

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 26. 1. 2023

ZM 23 01 06 31

Název:

Nabídka na výkup areál k.ú. Bynov, k.ú. Horní Oldřichov - WICO B.M.G. a.s.

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výkup areálu společnosti WICO b.M.G. a.s. v k.ú. Bynov a k.ú. Horní Oldřichov a

schvaluje

nabytí nemovitostí v k.ú. Bynov a k.ú. Horní Oldřichov - areály společnosti WICO B.M.G. a.s. do majetku města.

Stanovisko RM:

Rada města dne 21.11.2022 projednala nabytí nemovitostí a usnesením č. RM 22 19 37 33 doporučila zastupitelstvu města schválit nabytí nemovitostí v k.ú. Bynov a k.ú. Horní Oldřichov - areály společnosti WICO B.M.G. a.s. do majetku města.

Cena:	
Návrh postupu:	RM doporučila

Důvodová zpráva:

OMH obdržel prostřednictvím primátora nabídku insolvenčního správce JUDr. Břetislava Komana společnosti WICO B.M.G., a.s., IČO 61538655 se sídlem Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov nabídku na odkup dvou výrobních areálů:

- v k.ú. Horní Oldřichov, zapsané na LV 257 a
- v k.ú. Bynov, zapsané na LV 47.

Na základě stanovisek příslušných odborů a zejména s ohledem na stanovisko správce nemovitého majetku - OMH-OSM, který ve svém stanovisku nedoporučuje tento výkup i s ohledem na současný stav nemovitostí v majetku města, kdy je nutné do jejich obnovy investovat nemalé finanční prostředky a dále s ohledem na nově získaný majetek v letošním roce a další finanční prostředky na jeho opravu a údržbu (sportovní areál ŘEZ-UZ, dům Labské nábř., Děčín IV (bývalý objekt KSČM).

V příloze poskytujeme katastrální mapy s vyznačením areálů, nabídku a zjednodušené soupisy jednotlivých LV se seznamem nemovitostí.

Vyjádření: ☒

OSU	OSC	OSIT	OZP	OMH		
viz text	viz text	viz text	bez námitek	N - viz text		

Vysvětlivky:

OSU:
Stavební úřad Magistrátu města Děčín doporučuje zvážit, zda by město nabídnuté nemovitosti a pozemky mohlo v budoucnu využít.

Dle Územního plánu města Děčín v platném znění se nemovitosti uvedené v k.ú. Horní Oldřichov (příloha č.1) nacházejí v zastavěném území v zóně PV - zóna průmyslové výroby, ve které jsou přípustné - areály, objekty a zařízení průmyslové výroby, výrobních služeb a dopravy (charakteristická struktura zástavby, vyplývající z výrobního programu a činnosti podnikatelského subjektu, korigovaného vždy PHO), skladové plochy a areály (PHO), zařízení a související provozy železniční dopravy včetně nádraží, nákladní přístavy, komerční, servisní a skladové areály, ubytovny, služební byty, odpovídající komunikační síť s přímou vazbou na nadřazený dopravní systém města a síť MHD, odstavné a parkovací plochy, dopravní vybavenost, odpovídající technická infrastruktura, liniová a ochranná zeleň, komerční aktivity, výjimečně přípustné - jsou velkoplošné obchodní jednotky, čerpací stanice PHM, nepřípustné - trvalé bydlení všech forem, otevřené sportovní plochy, předškolská, školská zařízení, sociální a zdravotní zařízení, podmínky prostorového uspořádání - počet podlaží: 1 - 3 (zohlednit speciální výrobní charakter - 15m), intenzita zastavění pozemku v %: 80.

Nemovitosti uvedené v k.ú. Bynov (příloha č.2) se rovněž nacházejí v zastavěném území v zóně NV - zóna nerušící výroby a výrobních služeb, ve které jsou přípustné - areály, objekty a doplňující zařízení nerušící výroby a výrobních služeb celoměstského významu a rozsahem malé provozy odpovídající výrobnímu programu a činnosti podnikatelského subjektu, korigované i PHO, hygienicky, dopravně a provozně nenarušující existenci přilehlých polyfunkčních zón, sklady, parkovací plochy, odpovídající komunikační síť a technická infrastruktura, zeleň liniová a ochranná, výjimečně přípustné - komerce, garáže, bydlení v polyfunkčních domech s podmínkou zachování dominantní funkce zóny a dodržení hygienických limitů. Možnost výjimečně přípustného bydlení se nevztahuje na lokalitu Podmokly, zahrnující areály podél ulice Dělnická dle schématu ve Výkresu základního členění území. nepřípustné – ostatní trvalé bydlení všech forem, otevřené sportovní plochy, předškolská, školská zařízení, sociální a zdravotní zařízení, prostorové uspořádání – počet podlaží: 1 – 2, intenzita zastavění pozemku: až 80%.

OSC: není známo k jakému účelu by město Děčín výše uvedené nemovitosti a pozemkové parcely využilo. V případě, že by město Děčín s uvedenými nemovitostmi mělo nějaký záměr, není k jejich výkupu námitek.

OSIT: na základě Vaší žádosti o vyjádření k nabídce nemovitostí pro výkup Vám sdělujeme následující:
- Areál společnosti WICO B.G.M., a.s., který se nachází v k.ú. Horní Oldřichov - Oddělení strategického rozvoje a řízení projektů neeviduje žádný záměr na těchto pozemcích.
- Areál společnosti WICO B.G.M., a.s., který se nachází v k.ú. Bynov je součástí plochy řešené „Územní studii veřejného prostranství Děčín - Bynov“. Nicméně s areálem není uvažováno v případě revitalizace.

Upozorňujeme na skutečnost, že nám není znám technický stav areálů. Dle místní znalosti se může jednat o areály typu brownfield. Dotace na revitalizaci brownfields existují, avšak záleží na způsobu následného využití. V případě, že statutární město Děčín eviduje záměr, pro jehož realizaci hledá tento typ nemovitosti, nemáme námítky s případným výkupem pozemků.

OZP: nemá námitek k výkupu nemovitostí v k.ú. Bynov a k.ú. Horní Oldřichov, z předmětných pozemků pouze p.č. 812/1 k.ú. Bynov se nachází v honitbě Lesní úřad, ve správě Lesního úřadu Děčín. p.o.

OKD: Doporučuje zvážit možnost nabízených objektů pro využití odpadového hospodářství a zázemí střediska městských služeb.

OMH: jako správce majetku města nedoporučuje výkup nabízených nemovitostí a pozemků, a to vzhledem k tomu, že majetek, který byl v nedávné minulosti také pořízen do vlastnictví statutárního města Děčín, potřebuje nemalé finanční prostředky na jeho údržbu, potažmo na již plánované rekonstrukce.

Nedoporučujeme tento výkup i z toho důvodu, že velké množství nemovitostí v majetku města se nachází ve stavu, kdy bude nutné do jejich obnovy investovat další finanční prostředky a zajistit tak nutný provoz těchto zařízení. Pokud by město mělo kupovat takto rozsáhlé areály, mělo by mít jasně schválené a stanovené priority a vize a na tyto příp. zajištěny finanční prostředky (dotace , apod.).

