



Ing. Ivana Markovská
soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací
na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné,
stavby průmyslové a stavby zemědělské

ZNALCKÝ POSUDEK

Č. 1654-2019

o ceně obvyklé pozemků par.č.st.116 a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.120/1 a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.120/2 a na něm stojící stavby technického vybavení č.p.12, par.č.st.250 a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.300 a na něm stojící stavby pro výrobu bez čp/če, par.č.719/25, par.č.719/26, par.č.719/30 a par.č.719/34, obec Krupka, katastrální území Nové Modlany, okres Teplice, vše zapsané na LV č.3 - bývalý areál výrobní hnojiv



Objednavatel znaleckého posudku: Mgr.Michal Šimků, IČ: 66252377
Šítkova 233/1, 110 00 Praha
Insolvenční správce dlužníka FZB Czech a.s., IČ:01498461,
Benická 3291/1, 100 00 Praha

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny obvyklé pro účel dražby v rámci insolvenčního řízení

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12.3.2019 posudek vypracovala:

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz
IČ: 18400558

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 19.3.2019

Obsah

A	Nález.....	3
1	Znalecký úkol.....	3
2	Předpoklady a omezující podmínky	3
3	Definice základních pojmů.....	4
4	Metody stanovení ceny obvyklé.....	4
5	Informace o nemovitosti	6
6	Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	6
7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku	6
8	Vlastnické a evedenční údaje.....	7
9	Dokumentace a skutečnost	7
10	Místopis.....	7
11	Celkový popis nemovitosti.....	8
12	Slabé a silné stránky	9
13	Rizika	9
B	Znalecký posudek	11
1	Porovnávací metoda	11
C	Rekapitulace	15
1	Stanovení ceny obvyklé	15
D	Znalecká doložka	15
E	Přílohy.....	16

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé pozemků par.č.st.116 o celkové výměře 625 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.120/1 o celkové výměře 191 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.120/2 o celkové výměře 187 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojící stavby technického vybavení č.p.12, par.č.st.250 o celkové výměře 1044 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.300 o celkové výměře 737 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojící stavby pro výrobu bez čp/če, par.č.719/25 o celkové výměře 171 m², vedeného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha, par.č.719/26 celkové výměře 2896 m², vedeného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha, par.č.719/30 celkové výměře 1499 m², vedeného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha a par.č.719/34 celkové výměře 994 m², vedeného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha, obec Krupka, katastrální území Nové Modlany, okres Teplice, vše zapsané na LV č.3 - bývalý areál výroby hnojiv.

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, tedy ke **dni 12.3.2019**.

2. Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost.
- Zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné.
- Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.
- Zpracovatel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou získané ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných.
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.
- Datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku.
- Odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování.
- Zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

3. Definice základních pojmů

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činností. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti spíše než jeho čistě fyzického stavu. Půžitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty:

Tržní hodnota je finanční částka, kterou lze obdržet při prodeji nebo uhradit při koupi majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potencionálním kupujícím a prodávajícím. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, a to ať ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího. Všechny informace o předmětném majetku jsou dostupné a shodné pro obě strany, všechny informace jsou relevantní a pravdivé.

4. Metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodeích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských

oceňovacích standardů 2003).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Zkratky:

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

IPC – indexovaná průměrná cena

CU – cena upravená na 1 m² podlahové plochy bytu

ÚR – územní rozhodnutí

ÚP – územní plán

LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snižená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věcné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejkách lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Dle §2 zák.č.151/1997 Sb. s platnými změnami je od 1.1.2014 stanoven následující způsob oceňování majetku a služeb.

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která 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, 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- (2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

5. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Areál výroby hnojiv
Adresa předmětu ocenění:	U nádraží 12 417 41 Krupka
LV:	3
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Krupka
Katastrální území:	Nové Modlany
Počet obyvatel:	12 697

6. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.3.2019 za přítomnosti pana Tomášika.

7. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Znalecký posudek č.12/762/2013 o ceně zjištěné dle cenových předpisů areálu Agro Teplice a.s. vypracovaný Ing.Jiřím Vaňkem dne 18.2.2013
- Údaje sdělené zástupcem vlastníka panem Lubomírem Tomášikem a panem Janem Dvořákem

Podklady získané zhotovitelem:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č.3, k.ú.Nové Modlany, ze dne 12.3.2019
- Snímek z katastrální mapy
- Fotodokumentace z místního šetření
- Šetření v povodňových mapách
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- Údaje z územního plánu
- Šetření v cenových údajích vedených v katastru nemovitostí

8. Vlastnické a evidenční údaje

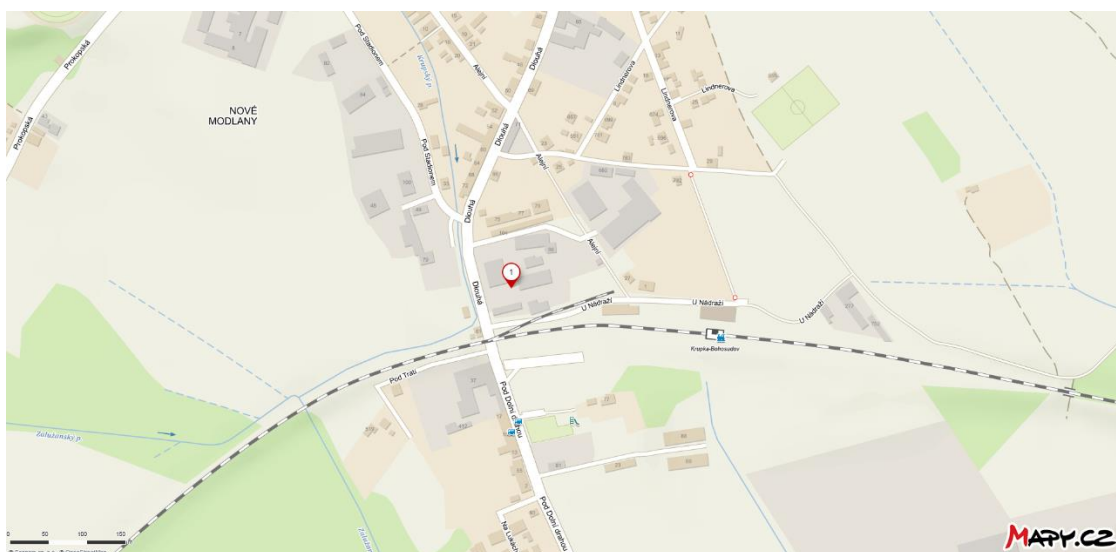
FZB Czech a.s., Benická 3291/1, 100 00 Praha 10, podíl 1 / 1

9. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku nebyla předložena žádná projektová dokumentace. Výměry jednotlivých místností byly získány ze Znaleckého posudku č.12/2762/2013 vypracovaného Ing.Jiřím Vaňkem a přeměřením při místním šetření. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace, která je uložena v archivu znalce; část je použita v tomto znaleckém posudku.

10. Místopis

Areál se nachází na křižovatce ulic U nádraží a Dlouhá v obci Krupka u železniční stanice Krupka – Bohosudov. Areál je vzdálený 6,6 km od centra města Teplice, 13 km od města Ústí nad Labem a 8 km od nájezdu na dálnici D8.



SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna	☒ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		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**11. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění jsou pozemky par.č.st.116 o celkové výměře 625 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.120/1 o celkové výměře 191 m², vedené v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.120/2 o celkové výměře 187 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojící stavby technického vybavení č.p.12, par.č.st.250 o celkové výměře 1044 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.300 o celkové výměře 737 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojící stavby pro výrobu bez čp/če, par.č.719/25 o celkové výměře 171 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha, par.č.719/26 celkové výměře 2896 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha, par.č.719/30 celkové výměře 1499 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha a par.č.719/34 celkové výměře 994 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha, obec Krupka, katastrální území Nové Modlany, okres Teplice, vše zapsané na LV č.3. Jedná se o uzavřený areál, kde byla výroba hnojiv. V současné době je areál opuštěný. Areál se nachází na křižovatce ulic U nádraží a Dlouhá v Obci Krupka u železniční stanice Krupka – Bohosudov. Celý areál je napojen na elektrickou energii, vodovod, zemní plyn a kanalizaci.

