# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 725-12/17

O obvyklé ceně výrobního objektu, čp. 22, včetně všech nemovitostí zapsaných na LV 67, k.ú. Bystřany - Světice, ulice Pražská, Úpořiny, 415 01 Bystřany

**Objednatel znaleckého posudku:** Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka TABUC-PACK s.r.o., IČO:25407872, Pražská 22, Úpořiny, 41501 Bystřany

**Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 3. 3. 2017 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 15 včetně titulního listu, 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 13. 3. 2017

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výrobního objektu, čp. 22, včetně všech nemovitostí zapsaných na LV 67, k.ú. Bystřany - Světice, ulice Pražská, Úpořiny, 415 01 Bystřany

## 2. Základní informace

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Nemovitosti zapsané na LV 67, k.ú. Bystřany - Světice, vlastníka TABUC - PACK s r.o. |
| Adresa předmětu ocenění: | Pražská 22<br>41501 Bystřany - Úpořiny |
| Kraj: | Ústecký |
| Okres: | Teplice |
| Obec: | Bystřany |
| Katastrální území: | Bystřany-Světice |
| Počet obyvatel: | 1 898 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 060,00 Kč/m$^2$**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel | III | 0,70 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,03 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | IV | 0,90 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * $O_1$ * $O_2$ * $O_3$ * $O_4$ * $O_5$ * $O_6$ = **392,00 Kč/m$^2$**

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3. 3. 2017 za přítomnosti jednatele splečnosti TABUC - PACK s.r.o. Zdeňka Kubáta.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, k.ú. Bystřany - Světice, ze dne 14.10.2016, LV 67
- kopie katastrální mapy k.ú. Bystřany - Světice, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- podklady poskytnuté vlastníkem - předchozí znalecké posudky z roku 2011 a 2012
- část projektové dokumentace - Vila - Úpořiny - rekonstrukce z 10/01, Změna užívání objektu TABUC - PACK s.r.o. Úpořiny, SO 101, stavební část - půdorysy, z 02/2006
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a pozemků: TABUC-PACK, s.r.o., Pražská 22, 415 01 Bystřany, vlastnictví: výhradní

## 6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Ostatní doklady a dokumentace byla obstarána znalkyní. Tak jak byly nemovitosti tohoto areálu shledány, odpovídají předloženým podkladům.
Nemovitosti zapsané na LV 67 jsou zatíženy zástavním právem smluvním. Vlastník společnost TABUC - PACK s.r.o., IČO: 25407872, nabyl nemovitosti na základě kupních smluv - V-3714/2003-509 ze dne 28. 11. 2003, právní účinky vkladu ke dni 1. 12. 2003 a kupní smlouvy V-4954/2006-509 ze dne 14. 12. 2006, právní účinky vkladu ke dni 15.12.2006, a dále na základě Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU-034307/2017 ze dne 17. 2. 2014, právní moc ke dni 3. 3. 2014.

