

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 077428/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění komerčního areálu Chudeřice pro insolvenční řízení č.j. MSPH 91 INS 10291/2024.

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

Zadavatel:	AS ZIZLAVSKY v.o.s.
Adresa:	Široká 36/5, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

9 910 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 05.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 15/1 (ostatní plocha), parc. č. 15/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. 15/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 160 Chudeřice, způsob využití: výroba, včetně příslušenství, parc. č. 15/6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba, parc. č. 15/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, parc. č. 15/10 (ostatní plocha), parc. č. 23/228 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, parc. č. 23/229 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž a parc. č. 23/230 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, vše v kat. území Chudeřice u Bíliny, obec Bílina, část obce Chudeřice, okres Teplice, zapsáno na LV č. 3173.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 07.10.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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. MSPH 91 INS 10291/2024,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 7.10.2024,
- list vlastnictví č. 3173 ze dne 24.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení

exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 3.10.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 3.10.2024,

- informace od insolvenčního správce,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2310/2024-503. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.4.2024, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 032-NP07936,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3639/2024-509. Právní účinky zápisu k okamžiku 1.7.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1064/2024-509. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.2.2024,

- kopie územního plánu města Bílina po změně č. 1 ze dne 10.02.2021 pod usn. č. 28/2021.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Teplice, obec Bílina, k.ú. Chudeřice u Bíliny
Adresa nemovité věci: Sadová 160, 418 01 Chudeřice

Místopis

Město Bílina se nachází v Ústeckém kraji, cca 10 km severovýchodně od města Most, cca 12 km jihozápadně od města Teplice a cca 14 km jihovýchodně od města Litvínov. Části města Bílina jsou Chudeřice, Mostecké Předměstí, Pražské Předměstí, Teplické Předměstí a Újezdské Předměstí. Městem protéká řeka Bílina a několik potoků. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, základní umělecká a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje Hornická nemocnice s poliklinikou a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodech specializovaným zbožím a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, muzeum, letní kino, sportovní areál a restaurace. Dopravní obslužnost města zajišťují linky MHD, autobusy a vlaky.

Chudeřice je část města Bílina v okrese Teplice, nacházející se na severu Bíliny. Prochází tudy silnice I/13. V roce 2011 zde trvale žilo 42 obyvatel. Chudeřice leží v katastrálním území Chudeřice u Bíliny o rozloze 2,44 km².

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Bílina v části Chudeřice v ulici Sadová č.p. 160 v průmyslové zástavbě. Zastávka autobusu „Chudeřice, nám.” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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 ☐ dálkové vytápění
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. 24/1 Město Bílina, Břežánská 50/4, 41801 Bílina
parc. č. 24/6 Město Bílina, Břežánská 50/4, 41801 Bílina
parc. č. 3/1 Město Bílina, Břežánská 50/4, 41801 Bílina

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o komerční areál, který se skládá z několika výrobně, administrativně skladovacích objektů.

Administrativa se skladovým objektem na pozemku parc. č. 15/5

Jedná se o řadový, krajní, přízemní a nepodsklepenou komerční budovu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vlnité šablony a je tvořena ocelovými vazníky. Na střeše jsou žlaby se svody a světlík. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do objektu jsou plastové. Vnitřní dveře v objektu jsou dřevěné plné. Vrata jsou kovová. Okna budovy jsou z části dřevěná původní a z část plastová. Budova není zateplená.

Administrativní část je rozdělená na chodbu (12,03 m²), kancelář (33,78 m²), koupelnu (5,17 m²), kancelář (35,36 m²) a kuchyň (8,62 m²). Koupelna je vybavena rohovou vanou a WC. Na tuto část navazuje hala (526,11 m²), z které je přístupná část objektu, který je součástí pozemku parc. č. 15/7. Jedná se o sklad (123,31 m²). Podlaha v hale je betonová v admin. části je podlaha tvořena převážně dlažbou. Obklady jsou keramické.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Vytápění administrativní části je ústřední s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody je bojlerem. Objekt je vybaven EZS. IS jsou odpojeny.

Skladový objekt na pozemku parc. č. 15/5

Jedná se o řadový, vnitřní, přízemní a nepodsklepenou komerční budovu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vlnité šablony. Na střeše jsou žlaby se svody a vikýř. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vrata do objektu jsou kovová. Budova není zateplená.

