční v.o.s., Insolvenční správce dlužníka Provit, a.s.
Pod Klaudiánkou 8
147 00 Praha 4
zastoupena JUDr. Peter Andris, MBA, PhD, ohlášený společník

Počet stran: 7

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 28.9.2021

Vyhotoveno: V Hradištku 28.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci – práva stavby příjmového a expedičního skladu obilovin 5 x 1 330 m³ v k. ú. Prosmyky obec Lovosice při zohlednění jejího prodeje v rámci konkurzu jako likvidační formy řešení úpadku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení sp. zn.: MPSH 88INS 10984/2021 (ocenění stávajícího stavu)

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, LV č. 372 pro k. ú. Prosmyky
- kopie mapy katastrální v měř. 1 : 2000
- fotokopie smlouvy o dílo 2013/2012-17
- fotokopie faktury č. 130100409 a 130100410 za dodávku díla firmou PAVLICA s.r.o.
- informace podané zadavatelem

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Právo stavby skladu obilovin
Adresa předmětu ocenění:	Lovosice
	410 02 Lovosice
LV:	372
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Lovosice
Katastrální území:	Prosmyky
Počet obyvatel:	8 840

Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 372 pro k. ú. Prosmyky přísluší právo stavby zemědělské stavby na pozemcích tam uvedených společnosti

Provit, a.s., Klidná 274/8, Střešovice, 162 00 Praha 6,
IČ 63978041

V části „C“ výpisu z LV č. 372 je uvedeno :

- zástavní právo smluvní dle úvěrové smlouvy
- zákaz zatížení po dobu trvání zástavního práva
- zákaz zcizení dle čl. III, odst. 2 smlouvy o zastavění nemovitosti

V části „D“ výpisu z LV č. 372 je uvedeno

- rozhodnutí o úpadku

3.2. Obsah

1. Sklad obilovin

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Podle smlouvy o dílo doložené fakturací z roku 2013 za jeho provedení byla stavba příjmového a expedičního skladu pořízena v ceně 23 572 821 Kč.

S přihlédnutím k opotřebení dosahuje hodnota stavby výši cca 20 mil. Kč.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s právem stavby	II	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Stavba se zástavním právem	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,872$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,830$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - 0	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,523$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,498$$

1. Sklad obilovin

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
 Objekt: Zásobníky a jámy pozemní pro zemědělství
 Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): kovová
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Množství: $5 * 1330 = 6\,650,00 \text{ m}^3$
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 045,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	6 899,97

Plná cena: $6\,650,00\text{ m}^3 * 6\,899,97\text{ Kč/m}^3$ = 45 884 800,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 8 / 50 = 16,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,840

= 38 543 232,42 Kč

* 0,523

= 20 158 110,56 Kč

Sklad obilovin - zjištěná cena = 20 158 110,56 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Sklad obilovin 20 158 110,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 20 158 110,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 20 158 110,- Kč

slovy: Dvacetmilionůjedenstopadesátosmtisícjedenstodeset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnáním ceny stanovené s použitím cenového předpisu a ceny stanovené amortizací ceny pořizovací stanovují cenu nemovité věci - práva stavby příjmového a expedičního skladu obilovin v hodnotě 20 mil Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci – práva stavby příjmového a expedičního skladu obilovin 5 x 1 330 m³ v k. ú. Prosmyky obec Lovosice při zohlednění jejího prodeje v rámci konkurzu jako likvidační formy řešení úpadku.

Cena obvyklá 20 000 000,- Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 8.103-88/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 17.10.1984 č.j.Spr 928 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 8.103-88/2021 evidence posudků.

V Hradištku 28.11.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Antonín Branný
Velká Podkova 133
252 09 Hradištko

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	372
Katastrální území:	<u>Prosmyky [733482]</u>

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Provit, a.s., Klidná 274/8, Střešovice, 16200 Praha 6	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

K pozemku
p. č. <u>363/50</u> , <u>363/51</u> , <u>363/52</u> , <u>363/53</u>

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice [↗](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.03.2022 14:00.

Nahlížení do KN