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

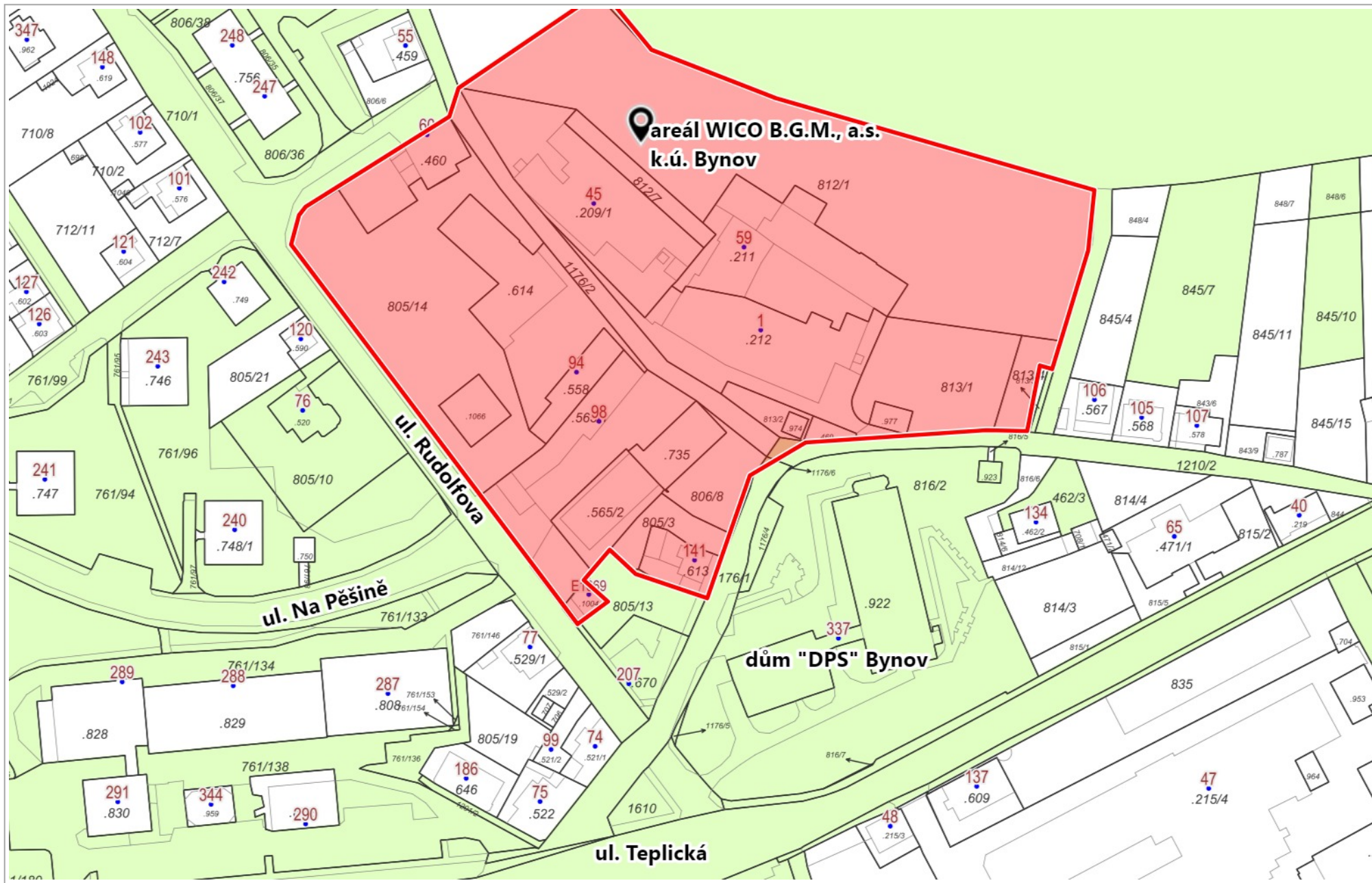
Komentář:

Příloha:

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	12.1.2023 09:33 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jan Skalický		18.1.2023 11:42 podepsáno	





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 47
Katastrální území: [Bynov \[625230\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín

Pozemky

Parcelní číslo

[st. 209/1; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 211; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 212; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 460; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 469](#)

[st. 558; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 565/1; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 565/2; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 614; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 735; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 974; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 977; součástí pozemku je stavba](#)

[st. 1066](#)

[805/14](#)

[806/8](#)

[812/1](#)

[812/7](#)

[813/1](#)

[813/2](#)

[813/4](#)

[1176/2](#)

Stavby

Číslo


[bez čp / č. ev., stavba pro výrobu a skladování, na pozemku p. č. \[st. 1066\]\(#\)](#)

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.11.2022 08:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 257
Katastrální území: [Horní Oldřichov \[625221\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín	

Pozemky

Parcelní číslo
[st. 489/1; součástí pozemku je stavba](#)
[st. 725; součástí pozemku je stavba](#)
[st. 726; součástí pozemku je stavba](#)
[1439/1](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.11.2022 08:00.

Magistrát města Děčín
k rukám primátora Ing. Jiřího Anděla, CSc.
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín IV

Praha 26. 10. 2022
INS 4972/2022/15553

sp. zn. KSUL 69 INS 4972/2022
dlužník WICO B.G.M., a.s., IČO 61538655
se sídlem Děčín IX, Rudolfova 1, PSČ 405 05
věc Nabídka insolvenčního správce

Vážený pane primátore,

obracím se na Vás jako insolvenční správce dlužníka WICO B.G.M., a.s., IČO 61538655, se sídlem Děčín IX, Rudolfova 1, PSČ 405 05 s touto nabídkou.

Společnost WICO B.G.M., a.s. je vlastníkem dvou výrobních areálů:

- v k. ú. Horní Oldřichov, zapsaném na listu vlastnictví č. 257,
- v k. ú. Bynov, zapsaném na listu vlastnictví č. 47.

Dovoluji si nabídnout Vašemu městu k odkoupení tyto nemovitosti. V případě zájmu Vám samozřejmě umožním prohlídku a jsem připraven Vám případně poskytnout další informace.

Prosím o Vaši zprávu, zda máte o tyto nemovitosti zájem.

S pozdravem

JUDr. Břetislav Koman
insolvenční správce
WICO B.G.M., a.s.

Magistrát města Děčín
k rukám Ing. Ilony Šeneklové
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín IV

Praha 25. 11. 2022
INS 4972/2022/15646

sp. zn. KSUL 69 INS 4972/2022
dlužník WICO B.G.M., a.s., IČO 61538655
se sídlem Děčín IX, Rudolfova 1, PSČ 405 05
věc Sdělení insolvenčního správce

Vážená paní inženýrko,

děkuji za Váš dopis ze dne 23. 11. 2022.

V příloze přikládám 2 znalecké posudky k předmětným nemovitostem, které obsahují odpovědi na Vaše dotazy. Pokud je mi známo, v areálech neexistuje žádná ekologická zátěž.

Současně si Vám dovoluji navrhnout osobní prohlídku nemovitostí s možností pořízení další fotodokumentace a to dne 30. 11. 2022 v 10:00 hodin.

Prosím o potvrzení termínu.

S pozdravem

JUDr. Břetislav Koman
insolvenční správce
WICO B.G.M., a.s.