## 7. Celkový popis nemovité věci

Obec Bystřany je malá příměstská obec v sousedství okresního města Teplice. Vlastní výrobně - skladovací areál je umístěn v ulici Pražská na jihozápadním okraji obce mimo souvislou zástavbu. Areál je napojen na kompletní veřejné inženýrské sítě.
Jedná se o ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 67, konkrétně průmyslového objektu čp. 22 stojícím na pozemku p.č. 409/1 a navazujícího průmyslového objektu na pozemku p.č. 409/2, průmyslového objektu bez čp/če stojícím na pozemku p.č. 409/3, dále objektu jiné stavby čp. 29 stojící na pozemku p.č. 409/4 a dále pozemků, a to o celkové výměře 29 401 $m^2$. Výrobní objekty z konce 19. století sloužily jako tkalcovna a soukárna. V posledních letech byl objekt využit jako výrobna kartonových obalů a tiskárna, a to včetně skladových prostor. K průmyslovému objektu je na západní straně přistaven dvoupodlažní objekt - administrativní vily s mansardovým zastřešením a využitým podkrovím.
Celé vlastnictví lze rozdělit do dvou celků. První celek tvoří objekty, zastavěné plochy a pozemky manipulačních ploch, o celkové výměře 15 229 $m^2$. 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, a de facto nemají vliv na výslednou hodnotu nemovitostí. Vzhledem k umístění ve svahu se objekt nachází mimo záplavové území. K nemovitostem je dobrá dopravní přístupnost, a to ze silnice E55, či železnice. Vybavenost obce je základní, ostatní je nutné v okresním městě Teplice.
Stáří původních objektů je rok 1895, objekt na pozemku p.č. 409/3 - nevyužívaná stavba bývalé jídelny - stáří nezjištěno.
Stavebně technický stav objektů, ale i jejich koncepční a půdorysné řešení odpovídá jejich stáří. Vzhledem k rozsáhlosti nemovitostí i jejich okolních pozemků lze předpokládat omezený počet zájemců.
Vzhledem k tomu, že celý průmyslový areál bude prodán v rámci insolvenčního řízení, nejsou zde uzavřeny nájemní smlouvy, proto není pro odhad tržní ceny použit výpočet výnosovou metodou.

# B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č.

443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

Index trhu s nemovitými věcmi

| **Název znaku** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka | I | -0,01 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 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: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | IV | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) | II | 1,00 |

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}909}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

| **Název znaku** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,40 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty | IV | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci | II | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných | III | 0,02 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha | III | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - insolvence | I | -0,30 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,288}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,262**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,285**

## B. 1. Věcná hodnota

### 1. Průmyslový objekt čp. 22 na pozemku p.č. 409/1

Průmyslový objekt je nepodsklepený, čtyři nadzemní podlaží, tři nákladní výtahy, rampa. Ve všech nadzemních podlažích je prostor výroby. Konstrukce je železobetonová skeletová s vyzdívkami, ploché zastřešení s krytinou asfaltových pásů, okna plastová, dveře dle typu prostor - plné dřevěné, plechové, vrata plechová, podlahy keramické dlažby, PVC nebo betonový potěr. Podlahové konstrukce s únosností 800 až 1400 kg/m2, vytápění ústřední, zdroj vlastní plynová kotelna. Objekt pochází z roku 1895, v letech 2003 - 2004 byl rekonstruován (mimo krytiny střechy a klempířských konstrukcí) - veškeré rozvody elektřiny, vody, kanalizace, UT, plynová kotelna, bojlery na teplou vodu, čistička, v části, kde je v současné době umístěna tiskárna je klimatizace a vzduchotechnika, v 1. NP nový požární vodovod, výměna oken, nášlapné konstrukce podlah. Ve 3. NP byla provedena pouze výměna oken a rozvodu elektřiny. Na tento objekt navazuje objekt bez čp/če, který je umístěn na pozemku p.č. 409/2. Oba objekty jsou jak provozně tak technologicky propojeny.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Hala § 12: | E. průmysl (bez jeřábových drah) |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1251 |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| **Podlaží** | Plocha | | [m$^2$] |
|---|---|---|---|
| **1. NP** | 16,7*90,6+7*9,6+8*3,4 | = | 1 607,42 |
| 2. NP | 1607 | = | 1 607,00 |
| 3. NP | 1607 | = | 1 607,00 |
| 4. NP | 1607 | = | 1 607,00 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| **Podlaží** | **Zastavěná plocha** | **Konstr. výška** | **Obestavěný prostor** |
|---|---|---|---|
| **1. NP** | 1 607,42 m$^2$ | 3,80 m | 6 108,20 |
| 2. NP | 1 607,00 m$^2$ | 4,00 m | 6 428,00 |
| 3. NP | 1 607,00 m$^2$ | 3,80 m | 6 106,60 |
| 4. NP | 1 607,00 m$^2$ | 3,80 m | 6 106,60 |
| **Součet** | **6 428,42 m$^2$** | | **24 749,40** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Průměrná výška všech podlaží v objektu:** | PVP = | 24 749,40 / 6 428,42 | = 3,85 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 6 428,42 / 4 | = 1 607,11 $m^2$ |