Na pozemku par.č.st.116 stojí objekt betonového sila. Jedná se o nepodsklepený objekt železobetonového sila postaveného v roce 1940, ke kterému v roce 1993 byla na východní straně přistavena ocelová konstrukce elevátorů s vnitřním ocelovým schodištěm. Dále se na pozemku nachází objekt vrátnice. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou. Objekt je přistaven k západní hranici betonového sila. Okna jsou dřevěná zdvojená, podlahy betonové s PVC, vytápění bylo akumulací kamny, v objektu je sociální zařízení. Dále je k objektu sila provedena přístavba váhy, jedná se o objekt se dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou. V přízemí je umístěn prostor mostové váhy, ve 2.NP jsou dvě kanceláře. Vytápění bylo zajištěno elektrickými akumulací kamny.

Na pozemku par.č.st.120/1 se nachází budova prodejny. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím, se sedlovou střechou. Objekt je propojen s objektem laboratoří na pozemku par.č.st. 120/2. V budově se nachází prodejna krmných směsí a sociální zařízení a šatny zaměstnanců. Budova je zděná, podlaha betonová s PVC a keramickou dlažbou, stropy jsou s rovným podhledem, vytápění bylo ústřední s kotlem na zemní plyn.

Na pozemku par.č.st.120/2 stojí objekt laboratoří. Jedná se o zděný objekt, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou nebo plochou střechou. V objektu jsou umístěny garáže, laboratoře a sociální zařízení pro zaměstnance. Svislé konstrukce jsou zděné, stropy trámové s rovným podhledem, schodiště betonové, na podlahách je keramická dlažba a PVC, okna dřevěná dvojitá. Vytápění bylo ústřední s kotlem na zemní plyn.

Na pozemku par.č.st.250 stojí nepodsklepený objekt skladu. Jedná se o objekt z betonových panelů se stropní konstrukcí z betonových průvlaků a vazníků s betonovými deskami tvořící zastřešení. V hale je vestavěna kotelná, kde byl kotel na zemní plyn a dva bojler na ohřev TUV. Podlaha je z betonové mazaniny.

Na pozemku par.č.st.300 stojí přízemní skladovací hala. Jedná se o ocelovou halu s podezdívkou do výšky 1,2m, se střechou z AL trapézového plechu, podlahou z litého asfaltu. Okna jsou

jednoduchá do ocelových rámců, vrata jsou ocelová. Objekt je napojen pouze na elektrickou energii.

V areálu jsou zpevněné panelové a asfaltové plochy. Oplocení je částečně zděné a částečně provedeno z vlnitého plechu do ocelových sloupků.

Veškeré budovy a objekty jsou ve velmi špatném technickém stavu. Areál nebyl dostatečně zajištěn, takže došlo k postupnému vykrádání a demolování objektů. V současné době chybí veškeré vybavení – plynové kotle bojler, kamna, umyvadla, WC, baterie u umyvadel, atd. Veškeré rozvaděče jsou odstraněny, došlo k vytrhávání elektrických drátů ze zdiva, rozbití či odstranění oken, dveří, hliníkových plechů u zastřešení sila, atd. **V současném stavu jsou objekty vhodné spíše k odstranění, protože rozsah jejich poškození je značný.**

Dále jsou předmětem ocenění pozemky par.č.st.116 o celkové výměře 625 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.st.120/1 o celkové výměře 191 m², vedené v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.st.120/2 o celkové výměře 187 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.st.250 o celkové výměře 1044 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.st.300 o celkové výměře 737 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.719/25 o celkové výměře 171 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha, par.č.719/26 celkové výměře 2896 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha, par.č.719/30 celkové výměře 1499 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha a par.č.719/34 celkové výměře 994 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha. Všechny pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek. Jedná se o nepravidelný, mírně svažité pozemek. Přístup na pozemek je po zpevněné komunikaci. Pozemek lze napojit na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Územním plánem je pozemek zařazen do území PP – plochy produkční, průmyslová a řemeslná výroby, služby, skladování, distribuce. Celková výměra pozemku činí 8 344 m².