Přílohy:

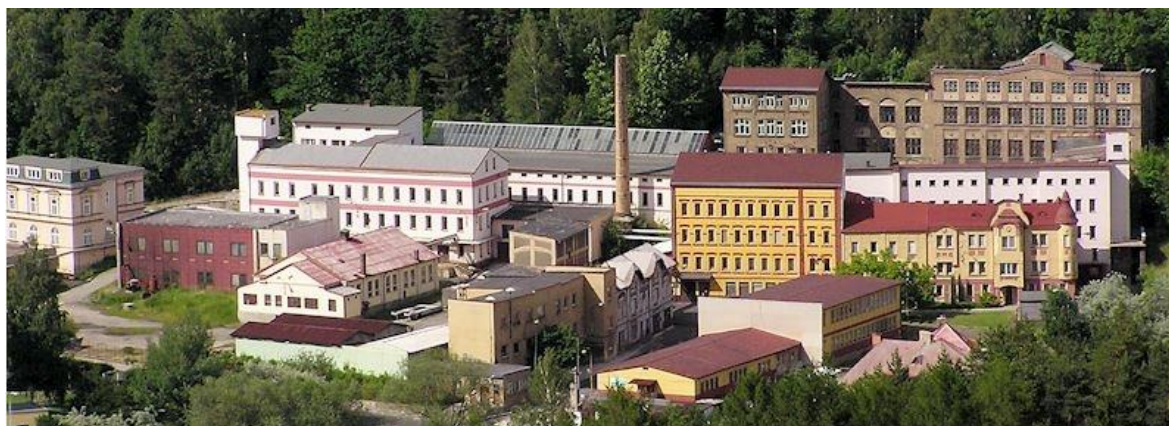
- Znalecký posudek areál Bynov
- Znalecký posudek areál Horní Oldřichov

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 844-84/2022

Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) výrobně skladového areálu WICO B.G.M., a.s. sestávajícího z:

parc.č.st.209/1 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.45, parc.č.st.211 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.59, parc.č.st.212 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.1, parc.č.st.460 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.60, parc.č.st.469, parc.č.st.558 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.94, parc.č.st.565/1 jehož součástí je výrobní objekt Děčín IX-Bynov č.p.98, parc.č.st.565/2 jehož součástí je výrobní objekt bez čp/če, parc.č.st.614 jehož součástí je prům. objekt bez čp/če, parc.č.st.735 jehož součástí je prům. objekt bez čp/če, parc.č.st.974 jehož součástí je objekt obč. vybavenosti bez čp/če, parc.č.st.977 jehož součástí je prům. objekt bez čp/če, výrobní objekt bez čp/če postavený na parc.č. st. 1066 a parc.č.st.1066,a pozemky parc.č. 805/14, 806/8, 812/1, 812/7, 813/1, 813/2, 813/4, 1176/2 vše v k.ú. Bynov, obec Děčín, zapsáno na LV č. 47



Zadavatel znaleckého posudku:

JUDr. Břetislav Koman

Bubenská 25
170 00 Praha7

Účel znaleckého posudku:

prodej nemovité věci

Podle stavu ke dni 18.5.2022 znalecký posudek vypracoval:

Miloš Votoček

Brandlova 1560, 149 00 Praha 4
telefon: 603 466 811
e-mail: m.votocek@volny.cz

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Počet stran: 64, z toho 32 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Vyhotoveno: V Praze 6.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek - odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) - výrobně skladového areálu WICO B.G.M., a.s. sestávajícího z : parc.č.st.209/1 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.45, parc.č.st.211 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.59, parc.č.st.212 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.1, parc.č.st.460 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.60, parc.č.st.469, parc.č.st.558 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.94, parc.č.st.565/1 jehož součástí je výrobní objekt Děčín IX-Bynov č.p.98, parc.č.st.565/2 jehož součástí je výrobní objekt bez čp/če, parc.č.st.614 jehož součástí je prům. objekt bez čp/če, parc.č.st.735 jehož součástí je prům. objekt bez čp/če, parc.č.st.974 jehož součástí je objekt obč. vybavenosti bez čp/če, parc.č.st.977 jehož součástí je prům. objekt bez čp/če, výrobní objekt bez čp/če postavený na parc.č. st 1066 a parc.č.st.1066, a pozemky parc.č. 805/14, 806/8, 812/1, 812/7, 813/1, 813/2, 813/4, 1176/2 vše v k.ú. Bynov obec Děčín, zapsáno na LV č. 47 dle stavu k datu místního šetření 18.5.2022

1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej nemovitých věcí

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.5.2022 za účasti pana JUDr. Komana, Ing. Jiřího Anděla a pana Karla Žádníka – WICO.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN k datu 8.4.2022, LV č. 47, k.ú. Bynov, obec Děčín
- Kopie katastrální mapy z internetového nahlížení
- Částečná projektová dokumentace všech objektů
- Orientační mapka areálu
- Územní plán obce
- Informace a zaměření z místa

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní)

V současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) platné k datu ocenění.

Cena pořizovací (též „cena historická“)

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. Může jít i o cenu, za kterou byla věc koupena.

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“)

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko- hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, s vyloučením vlivu trhu a bez odpočtu opotřebení.

Věcná (nákladová) hodnota

(též „substanční hodnota“, podle právního názvosloví též „časová cena“ věci).

Je to reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů (sjednaných cen) takových věcí, které jsou porovnatelné svým charakterem, fyzikálními veličinami (jako je například velikost), umístěním, účelem využití apod.

Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu. U nemovitostí se to děje zpravidla vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí a v posledních letech především průzkumem inzerce na realitních serverech dostupných na Internetu. Pokud je to možné, vychází se především ze sjednaných cen (obsažených v kupních smlouvách), je ale nutné vyloučit při tom všechny neobvyklé vlivy a vztahy, které obchodní transakci, resp. cenu, jako její výsledek, mohli ovlivnit. To bývá někdy obtížnější (ne-li nemožné), nežli se orientovat na „nabídkové“ ceny, které jsou publikované a přístupné ve veřejných (snáze kontrolovatelných) informačních zdrojích a které jsou určeny obecnějšímu okruhu zájemců o prodávanou věc, takže lze předpokládat, že nejsou zatíženy žádnými neobvyklými (individuálními) vlivy a vztahy.

Obvyklá cena (někdy též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklá cena, je obecně definována zákonem o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., v pozdějším znění) následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obdobou obvyklé ceny, je v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS – International ValuationStandards) definovaná tržní hodnota: „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění nemovitých věcí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Pokud obvyklou cenu, s ohledem na nedostatek informací o cenách, které byly v nedávné minulosti dosaženy při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, v daném místě a čase nelze objektivně zjistit, ocení zpracovatel posudku, s ohledem na záměr objednatele, úroveň dosažitelných prodejních cen posuzovaných nemovitých věcí, nemovitosti na úrovni tržní hodnoty, která vychází z nabídkových cen posuzovaných nemovitostí, případně z kombinace nabídkových a skutečně realizovaných smluvních cen, v daném místě a čase. Tržní hodnota rovněž vyjadřuje hodnotu posuzované věci a lze ji rovněž určit porovnáním. Výsledky obou popsanych postupů se mohou lišit jen nevýznamně nebo vůbec a zjištěnou tržní hodnotu může objednatel použít ke stejnému účelu jako cenu obvyklou.