**Obestavěný prostor**

**Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

**Koeficient vybavení $K_4$ = 1**

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/$m^3$]: | = | 1 620,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 1,0750 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9241 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,80/PVP): | * | 1,0273 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1320 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^3$] | = | **3 172,26** |
| **Plná cena:** 24 749,40 $m^3$ * 3 172,26 Kč/$m^3$ | = | **78 511 531,64 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 122 roků
Opotřebení: 81,3 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 81,3 % / 100) | * | 0,187 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **14 681 656,42 Kč** |
| **Průmyslový objekt čp. 22 - zjištěná cena** | = | **14 681 660Kč** |

## 2. Navazující průmyslový objekt umístěný na p.č. 409/2

Průmyslový objekt navazující na objekt čp. 22. Tento objekt byl dostaven v 70. letech minulého století a je provozně a technologicky spojen s objektem čp. 22. Konstrukční systém i prostorové uspořádání je shodné. Na tomto objektu proběhla též rekonstrukce jako na objektu čp. 22.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Hala § 12: | E. průmysl (bez jeřábových drah) |
| Svislá nosná konstrukce: | monolitická betonová tyčová |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1251 |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| **Podlaží** | Plocha | | [$m^2$] |
|---|---|---|---|
| **1. NP** | 16,8*36+8,8*5 | = | 648,80 |
| 2. NP | 645 | = | 645,00 |
| 3. NP | 645 | = | 645,00 |
| 4. NP | 645 | = | 645,00 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Obestavěný prostor |
|---|---|---|---|
| **1. NP** | 648,80 $m^2$ | 4,00 m | 2 595,20 |
| 2. NP | 645,00 $m^2$ | 4,00 m | 2 580,00 |
| 3. NP | 645,00 $m^2$ | 4,00 m | 2 580,00 |
| 4. NP | 645,00 $m^2$ | 4,00 m | 2 580,00 |
| **Součet** | **2 583,80 $m^2$** | | **10 335,20** |

**Koeficient vybavení $K_4$ = 1**

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/$m^3$]: | = | 1 620,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 1,0400 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9302 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,80/PVP): | * | 1,0000 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1320 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^3$] | = | **3 007,15** |
| **Plná cena:** 10 335,20 $m^3$ * 3 007,15 Kč/$m^3$ | = | **31 079 496,68 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 53 roků
Opotřebení: 53,0 %

| | |
|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 53,0 % / 100) | 0,470 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | **14 607 363,44** |

**Navazující průmyslový objekt na čp. 22** **14 607 360 Kč**

## 3. Přístavba na pozemku p.č. 409/1- administrativní vila

Ze západní strany průmyslového objektu čp. 22 je přistaven administrativní objekt - vila, dvoupodlažní s plně využitým podkrovím pod mansardovou střechou s krytinou asfaltovým šindelem. Objekt je původního stáří, v letech 2003 -2004 zde proběhla kompletní rekonstrukce. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | F. budovy administrativní |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 122 |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| **Podlaží** | Plocha | [$m^2$] |
|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1. NP** | 11,4*11,6-3,1*3,1 | = | 122,63 |
| 2. NP | 122,63 | = | 122,63 |
| podkroví | 122,63 | = | 122,63 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| **Podlaží** | **Zastavěná plocha** | **Konstr. výška** | **Obestavěný prostor** |
|---|---|---|---|
| **1. NP** | 122,63 $m^2$ | 3,20 m | 392,42 |
| 2. NP | 122,63 $m^2$ | 3,20 m | 392,42 |
| podkroví | 122,63 $m^2$ | 3,00 m | 367,89 |
| **Součet** | **367,89 $m^2$** | | **1 152,73** |