12. Silné a slabé stránky

Silné stránky

- blízkost železnice
- napojení na veškeré inženýrské sítě

Slabé stránky

- stav objektů určený spíše k demolici
- záplavové území

13. Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář: část pozemků se nachází v záplavovém území 20-leté vody, část v záplavovém území 100-leté vody.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: na nemovitosti váznou zástavní práva smluvní. Podrobně jsou uvedeny na LV č.3, které je přílohou tohoto znaleckého posudku.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Došlo k postupnému vykrádání a ničení staveb a objektů.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Od 1.1.2014 došlo v souvislosti s účinností nového občanského zákoníku ke změně způsobu ocenění. Definice obvyklé ceny byla nově doplněna tím, že se určí porovnáním, tj. porovnávacím způsobem. Podmínky, které musí splňovat zpracování ocenění obvyklou cenou, jsou od 1.1.2014 vymezeny v zákoně o oceňování majetku. Obvyklá cena je vymezena pro účely zákona o oceňování majetku a určí se porovnáním, (tj. jediný přípustný způsob ocenění, nelze ji stanovit výnosovým nebo nákladovým způsobem). Obvyklá cena není administrativní (úřední) cenou stanovenou tzv. „jinými způsoby oceňování“ podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovacích vyhlášek k tomuto zákonu.

V evidenci smluv vedených v katastru nemovitostí se nepodařilo nalézt obdobné nemovitosti, zejména se nepodařilo zjistit jejich stav, který je pro oceňovanou nemovitost zásadní. V koeficientu K7 bylo zohledněno záplavové území, ve kterém se posuzovaná nemovitost nachází a případné náklady na odstranění objektů.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál výroby hnojiv

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	2 784,00 m ²
Plocha pozemku:	8 344,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej výrobní haly, prostoru 32 000 m2			
Lokalita:	ulice Nádražní, Chabařovice - část obce Chabařovice			
Popis:	Výrobně-skladovací areál – 3,2 ha, Chabařovice, Ústí n/L. Areál bývalých sléváren šedé a tvárné litiny se nachází 5 km z centra Ústí n/L. směr Teplice. Je tvořen souborem částečně zrekonstruovaných a využívaných hlavních výrobních hal, administrativní budovy a 2 separátních skladovacích hal. Dále se zde nachází další pomocné a skladovací budovy převážně v zhoršeném technickém stavu. Světlost výrobních hal až 12m, mostové jeřáby, zpevněné plochy. Areál je z malé části pronajat několika subjektům, možnost vlastního využití či dalšího pronájmu zbylých prostor. IS – kompletní bez plynu. Vzhledem k požadavku zákona a nedostupnosti PENB uvádíme energetickou třídu G.			
Pozemek:	32 000,00 m ²			
Užitná plocha:	32 000,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,85		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Využití pozemku		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena



Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
9 790 000	32 000	306	0,77	236

Název: Prodej komerčního pozemku 29 419 m²

Lokalita: ulice Dlouhá, Krupka - část obce Nové Modlany

Popis: Nabízíme vám ke koupi slunný pozemek v Krupce - Nových Modlanech o CP 29 419 m². Pozemek se nachází hned na hlavním tahu na Teplice s napojením na Ústeckou dálnici. Pozemek je zahrnutý v územním plánu obce a je určen pro bydlení v rodinných a bytových domech, ploch občanského vybavení, staveb pro obchodní a administrativní činnost, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu, sport, vědu a výzkum. Dále s vedlejším využitím pro stavby občanského vybavení se službami pro potřeby hlavního využití, nerušící výrobu a služby, zařízení nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Veškeré inženýrské sítě u pozemku. Pozemkem vede trasa splaškové kanalizace a vysokotlaký plynovod.