V našem případě bylo využito pouze nabídek z realitního trhu

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN, LV č.47, k.ú. Bynov, obec Děčín k datu 8.4.2022 je vlastníkem oceňované nemovitosti WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov.

Zápisy na C-LV : Zástavní práva smluvní včetně souvisejících zápisů nejsou v ocenění zohledněna.

mapka areálu – rozdělení zástavních práv



Místopis

Oceňovaný areál se nachází na severozápadním okraji Děčína – část IX Bynov. V místě je základní občanská vybavenost – pošta, obchody, restaurace. V dochůzné vzdálenosti je stanice autobusů MHD Děčín – U Zámečku. Okolní zástavbu tvoří převážně obytná zástavba rodinných a panelových domů, v menší míře pak obdobné průmyslové areály. Nemovitost je umístěna ve svažitém terénu Děčínské vrchoviny, kde v těsné blízkosti začíná zalesněná oblast CHKO Labské pískovce sahající až ke státní hranici s Německem.

Přístup

Bez rizik, z veřejných ploch.

Celkový popis nemovité věci

Skladově výrobní areál užívaný převážně k výrobě zipů a trezorů, sestávající z 21 pozemků v jednotném funkčním celku o celkové výměře 22.469m² a budov umístěných na těchto pozemcích. Areál je oplocen, budovy v areálu jsou seskupeny ve funkčně propojených celcích, a ty propojeny vnitropodnikovými komunikacemi. Nejstarší budovy areálu byly postaveny ve 30.tých letech 20.stol a následně byly v 50tých až 70tých letech dostavěny další

budovy. Pro přehlednost je při popisu užíváno podnikového označení budov– viz obrázek.

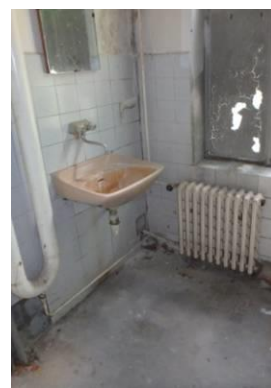
Podnikové označení budov.



Budovy označené jako 1, 1A, 1C,1D, 1E-F jsou umístěny v severovýchodní části areálu WICO, na pozemcích parc.č. st. 211 a st.212. Tyto budovy k sobě přiléhají, jsou mezi sebou technologicky a komunikačně propojeny a lze je považovat za jeden funkční celek.



Budova označená dle podnikového značení jako č.1 je součástí pozemku parc.č. st.211 a má č.p. 59 v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se výrobně skladovou budovu postavenou v 30.tých letech 20. stol. Budova má 1PP+3NP , je zděná z cihelného zdiva, sedlová střecha, dřevěná dvojitá okna, betonové podlahy, vytápění ústřední k datu místního šetření nefunkční. Budova je neužívaná, vykazuje zvýšené opotřebení, jsou prováděny pouze nutné opravy. Umývárny a WC jsou na schodišti, které navazuje dále na budovu 1A.



Na severní straně budovy 1 navazuje je jednopodlažní sklad zipů. Tento sklad je vestavěn do svahu, je zděný, s plechovou plochou střechou, nevytápěný.



Budova označená dle podnikového značení jako č.1A je součástí pozemku parc.č. st.211 a má též č.p. 59 v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se také o výrobně skladovou budovu postavenou v 30.tých letech 20. stol. Budova má částečné 1PP, v 1/3 své plochy má 3NP a ve 2/3 své plochy má 4.NP , je zděná z cihelného zdiva, plochá střecha, dřevěná dvojitá okna, v nižších podlažích betonové podlahy s teracovou dlažbou ve vyšších dřevěné s PVC , vytápění ústřední k datu místního šetření nefunkční a částečně plynovými horkovzdušnými topidly. Budova je neužívaná, vykazuje zvýšené opotřebení, v 1.PP vlhkost, jsou prováděny pouze nutné opravy. Umývárny a WC jsou na schodišti u budovy A, a také u dalšího schodiště na východní straně budovy, kde je výtah.



Budova označená dle podnikového značení jako č.1C je součástí pozemku parc.č. st.212 a má č.p.1 v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se o výrobně skladovou budovu postavenou cca v 60.tých letech 20. stol. Tato budova je propojena komunikačním krčkem s budovou 1A a z druhé strany je napojena na budovu 1EF.

Budova má 3.NP a je částečně podsklepena. V 1NP jsou dílny - lisovna ve 2.NP dílny na kovozipty a ve 3.NP sklady zipů. Budova je zděná, plochá pultová střecha, dřevěná zdvojená okna, betonové podlahy, vytápění částečně WAF a částečně ústřední k datu místního šetření nefunkční a částečně plynovými horkovzdušnými topidly. Budova je neužívaná, vykazuje zvýšené opotřebení, prováděny pouze nutné opravy, místy stopy po zatékání. V budově je výtah.



Budova označená dle podnikového značení jako č.1D je součástí pozemku parc.č. st.212 a má č.p.1 v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se o výrobně skladovou budovu postavenou cca v 30.tých letech 20. stol. Tato budova je propojena komunikačně i technologicky s budovou 1EF a 1C. Budova má 4NP a podkroví. V 1NP jsou sklady, ve 2.NP dílny (expedice) a ve 3.NP a 4.NP sklady a dílny. V podkroví lehké dílny a propagace. V 1.NP na severní straně budovy navazuje sklad který pokračuje částečně zapuštěný ve svahu až na pozemek parc.č. st. 211.

Budova je zděná, sedlová střecha krytá plechovou krytinou, dřevěná zdvojená okna, betonové podlahy v 1NP, ve vyšších podlažích dřevěné, vytápění plynovým kotlem. V 1.PP zvýšená vlhkost, v navazujícím skladu též vlhkost, podkroví stopy po zatékání. Budova je užívána pouze částečně, vykazuje zvýšené opotřebení zvláště v 1PP a podkroví.



Budova označená dle podnikového značení jako č.1EF je součástí pozemku parc.č. st.212 a má č.p.1 v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se o administrativní budovu bývalého ředitelství, postavenou cca v 30.tých letech 20. stol. Tato budova je propojena komunikačně i technologicky s budovou 1D a 1C. Budova má 3NP jsou zde kanceláře, telefonní ústředna, kuchyňky a soc. zařízení. Budova je zděná, sedlová střecha krytá z části plechovou krytinou a z části živičnými šindely, dřevěná zdvojená okna, betonové podlahy v 1NP, ve vyšších podlažích dřevěné, vytápění ústřední, neprovozované. Budova je neužívaná, zanedbávaná údržba, jsou prováděny pouze nutné opravy. V 1.NP zvýšená vlhkost, ve 3.NP stopy po zatékání střechou.



Budovy označené jako 2A, 2 jsou umístěny v severní části areálu WICO, na pozemku parc.č. st.209/1. Tyto budovy na sebe stavebně navazují, jsou mezi sebou technologicky a komunikačně propojeny a lze je považovat za jeden funkční celek.