**Obestavěný prostor**

**Výpočet jednotlivých výměr**

| **Podlaží** | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| **1. NP** | (11,4*11,6-3,1*3,1)*(3,20) | = | 392,42 $m^3$ |
| 2. NP | (122,63)*(3,20) | = | 392,42 $m^3$ |
| podkroví | (122,63)*(2,80) | = | 343,36 $m^3$ |
| **Obestavěný prostor - celkem:** | | | **1 128,20 $m^3$** |

**Koeficient vybavení $K_4$ = 0,983**

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/$m^3$]: | = | 2 807,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9738 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9709 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,9830 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1430 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^3$] | = | **4 724,66** |
| **Plná cena:** 1 128,20 $m^3$ * 4 724,66 Kč/$m^3$ | = | **5 330 361,41 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 122 roků
Opotřebení: 81,3 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 81,3 % / 100) | * | 0,187 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **996 777,58 Kč** |
| **Přístavba - administrativní vila** | = | **996 780 Kč** |

## 4. Objekt bývalé jídelny na p.č. 409/3

Objekt bývalé jídelny je pravděpodobně stejného stáří jako průmyslové objekty, je stejné konstrukce, stavebně technický stav je zhoršený, objekt není dlouhodobě nijak využit.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Hala § 12: | C. společné stravování |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 123 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| **Podlaží** | **Zastavěná plocha** | **Konstr. výška** | **Obestavěný prostor** |
|---|---|---|---|
| **1. NP** | 152,00 $m^2$ | 4,50 m | 684,00 |
| **Součet** | **152,00 $m^2$** | | **684,00** |
| **Obestavěný prostor - celkem:** | | | **684,00 $m^3$** |

**Koeficient vybavení $K_4$ = 0,966**

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/$m^3$]: | = | 1 996,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 1,0750 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9634 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,80/PVP): | * | 0,9222 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,9660 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1610 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^3$] | = | **3 581,58** |
| **Plná cena:** 684,00 $m^3$ * 3 581,58 Kč/$m^3$ | = | **2 449 800,72 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 122 roků
Opotřebení: 81,3 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 81,3 % / 100) | * | 0,187 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **458 112,73 Kč** |
| **Objekt bývalé jídelny na p.č. 409/3** | = | **458 110 Kč** |

## 5. Venkovní úpravy zpevněných ploch

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211 |
| **Výměra**: | 4 836,00 $m^2$ |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/$m^2$] | = | 95,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2720 |

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena upravená cena [Kč/m$^2$] | = | **194,26** |
| **Plná cena:** 4 836,00 m$^2$ * 194,26 Kč/m$^2$ | = | **939 441,36 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 70 roků
Opotřebení: 77,8 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 77,8 % / 100) | * | 0,222 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **208 555,98 Kč** |
| **Venkovní úpravy zpevněných ploch** | = | **208 560 Kč** |

## 6. Objekt čp. 29 - požární nádrž

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17 |
| Typ stavby: | 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy |
| Objekt | Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod |
| Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): | zděná z cihel, tvárnic, bloků |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2212 |
| Množství: | 68,00 m$^3$ obestavěného prostoru |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 8 198,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3630 |
| Základní cena upravená cena Kč/m$^3$ | = | **17 434,69** |
| **Plná cena:** 68,00 m$^3$ * 17 434,69 Kč/m$^3$ | = | **1 185 558,92 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 122 roků
Opotřebení: 81,3 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 81,3 % / 100) | * | 0,187 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **221 699,52 Kč** |
| **Objekt čp. 29 - požární nádrž** | = | **221 700 Kč** |

## 7. Pozemky LV č. 67

Na listu vlastnictví č. 67 jsou de facto tři skupiny pozemků, a to zastavěné plochy stavebními objekty, ostatní plochy - manipulační a nevyužité plochy zemědělské či neplodné půdy.