Ve dvorní části jsou přístupné samostatné 3 skladové prostory o výměře 40,63 m², 39,69 m², 39,50 m². Dále jak uvádíme výše je část objektu přístupná z budovy, která je součástí pozemku parc. č. 15/5 a parc. č. 15/6.

Výroba se skladovým objektem na pozemku parc. č. 15/3 a 15/6

Jedná se o řadový, krajní, přízemní a nepodsklepenou komerční budovu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vlnité šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do objektu jsou hliníkové prosklené. Vnitřní dveře v objektu jsou dřevěné plné. Okna budovy jsou z části dřevěná původní a z část plastová. Budova je částečně zateplená.

V objektu se nachází sklad (13,63 m²), chodba (9,24 m²), šatna (9,48 m²), hala (184,98 m²), sociální zázemí (11,69 m²) a kotelna (3,15 m²).

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Vytápění administrativní části je ústřední s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody je bojlerem. IS jsou odpojeny.

Garáže na pozemku parc. č. 23/228, parc. č. 23/229 a parc. č. 23/330

Jedná se o řadové a nepodsklepené budovy. Budovy jsou pravděpodobně založeny na základových pasech. Konstrukce budov je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budov je pultová. Vrata do garáže jsou sekční. Z objektů na pozemcích parc. č. 23/229 a parc. č. 23/330 byly zhotoveny prakticky přístřešky - venkovní kryté stání o ploše 42,26 m². Garáž má plochu 18,74 m².

Areál se rozléhá na pozemcích parc. č. 15/1 (ostatní plocha), parc. č. 15/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 15/5 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 15/6 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 15/7 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 15/10 (ostatní plocha), parc. č. 23/228 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 23/229 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 23/230 (zastavěná plocha a nádvoří). Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou rovinaté, udržované a jsou na nich zpevnění a manipulační plochy. Celková plocha pozemků je 1.965 m². Pozemky jako celek jsou oploceny a jsou přístupné z místní zpevněné komunikace.



V územním plánu jsou pozemky vedené jako z malé části jako plochy DS - dopravní infrastruktura - silniční a převážně jsou vedené jako plochy VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 7.10.2024 za účasti insolvenčního správce.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není 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

Komentář: Skutečný stavebně-technický stav garáží neodpovídá zápisu v KN.

Objekt na pozemku parc. č. 15/6 je dokončený, nicméně v KN je veden jako rozestavěný.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nemovitá věc se nachází v záplavovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

IS jsou odpojeny.

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-20/2024-509 Parcela: 15/6

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: komerční areál,
- lokalita: Bílina a okolí cca 40 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komerční areál č.p. 160 Chudeřice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	1 315,00 m ²
Výměra pozemku:	1 965,00 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Komerční areál Chomutov		
Lokalita:	Alfonse Muchy č. p. 5473		
Popis:	Součástí areálu je dvoupodlažní administrativní budova po celkové rekonstrukci o zastavěné ploše 635,79 m ² s přílehlou skladovou a výrobní halou o zastavěné ploše 471 m ² a dále navazujícími pozemky. V 1. NP administrativní budovy se nachází recepce s uvítacími prostory, schodiště do 2. NP, dále vstup do kotelny. Součástí 1. NP jsou chodby, kterými je vstup do výrobní haly, dále do kanceláří a dalších prostor, které jsou dle následujících dispozic: 3x kanceláře WC muži WC ženy WC – ZTP Šatna a umývárna muži Šatna a umývárna ženy Jídelna, kuchyně, výdej Celková užitná plocha 1.NP činí 552 m ² . 2.NP dle následujících dispozic 4x kanceláře 4x učebny Velká konferenceční místnost 151 m ² WC a umývárna muži WC a umývárna ženy Kuchyňka Technická místnost archiv Přílehlá hala o užitné ploše 461 m ² je vhodná jako výrobní či skladový prostor. Objekty jsou napojené na veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění administrativní budovy a haly zajišťuje úsporný kotel na biomasu. Příjezd k objektům je po zpevněné komunikaci. Předmětem prodeje byly i pozemky příjezdových komunikací.		
Pozemek:	4 405,00 m ²		
Zastavěná plocha:	1 106,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 10.4.2024 (V-2310/2024-503)	
K2 Velikosti objektu	1,08		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	0,90		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
11 000 000 Kč	0,87	9 570 000 Kč	