Budova označená dle podnikového značení jako č.2A je součástí pozemku parc.č. st.209/1 a má č.p.45 v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se o výrobně provozní budovu jejíž stáří nebylo doloženo, odhaduje se na 50.léta 20.stol, je zděná, krytá pultovou střechou krytou živičnou lepenkou, a skládá se z
 -jednopodlažní části - kde je sklad stuh. Tento sklad je nevytápěný / topení neprovozováno, na stěnách stopy po vztlínající vlhkosti přístupný z pozemku parc.č. 812/7



-dvojpodlažní části - kde j v 1.NP dílna (kalírna), šatny a umývárna, ve 2.NP jídelna. Tato část budovy je udržovaná, vytápěná plynovým kotlem. V této části budova komunikačně i provozně navazuje na budovu č.2.



Budova označená dle podnikového značení jako č.2 (budova dílen stopadesát) je součástí pozemku parc.č. st.209/1 a má č.p.45 v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se o výrobně provozní budovu jejíž stáří se odhaduje na 50.léta 20.stol, je zděná, krytá sedlovou střechou krytou živičnými šindely. Budova má 3NP, výtah, dřevěná zdvojená okna, vytápění je částečně ústřední a částečně horkovzdušnými plynovými topidly. Na budovu navazuje kotelna.



Budovy označené jako 3, 3A jsou umístěny v severní části areálu WICO, na pozemku parc.č. st.460. Tyto budovy na sebe stavebně navazují, jsou mezi sebou technologicky a komunikačně propojeny a lze je považovat za jeden funkční celek.



Budova označená dle podnikového značení jako č.3 (Vila Karlštejn) je součástí pozemku parc.č. st.460 a má č.p.60 v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se o prvorepublikovou vilu, původně určenou pro bytové potřeby majitele areálu, nyní je užívána jako administrativní budova a ředitelství. Vila má 1PP, 2NP a částečné podkroví. V 1PP je sklep, v 1-2NP jsou kanceláře, soc. zázemí a v podkroví jsou 3 kanceláře. Budova je stavebně a technologicky propojena s budovou 3A. Budova je užívaná, běžně opravovaná, udržovaná. Ústřední topení, s plynovým kotlem, plastová okna, střešní krytina živičné šindele.



Budova označená dle podnikového značení jako č.3A (Tiskárna) je součástí pozemku parc.č. st.460 a má č.p.60 v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se o jednopodlažní výrobně skladovou budovu, provozně propojenou s budovou 3. Budova je zděná, s plochou střechou krytou živičnou krytinou, dřevěná zdvojená okna, betonová podlaha, vytápěno ústředním topením. Budova je v dobrém tech. stavu, místy praskliny statického charakteru na obvodovém zdivu - stabilizované (sádrové terče bez prasklin)



Budovy označené jako 4, 5 jsou umístěny ve střední části areálu WICO, na pozemku parc.č. st.614. Tyto budovy na sebe navazují, jsou mezi sebou technologicky a komunikačně propojeny a lze je považovat za jeden funkční celek.



Budova označená dle podnikového značení jako č.4 (Nástrojárna) je součástí pozemku parc.č. st.614 , bez čp/če v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se o dvojpodlažní výrobně skladovací budovu, provozně propojenou s budovou 5. V 1NP i ve 2.NP jsou dílny a sklady a soc. zařízení pro zaměstnance. Stáří budovy nebylo zjištěno, doba výstavby se odhaduje 70. léta 20.stol. Svislé nosné konstrukce tvoří železobetonový skelet opláštěný z boletických panelů s venkovní plechovou úpravou, plochá střecha krytá živičnou lepenkou, okna v hliníkových rámech, betonové podlahy, výtah. Vytápění ústřední a plynovými horkovzdušnými topidly. Údržba je podprůměrná, jsou prováděny pouze nutné opravy.



Budova označená dle podnikového značení jako č.5 (Slévárna) je součástí pozemku parc.č. st.614 , bez čp/če v KN vedená jako průmyslový objekt. Jedná se o jednopodlažní výrobně skladovací budovu, provozně propojenou s budovou 4. V 1NP jsou dílny a sklady.

Soc. zařízení pro zaměstnance jsou v krčku spojujícím budovy 4 a 5. Stáří budovy nebylo zjištěno, doba výstavby se odhaduje 50. léta 20.stol. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, sedlová střecha krytá plechovou krytinou, betonové podlahy, vytápění plynovými horkovzdušnými topidly, dřevěná okna. Údržba je podprůměrná, jsou prováděny pouze nutné opravy.



Budovy označené jako 6, 6A, 9 jsou umístěny ve střední a jihozápadní části areálu WICO, na pozemcích parc.č. st.558 a st.565/1. V KN vedeny s č.p. 94 - průmyslový objekt a s č.p. 98 - výroba. Tyto budovy na sebe stavebně navazují, jsou mezi sebou technologicky a komunikačně propojeny a lze je považovat za jeden funkční celek.



Budova označená dle podnikového značení jako č.6 (bývalé ordinace, kanceláře a garáže) má severní a jižní část - je umístěná na pozemcích parc.č.st 558 a st 565/1. budova byla postavena cca ve 30.týc letech 20. stol, má 2NP a podkroví. Budova je zděná, na části polovalbová střecha složitého tvaru krytá plechovou krytinou a na druhé části pultová střecha krytá živičnou lepenkou. Okna dřevěná, vytápění nefunkční. Budova je dlouhou dobu

neužívaná, celkově ve špatném až havarijním technickém stavu - místy zatéká, vlhkost, provizorní podepření stropů.



Budova označená dle podnikového značení jako č.6A (bývalá kuchyně, jídelna, zasedací místnost) - je umístěná na pozemcích parc.č.st 558 a st 565/1. Budova byla postavena cca ve 70.týc letech 20. stol, má 3NP. Budova je zděná, plochá střecha krytá živičnou krytinou. Okna dřevěná, vytápění nefunkční. Budova je dlouhou dobu neužívaná, celkově ve špatném až havarijním technickém stavu - místy zatéká, vlhkost.



Budova označená dle podnikového značení jako č.9 (vrátnice) - je umístěná na pozemku parc.č.st 565/1. Budova byla postavena cca ve 70.týc letech 20. stol, je jednopodlažní, zděná, plochá střecha krytá živičnou krytinou, okna dřevěná. Budova je dlouhou dobu neužívaná.



Budovy označené jako 7, 8 jsou umístěny ve střední a jihovýchodní části areálu WICO, na pozemcích parc.č. st.565/2 a st.735. V KN vedeny bez čp/če - průmyslový objekt, výroba. Tyto budovy na sebe navazují, jsou mezi sebou technologicky a komunikačně propojeny a lze je považovat za jeden funkční celek.



Budova označená dle podnikového značení jako č.7 (naposled užíváno jako podniková prodejna a kanceláře) - je umístěná na pozemku parc.č.st 565/2, v KN je vedena bez čp/če – výroba. V budově jsou kanceláře, soc. zařízení a skladové prostory. Budova byla postavena cca v 60.tých letech 20.stol, jedná se o jednopodlažní dřevostavbu, s výplněmi z dřevovláknitých desek, dřevěná zdvojená okna. Vytápění částečně EL přímotopy a částečně bez vytápění. Sedlová střecha krytá plechovou krytinou. Budova je neužívaná, vykazuje zvýšené morální i technické opotřebení, místy stopy po zatékání.