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0{,}990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}288}$

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 1,000 * 0,288 = **0,285**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m$^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří** | | | | |
| § 4 odst. 1 | 392,- | 0,285 | | 111,72 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 409/1 | 1 855,00 | 111,72 | 207 240,60 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 409/2 | 726,00 | 111,72 | 81 108,72 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 409/3 | 195,00 | 111,72 | 21 785,40 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 409/4 | 56,00 | 111,72 | 6 256,32 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 2 832,00 | | **316 391,04** |

**Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

| | |
|---|---|
| Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí: | 80 % |
| Celková úprava ceny: | 80,00 % |

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m2] | JC [Kč/m2] | Úprava [%] | UC [Kč/m2] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| trvalý travní porost | 407/2 | 14189 | 728,00 | 1,16 | 80,00 | 2,09 | 1 521,52 |
| trvalý travní porost | 407/2 | 12001 | 20,00 | 7,12 | 80,00 | 12,82 | 256,40 |
| trvalý travní | 408/1 | 12001 | 2 251,00 | 7,12 | 80,00 | 12,82 | 28 857,82 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| porost trvalý travní porost | 408/1 | 14189 | 5 211,00 | 1,16 | 80,00 | 2,09 | 10 890,99 |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 | | | | | | | |
| Celkem: | | | 8 210,00 m$^2$ | | | | **41 526,73** |

**Jiné pozemky oceněné dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m$^2$] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky** | | | | | | |
| § 9 odst. 6 | 392,- | 0,04 | | | | 15,68 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Srážka | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 407/1 | 2 536,00 | 15,68 | | 39 764,48 |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 408/2 | 215,00 | 15,68 | | 3 371,20 |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 409/5 | 3 351,00 | 15,68 | | 52 543,68 |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 410 | 1 270,00 | 15,68 | | 19 913,60 |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 411 | 5 025,00 | 15,68 | | 78 792,- |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 433 | 1 343,00 | 15,68 | | 21 058,24 |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 434/1 | 1 417,00 | 15,68 | | 22 218,56 |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 434/2 | 984,00 | 15,68 | | 15 429,12 |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 434/3 | 18,00 | 15,68 | | 282,24 |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 435/29 | 2 082,00 | 15,68 | | 32 645,76 |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 435/30 | 118,00 | 15,68 | | 1 850,24 |
| Jiné pozemky - celkem | | | 18 359,00 | | | **287 869,12** |

**Pozemky LV č. 67 - zjištěná cena** = **645 786,89 Kč**

**Nákladová cena nemovitostí:**

| | |
|---|---|
| 1. Průmyslový objekt | 14 681 660 |
| 2. Průmyslový objekt | 14 607 360 |
| 3. Vila | 996 780 |
| 4. Objekt na p.č. 409/3 | 458 110 |
| 5. Venkovní zpevněné plochy | 208 560 |
| 6. Objekt na p.č. 409/4 - Požární nádrž | 221 700 |
| 7. Pozemky LV 67 | 645 790 |

**Věcná hodnota celkem zaokrouhleně 31 820 000 Kč**

## B. 2. Porovnání srovnatelných nemovitostí

| lokalita | UP m2 | nabídková cena Kč | upravená cena Kč k=0,85*) | Cena Kč/m2 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Zabrušany | 10 500 | 12 000 000 | 10 200 000,00 | 971,4 | 1*) |
| Krásné březno | 5 000 | 15 000 000 | 12 750 000,00 | 2 550,0 | 2*) |
| Trnovany | 11 011 | 39 000 000 | 33 150 000,00 | 3 010,6 | 3*) |
| Teplice | 3 153 | 11 300 000 | 9 605 000,00 | 3 046,3 | 4*) |
| Sobědruhy | 17 792 | 21 327 000 | 21 327 000,00 | 1 198,7 | 5*) |
| | | | **průměr** | **2 155,4** | |
| **Porovnávaná nemovitost** | | | | | |
| Bystřany | 15 229 | | **32 824 587** | 2 155,40 | |

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná ceny bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, daň z nabytí nemovitosti

1*) výrobní haly - areál betonárny, součástí je výrobní technologie, v areálu je hala o ploše 600 m2, skladovací hala o ploše 300 m2,, dvoupatrová budova o ploše 160 m2, areál oplocený z betonových prvků, užitná plocha 10500m2