Název:	Komerční areál Hostomice nad Bílinou		
Popis:	Jedná se o komerční areál Hostomice nad Bílinou. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 9.803 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 716 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	9 803,00 m ²		
Zastavěná plocha:	716,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,25	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,90	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,80	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
14 000 000 Kč	0,90	12 600 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
1.7.2024 (V-3639/2024-509)

Název:	Komerční areál Nové Modlany - Krupka		
Lokalita:	Dlouhá č. p. 86		
Popis:	Jedná se o komerční areál nacházející se v Nových Modlanech - Krupka. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce, na kterou navazuje výrobně skladovací hala. Střecha budovy je sedlová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 5.298 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 1.110 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší skladový objekt na pozemku parc. č. St. 340. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	5 298,00 m ²		
Zastavěná plocha:	1 110,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		1,12	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,95	
K7 Vliv pozemku		0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
8 000 000 Kč	1,06	8 480 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
23.2.2024
(V-1064/2024-509)

Minimální jednotková porovnávací cena	8 480 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 216 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	12 600 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	10 216 667 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	10 216 667,00
Riziko povodně	* 0,97
	= 9 910 166,99
Výsledná porovnávací hodnota	9 910 167 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

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:

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 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 přikládána 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 jednájí 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

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.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komerční areál č.p. 160 Chudeřice

9 910 167,- Kč

Porovnávací hodnota	9 910 167 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	9 910 000 Kč
slovy: Devět milionů devět set deset tisíc Kč	

Silné stránky

- uzavřený areál.

Slabé stránky

- průměrný stav,
- malé rozvojové možnosti.

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 katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 15/1 (ostatní plocha), parc. č. 15/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. 15/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 160 Chudeřice, způsob využití: výroba, včetně příslušenství, parc. č. 15/6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba, parc. č. 15/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, parc. č. 15/10 (ostatní plocha), parc. č. 23/228 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, parc. č. 23/229 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž a parc. č. 23/230 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, vše v kat. území Chudeřice u Bíliny, obec Bílina, část obce Chudeřice, okres Teplice, zapsáno na LV č. 3173.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **9.910.000,- Kč**.

Obvyklá cena

9 910 000 Kč

slovy: Devět milionů devět set deset tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3173	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	9

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

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

Konzultant nebyl přibrán.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 077428/2024.

V Praze 05.11.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

Kat.území: 604348 Chudeřice u Bíliny

List vlastnictví: 3173

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

**Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242**

Povinnost k

**Parcela: 15/1, Parcela: 15/10, Parcela: 15/3, Parcela: 15/5, Parcela: 15/6,
Parcela: 15/7, Parcela: 23/228, Parcela: 23/229, Parcela: 23/230**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
0805 902/23T-507/23-D VL ze dne 13.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.06.2023 15:24:05. Zápis proveden dne 10.07.2023; uloženo na prac. Teplice
V-3028/2023-509**

Pořadí k **14.06.2023 15:24**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
0805 902/23T-507/23-D VL ze dne 13.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.06.2023 15:24:05. Zápis proveden dne 10.07.2023; uloženo na prac. Teplice
V-3028/2023-509**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
0805 902/23T-507/23-D VL ze dne 13.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.06.2023 15:24:05. Zápis proveden dne 10.07.2023; uloženo na prac. Teplice
V-3028/2023-509**

o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242**

Povinnost k

**Parcela: 15/1, Parcela: 15/10, Parcela: 15/3, Parcela: 15/5, Parcela: 15/6,
Parcela: 15/7, Parcela: 23/228, Parcela: 23/229, Parcela: 23/230**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
0805 902/23T-507/23-D VL ze dne 13.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.06.2023 15:24:05. Zápis proveden dne 10.07.2023; uloženo na prac. Teplice
V-3028/2023-509**

Pořadí k **14.06.2023 15:24**

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-20/2024-509

Parcela:

15/6

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

Kat.území: 604348 Chudeřice u Bíliny

List vlastnictví: 3173

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 03.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2016 08:29:00.
Zápis proveden dne 06.09.2016.

V-4714/2016-509

Pro: CH.E.S. Group s.r.o., v likvidaci, Biskupský dvůr 2095/8, Nové RČ/IČO: 29000157
Město, 11000 Praha 1

- o Smlouva kupní ze dne 11.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2018 08:26:00.
Zápis proveden dne 27.02.2018.

V-640/2018-509

Pro: CH.E.S. Group s.r.o., v likvidaci, Biskupský dvůr 2095/8, Nové RČ/IČO: 29000157
Město, 11000 Praha 1

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 29.07.2024 11:02:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.