Budova označená dle podnikového značení jako č.8 (bývalé kanceláře) - je umístěná na pozemku parc.č.st 735, v KN je vedena bez čp/če – průmyslový objekt. V budově jsou převážně kanceláře. Budova byla postavena cca v 60.tých letech 20.stol, jedná se o dvojpodlažní dřevostavbu, s výplněmi z dřevovláknitých desek a z panelů s azbestocementem. Dřevěná zdvojená okna, vytápění částečně ústřední – k datu ocenění nefunkční, PVC podlahy. Sedlová střecha krytá plechovou krytinou. Budova je neužívaná, vykazuje zvýšené morální i technické opotřebení, místy stopy po zatékání, místy napadeno dřevokaznými houbami, prasklá štitová zeď.



Budovy označené jako 15, 16 jsou umístěny na jihozápadním okraji areálu WICO, na pozemku parc.č. st.1066. V KN vedeny bez čp/če - výroba. Tyto budovy na sebe navazují a lze je považovat za jeden funkční celek.



Jedná se o jednoduché skladové budovy, ocelové konstrukce s plechovou výplní, betonová podlaha, bez vytápění. Sedlová střecha krytá plechem.



Popis pozemků

Parc.č.st. 209/1 jehož součástí je stavba prům. obj. Děčín IX Bynov č.p.45 má výměru 1.748m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je z větší části zastavěn budovami označenými jako 2 , 2A a jeho menší část tvoří zpevněné plochy a zeleň. Tento pozemek je nepravidelného tvaru a je svažitý.

Parc.č.st. 211 jehož součástí je stavba prům. obj. Děčín IX Bynov č.p.59 má výměru 1.567m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je z větší části zastavěn budovami označenými jako 1, 1A a jeho menší část tvoří zpevněné plochy. Tento pozemek je nepravidelného tvaru a je svažitý.

Parc.č.st. 212 jehož součástí je stavba prům. obj. Děčín IX Bynov č.p.1 má výměru 1.754m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je z větší části zastavěn budovami označenými jako 1C, 1D, 1EF a jeho menší část tvoří zpevněné plochy. Tento pozemek je nepravidelného tvaru a je svažité.

Parc.č.st. 460 jehož součástí je stavba prům. obj. Děčín IX Bynov č.p.60 má výměru 539m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je zcela zastavěn budovami označenými jako 3, 3A. Tento pozemek je nepravidelného tvaru a je svažité.

Parc.č.st. 469 o výměře 62m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří -zbořeniště. Je nepravidelného tvaru, rovinný a tvoří vnitropodnikovou zeleň.

Parc.č.st. 558 jehož součástí je stavba prům. obj. Děčín IX Bynov č.p.94 má výměru 285m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je zcela zastavěn budovami označenými jako 6, 6A. Tento pozemek je nepravidelného tvaru a je svažité.

Parc.č.st. 565/1 jehož součástí je stavba výrobní objekt Děčín IX Bynov č.p.98 má výměru 1.455m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je zcela zastavěn budovami označenými jako 6, 6A. Tento pozemek je nepravidelného tvaru a je svažité.

Parc.č.st. 565/2 jehož součástí je stavba výrobního objektu bez čp/če má výměru 532m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je převážně zastavěn budovou označenou jako 7, zbývající část tvoří zeleň. Tento pozemek je obdélníkového tvaru a je mírně svažité.

Parc.č.st.614 jehož součástí je stavba prům. objektu bez čp/če má výměru 1.360m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je z části zastavěn budovami označenými jako 4,5, a z části tvoří zpevněné plochy a vnitropodnikovou komunikaci. Tento pozemek je nepravidelného tvaru a je mírně svažité.

Parc.č.st.735 jehož součástí je stavba prům. objektu bez čp/če má výměru 319m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je zcela zastavěn budovou označenou jako 8. Tento pozemek je obdélníkového tvaru a je mírně svažité.

Parc.č.st.974 jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez čp/če má výměru 37m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je zcela zastavěn budovou požární zbrojnice. Tento pozemek je obdélníkového tvaru a je rovinný.

Parc.č.st.977 jehož součástí je stavba prům. objektu bez čp/če má výměru 78m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je zcela zastavěn budovou trafostanice. Tento pozemek je obdélníkového tvaru a je mírně svažité.

Parc.č.st.1066 má výměru 224m², je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí budovy výroby bez čp/če označené jako 15, 16. Tento pozemek je obdélníkového tvaru a je mírně svažité.

Pozemek parc.č. 805/14 o výměře 2.963 m², je vedený v KN jako ostatní plocha, manipulační plocha je nepravidelného půdorysu, je převážně rovinný až mírně svažité. Tvoří částečně zpevněnou vnitropodnikovou komunikaci a manipulační plochy areálu.

Pozemek parc.č. 806/8 o výměře 479 m², je vedený v KN jako zahrada, je nepravidelného půdorysu, je převážně rovinný a tvoří zeleň v areálu.

Pozemek parc.č. 812/1 o výměře 6.363m², je vedený v KN trvalý travní porost, nachází se na severním okraji areálu a je prudce svažité, neudržovaný, porostlý náletovými dřevinami. Vzhledem ke svažitosti se jeho případná další využitelnost nepředpokládá.

Pozemek parc.č. 812/7 o výměře 282 m², je vedený v KN jako ostatní plocha, neplodná půda je obdélníkového tvaru, je zpevněný a tvoří přístupovou komunikaci k budovám 2A a 1.

Pozemek parc.č. 813/1 o výměře 1.189 m², je vedený v KN jako zahrada, je nepravidelného půdorysu, je svažité, neudržovaný, porostlý náletovými dřevinami.

Pozemek parc.č. 813/2 o výměře 159 m², je vedený v KN jako ostatní plocha, jiná plocha je nepravidelného půdorysu, rovinný a tvoří zeleň v areálu.

Pozemek parc.č. 813/4 o výměře 299 m², je vedený v KN jako zahrada, je nepravidelného půdorysu, je svažité, neudržovaný, porostlý náletovými dřevinami.

Pozemek parc.č. 1176/2 o výměře 775 m², je vedený v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace je nepravidelného půdorysu, je zpevněný a tvoří vnitropodnikovou komunikaci.

Dle územního plánu obce je celý areál veden v plochách - NV areály ostatní výroby



3. ZNALECKÝ POSUDEK

3.1. Věcná hodnota

Věcná hodnota je určena dle THÚ a obestaveného prostoru stavby, hodnota pozemku porovnáním.

Hodnota pozemku porovnáním:

Údaje o porovnávacích nemovitostech:

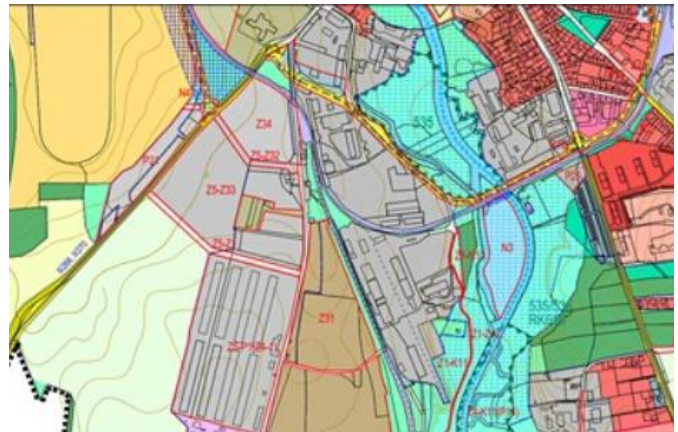
1. Pozemek, Děčín -IX Bynov, ke komerčním účelům, příjezd z komunikace Teplická, výměra 4.230m², celková cena 1.690.000,-Kč, t.j. 400 Kč/m², Realitní nabídka Reality Líbalová, 06/2022.