Pozemek: 29 419,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Využití pozemku	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
9 708 270	29 419	330	0,48	158

Název: Prodej komerčního pozemku 7 000 m²

Lokalita: Krupka - část obce Bohosudov, okres Teplice

Popis: Nabízíme Vám ke koupi rozlehlý pozemek vhodný pro výstavbu rodinných domů či pro různé komerční účely v obci Krupka, katastrální území Bohosudov. Rozloha činí 7000m². Veškeré komunikace, občanská vybavenost a dostupnost MHD zaručena. Lze koupit pouze celý pozemek

Pozemek: 7 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Využití pozemku	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
------	----------------	------------	---------------	-----------------

[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
5 955 000	7 000	851	0,48	408

Název: Prodej skladového prostoru 9 527 m²
Lokalita: ulice Pražská, Bystřany - část obce Světlá
Popis: Prodej výrobního a skladového areálu, celková výměra pozemků 29.401m², Bystřany, okres Teplice, Ústecký kraj. Areál se nachází v těsné blízkosti města Teplice, v ulici Pražská, s dobrou dopravní dostupností ze silnice E55. Celková plocha pozemků činí 29.401m². Areál v současnosti slouží jako výrobní kartonových obalů a tiskárna, vč. skladových prostor. Areál obsahuje také dvoupodlažní administrativní vilu. Areál je napojen na všechny inženýrské sítě a je přístupný z veřejné komunikace. Areál se sestává ze dvou celků - první celek tvoří objekty, zastavěné plochy a pozemky manipulačních ploch, o celkové výměře 15 229 m². Druhým celkem jsou pozemky, ostatní plochy, jiné plochy. Pozemky trvalých travních porostů a neplodné půdy na jedné straně tvoří koryto říčky Bílina, na druhé straně sousedí s tělesem železniční dráhy. Tyto pozemkové parcely nejsou nijak využity.

Pozemek: 29 401,00 m²

Užitná plocha: 9 527,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Využití pozemku	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
15 000 000	29 401	510	0,48	245

Název: Prodej komerčního pozemku 8 842 m²

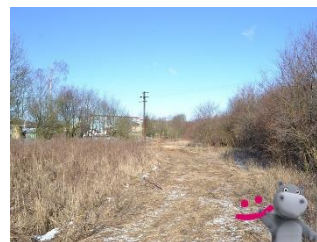
Lokalita: ulice Pražská, Teplice - část obce Prosetice

Popis: Nabízíme vám ke koupi pozemek v Teplicích, ulici Pražské o CP 8842 m². Pozemek se nachází hned na hlavní silnici směr Bystřany a je vhodný k umístění činností a staveb s nejvyšší přípustnou mírou zátěže území, zejména činností a staveb výrobních, skladovacích a činností a staveb s produkcí bezprostředně souvisejících: obvyklé a přípustné jsou zejména činnosti a stavby určené k poskytování rozsáhlejších služeb obchodních a administrativních, stejně jako zařízení dopravní a technické infrastruktury. V plochách pro produkci jsou přípustné též činnosti a stavby obvyklé a přípustné v plochách pro bydlení, pro rekreaci i v plochách krajinných. Sítě na hranici pozemku. Pozemek je v současné době neudržován. Cena při koupi celého pozemku v kuse je 790 Kč/m². V blízkosti pozemku se nachází dálnice, MHD, obchodní centrum.

Pozemek: 8 842,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,0,8
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Využití pozemku	0,88
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
6 985 180	8 842	790	0,48	379

Minimální jednotková porovnávací cena	158 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	285 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	408 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	285 Kč/m ²
Výměra pozemku	8 344,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota	2 378 040 Kč
-------------------------------------	---------------------

C. REKAPITULACE

Stanovení ceny obvyklé

Stanovení ceny obvyklé pozemků par.č.st.116 a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.120/1 a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.120/2 a na něm stojící stavby technického vybavení č.p.12, par.č.st.250 a na něm stojící jiné stavby bez čp/če, par.č.st.300 a na něm stojící stavby pro výrobu bez čp/če, par.č.719/25, par.č.719/26, par.č.719/30 a par.č.719/34, obec Krupka, katastrální území Nové Modlany, okres Teplice, vše zapsané na LV č.3 - bývalý areál výroby hnojiv

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál výroby hnojiv

2 378 040,- Kč

Porovnávací hodnota	2 378 040 Kč
----------------------------	---------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá je stanovena jako cena pozemků určených pro výrobu a skladování. V ceně je promítnuto i záplavové území.

Obvyklá cena 2 380 000 Kč slovy: Dvamilionytřistaosmdesáttisíc Kč
--

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

V Praze 19.3.2019

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1654-2019 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3 ze dne 12.3.2019	3
Snímek katastrální mapy	1