2*) komerční areál, celková výměra pozemků 7949 m2, zastavěná plocha budov 1325 m2, užitná plocha budov včetně venkovních zpevněných ploch je cca 5000 m2. Areál je provozován od roku 1971, dobrý technický stav

3*) zábavní centrum na pozemku 11 011 m2, zastavěná plocha 6363 m2, postaven v r. 2013, hala s celoročním provozem, restaurace s kapacitou 250 míst, kanceláře, 84 parkovacích míst, veškeré sítě, autobus, vlak

4*) výrobní objekty, část modernizována, dnes slévárna barevných kovů, 4 kelímkové pece, formovna, sklad modelů, brousírna, malé příroční dílny, jádrovna, plechová hala, skladové prostory, čtyřpodlažní administrativní budova, celková plocha objektu 3153 m2, objekt se nachází v blízkosti centra Teplic, veškeré inženýrské sítě

5*) V současné nabídce na prodej nemovitostí je prodej výrobní haly, prostoru 17 792 m2 v Teplicích Sobědruhy. Výrobně skladový areál se zastavěnou plochou 3.300 m2, vodní nádrží o výměře 4449 m2 dále obsahuje výrobní budovu s administrativní a skladovou částí, sociálním zařízení, montážní budovou a šatnami, dvě samostatné skladové haly (pojezdové jeřáby), budova garáží a dílen, vytápění elektrické ústřední. Prodej je realizován formou nejvyšší nabídky, přičemž není známa minimální požadovaná cena, je však zveřejněn celkový roční výnos z nájmu bez DPH - 1 410 050 Kč. Cena s DPH činí 1 706 160 Kč. Z této hodnoty lze stanovit skutečnou výnosovou hodnotu nemovitosti - 21 327 000 Kč (míra kapitalizace 8%). Zjištěná cena není upravena koeficientem vyjadřujícím nabídku a poplatky realitním kancelářím.

Ceny průmyslových/výrobních areálů se pohybují od cca 970 do 3050 Kč za m2 plochy (včetně pozemků). Průměr cen je pak 2155 Kč/m2.

**Porovnávací hodnota nemovitosti je stanovena na základě zjištěného průměru cen za m2 užitné plochy, a to na 32 825 000 Kč.**

## C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 67

| | |
|---|---|
| Vlastník stavby a pozemků: | TABUC-PACK, s.r.o., Pražská 22, 415 01 Bystřany, IČO: 25407872<br>vlastnictví: výhradní |

## D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že je na

**majetek LV 67** - objekt čp. 22, objekt bez čp/če na pozemku p.č. 409/2, a na pozemku p.č. 409/3, objektu čp. 29, včetně všech pozemkových parcel zapsaných na LV 67, k.ú. Bystřice - Světice, ulice Pražská 22, Úpořiny, 415 01 Bystřany, okres Teplice

uvaleno zástavní právo smluvní. Tato právní závada nemá vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

## E. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo zjistit obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV 67, k.ú. Bystřany - Světice, průmyslových objektů a pozemků.
Pro zjištění obvyklé hodnoty - tržní ceny - byly použity metody ocenění věcnou a porovnávací hodnotou.
Zjištěné ceny:

| | |
|---|---|
| - cena věcná | 31 820 000 Kč |
| - cena porovnatelná | 32 825 000 Kč |

**S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem je navržena jako možná dosažitelná cena nemovitostí zapsaných na LV 67, k.ú. Bystřany - Světice, průmyslových objektů a pozemků, k datu zpracování znaleckého posudku, částka zjištěná jako průměr obou hodnot věcné a porovnatelné, a to**

**32 322 000,- Kč**

slovy: Třicetdvamiliónůtřistadvacetdvatisíc Kč

V Praze 13. 3. 2017

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

## Seznam příloh

- výpis z KN, Katastrální pracoviště Teplice, k.ú. Bystřany - Světice, LV 67
- kopie katastrální mapy k.ú. Bystřany - Světice, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace pořízená na místě

# Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 725-12/17 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 725-12/17.