2. Pozemek, Děčín-XXXI Křešice, ke komerčním účelům, příjezd z komunikace č.II/261, výměra 27.869m², celková cena 12.000.000,-Kč, t.j. 431 Kč/m², Realitní nabídka Reality Evropa, 06/2022. " pozemky v Děčíně-Křešicích, které jsou dle platného Územního plánu města Děčín určeny pro výstavbu nerušící výroby a služeb. Přípustné jsou areály, objekty a doplňující zařízení výroby a výrobních služeb celoměstského významu, sklady, parkovací plochy, odpovídající komunikační síť. Podmíněně přípustné jsou obchody s tím, že převažující část musí mít charakter nerušící výroby např. parkovací plochy. Pozemky jsou dobře přístupné neboť navazují na komunikaci II/261 - směr Děčín-Staré Město - Ústí nad Labem - Střekov. Električka na pozemku, voda vedena na hranici pozemku. V blízkosti zastávka MHD "



3. Pozemek, Mimoň, ke komerčním účelům, příjezd z komunikace Okrouhlická, výměra 7.850m², celková cena 3.140.000,-Kč, t.j. 400 Kč/m², Realitní nabídka Reality RE/MAX, 06/2022. " pozemky v průmyslové zóně Mimoň. Pozemky jsou dle platného územního plánu vedeny v plochách pro výrobu a skladování a v plochách smíšených výrobních. Příjezdová komunikace k pozemku je asfaltová ve vlastnictví města Mimoně. V těchto plochách je možné využití - pozemky staveb pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, potravinářství, výrobu energie, kapacitní skladové areály, zemědělské a lesnické služby, stavební dvory, stavby specifického charakteru – které nemají negativní vliv za hranicí ploch výroby a skladování, pozemky staveb pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, potravinářství, výrobu energie, kapacitní skladové areály, zemědělské a lesnické služby, stavební dvory, nakládání s odpady (sběrné dvory odpadů), pozemky staveb pro lehké strojírenství, skladové areály, výrobní služby, zahradnictví, technické, služby obce. Přívod elektrické energie je za hranicí pozemku z transformátoru ČEZ Distribuce a.s "



4. Pozemek, Mimoň, ke komerčním účelům, příjezd z veřejné komunikace, výměra 20.5420m², celková cena 7.189.000,-Kč, t.j. 350 Kč/m², Realitní nabídka Reality RE/MAX, 06/2022. " Celková plocha pozemků činí 20542m², pozemek č. 3570 má výměru 17620m², pozemek č.3568 má výměru 2314m², pozemek p.č. 3566 má výměru 608 m², pozemky jsou bez jakéhokoliv věcného břemene, na pozemku není žádná zástava. Pozemek je dle platného územního plánu veden v plochách pro výrobu a skladování. Příjezdová komunikace k pozemku je asfaltová ve vlastnictví města Mimoně a je klasifikována jako veřejná komunikace. Tato komunikace je spojnicí mezi krajskou silnicí č.270 II. třídy (Mimoň – Doksy) a silem, které je v provozu Vodovodní řád je na pravé straně komunikace ve směru jízdy k silu. Provedení vlastního vodovodního řádu je z litinového potrubí o průměru 100 mm a je provozován SčVaK Teplice a.s.. Voda ve vodovodním řádu má provozní tlak v místě více než 0,5 MPa a je dodávána provozovatelem jako pitná voda. Kanalizace dešťová je na hranici pozemku po pravé straně komunikace a pro zpevněné plochy je nutno vybudovat lapol, splašková kanalizace je řešitelná pomocí čističky s následným vypouštěním do vodoteče

Ploučnice, která má průtok min. 2m³/s. Potrubí zemního plynu je po levé straně vozovky ve směru na silo. Plynovod je zde středotlaký s tlakem cca 0,3 Mpa a má jmenovitou světlost 110 mm. Toto potrubí zásobuje objekt sila, které má sezónní odběr pro sušení obilovin a vytápění objektu kanceláří (bývalé laboratoře) a vrátnice. Firma GSZ Tooling s.r.o. používá na vytápění plyn z propanových zásobníků. Přívod elektrické energie je za hranicí pozemku z transformátoru ČEZ Distribuce a.s. kterým jsou napájeny objekt ZZN Polabí a.s. (areál bývalého AGRO. Sdělení ČEZ Distribuce a.s. – v současné době je instalováno sloupové trafo 100kVA a při požadavku navýšení bude instalováno trafo 35kV/400V 250 kVA místo původního, nové trafo bude opět ve vlastnictví ČEZ Distribuce a.s. Při požadavku vyšší kapacity je nutno vystavět trafostanici na pozemku p.č. 3570."



Zjištění ceny porovnáním													
Č.	Lokalita	Poz.	Využití	Cena Kč	Jedn. cena Kč/m ²	Redukce zdroje ceny	Cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	KC	Cena porovnání Kč
Oceň. objekt	Děčín Bynov	22 469	Komerční					poloha	sítě	velikost	využití		
1	Děčín Bynov	4 230	Komerční	1 690 000	400	0,90	360	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	306
2	Děčín Křešice	27 869	Komerční	12 000 000	431	0,90	388	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	388
3	Mímoň	7 850	Komerční	3 140 000	400	0,90	360	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	378
4	Mímoň	20 542	Komerční	7 189 700	350	0,90	315	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	331
Celkem průměr												Kč/m²	350

Pozemek parc.č.	Výměra [m ²]	Využitelnost	Cena pozemku [Kč/m ²]	Celkem [Kč]
st.209/1	1748	1	350	611 800
st.211	1567	1	350	548 450
st.212	1754	1	350	613 900
st.460	539	1	350	188 650
st.469	62	1	350	21 700
st.558	285	1	350	99 750
st.565/1	1455	1	350	509 250
st.565/2	532	1	350	186 200
st.614	1360	1	350	476 000
st.735	319	1	350	111 650
st.974	37	1	350	12 950
st.977	78	1	350	27 300
st.1066	224	1	350	78 400
805/14	2963	1	350	1 037 050
806/8	479	1	350	167 650
812/1	6363	0,10	35	222 710
812/7	282	1	350	98 700
813/1	1189	1	350	416 150
813/2	159	1	350	55 650
813/4	299	1	350	104 650
1176/2	775	1	350	271 250
Celkem	22 469			5 860 000

Objekt	Cena dle THU [Kč/m ³]	Obestavěný prostor [m ³]	Koef. vybavenosti stavby	Reprodukční hodnota [Kč]	Opotřebení [%]	Věcná hodnota [Kč]	Věcná hodnota s pozemkem [Kč]
1	6 000	1591	1,00	9 540 000	60	3 820 000	
1 (sklad zipů)	6 000	357	0,50	1 070 000	60	430 000	
1A	6 000	8344	1,00	50 060 000	65	17 520 000	
1C	6 000	3749	1,00	22 490 000	60	9 000 000	
1D	6 000	3397	1,00	20 380 000	60	8 150 000	
sklad 1D	6 000	260	0,50	780 000	65	270 000	
1EF	6 000	2882	1,00	17 290 000	60	6 920 000	
2A	6 000	2250	0,50	6 750 000	60	2 700 000	
2	6 000	3500	1,00	21 000 000	60	8 400 000	
kotelna	6 000	508	0,50	1 520 000	60	610 000	
3	6 000	1900	1,00	11 400 000	50	5 700 000	
3A	6 000	914	1,00	5 480 000	50	2 740 000	
4	6 000	2360	1,00	14 160 000	50	7 080 000	
5	6 000	1953	1,00	11 720 000	50	5 860 000	
6	6 000	2232	1,00	13 390 000	80	2 680 000	
6A	6 000	2007	1,00	12 040 000	80	2 410 000	
9	6 000	177	1,00	1 060 000	80	210 000	
7	6 000	1190	1,00	7 140 000	65	2 500 000	
8	6 000	1846	1,00	11 080 000	65	3 880 000	
15	6 000	602	0,33	1 190 000	50	600 000	
16	6 000	270	0,33	530 000	50	270 000	
Celkem		42 288		240 070 000		91 750 000	97 610 000

Věcná hodnota nemovitosti (po zaokr.):

97.600.000,- Kč

3.2. Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je stanovena na základě kupních / nabídkových cen, za které byly v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobného majetku (podobného charakteru, velikosti, konstrukčního provedení, stáří, stavu) nebo se v inzertních nabídkách takové vyskytují. Cenové informace jsou upraveny pomocí koeficientů K.

Princip porovnání.

Porovnávací metoda funguje na přímém porovnání jednotlivých porovnávaných nemovitostí s oceňovanou, při kterém posuzujeme odlišnosti jednotlivých vlastností mezi oceňovanou nemovitostí a porovnávanými nemovitostmi, přičemž:

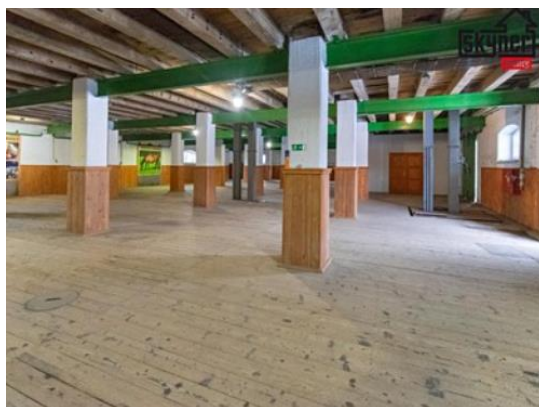
- *Porovnávaná a oceňovaná nemovitost jsou v konkrétní vlastnosti (např. poloze) stejné, resp. velmi podobné..... koef.=1,00*
- *Porovnávaná nemovitost je v konkrétní vlastnosti horší (bráno přes peníze „levnější“) než oceňovaná nemovitost koef.>1,00*
- *Porovnávaná nemovitost je v konkrétní vlastnosti lepší (bráno přes peníze „dražší“) než oceňovaná nemovitost koef.<1,00.*

Na jiném principu je tvořen koeficient času, který vyjadřuje vývoj trhu od data prodeje po datum ocenění (koef.=1,00 nebo větší nebo menší než 1,00).

Kupní cena (sjednaná cena) převedená na srovnávací jednotku, tj.1m² se násobí korekčními koeficienty. Cílem porovnávací metody je srovnat v mezích přiměřenosti porovnávané nemovitosti pomocí koeficientů odlišností do navzájem blízkých hodnot. Z takto získaných dílčích hodnot jednotlivých porovnávaných nemovitostí se provede aritmetický nebo vážený průměr. Tak získáme výslednou hodnotu oceňované nemovitosti.

Údaje o porovnávacích nemovitostech:

1. Skladová budova, Děčín II, Benešovská ul, UP 5.250m², pozemek pouze pod budovou 1.588m², Realitní nabídka Skyner Reality 06/2022, nabídková cena 6.400.000,- Kč, t.j. 1.219,-Kč/m². "Samostatně stojící skladovací budovu v Děčíně II, která je umístěna poblíž centra města, mezi kolejisti areálu Východního nádraží. Jedná se o čtyřpodlažní, částečně podsklepený zděný objekt, postavený na vlastní stavební parcele o výměře 1588 m2. Užitá plocha I.NP cca 1450 m2, každého dalšího nadzemního podlaží (II.-IV.NP) cca 1200 m2, užitná plocha celkem včetně prostor I.PP cca 5250 m2. Výška stropů 3 m. Vstupní rampy pro nákladní auta i vlečku. I. NP je o dispozici: 2 x vstup do budovy, nákladové rampy, 3 x kanceláře, dílna, 3 x provozní místnost, šatna, sociální zázemí, dvě skladovací haly, plechové přístřešky. Ostatní podlaží už jen jako skladovací plochy. Okna I.NP plastová. Napojení budovy je na el. energii pro možný příkon 130 kW, voda, kanalizace, el. zabezpečení, kamery. Topení elektrické a to pouze v místnostech I.NP. Budova je v dobrém stavebně technickém stavu. Budova je vyklizená, připravena k okamžitému využití. Příjezdová komunikace z ulice Benešovská s možností příjezdu i kamionů. Parkování před budovou. Nabízená skladovací budova je umístěna v území možné budoucí průmyslově obchodní rozvojové zóny Děčín – východní nádraží "



2. Skladová budova, Děčín II, Tovární ul, UP 3.500m², pozemek 5.261m², Realitní nabídka EU Grand Reality 06/2022, nabídková cena 8.230.000,- Kč, t.j. 2.351,-Kč/m². "dvoupodlažní výrobní hala, je určena pro výrobu a skladování, střecha asfaltová, skelet železobeton, městská voda, studna, čistíčka odpadních vod."



3. Skladově výrobní areál, Telnice-Varvažov, Ústí nad Labem, při hlavní silnici č. 248, UP 11.000m², pozemek 20.200m², Realitní nabídka Skyner Reality 06/2022, nabídková cena 17.500.000,- Kč, t.j. 1.591,-Kč/m².

" provozně administrativní areál (sklady, výroba, kanceláře, manipulační plochy) v obci Telnice – Varvažov u Ústí nad Labem. Celková plocha pozemků cca 20200 m2, přičemž stavební pozemky činní 4876 m2 a jsou zastavěny těmito stavbami:

a. výrobně provozní objekt (hlavní budova), č.p. 95, je vystavěn v klasické masivní zděné technologii o pěti podlažích, výška stropů 3,5 m, nosnost stropů 1500 kg/m², zastavěná plocha 4180 m², užitná plocha 9974 m², 2 x výtah, 4 x rampa, 5 vjezdů do budovy, hlavní vchod s recepcí, okna ocelohliníková, zdvojená, součástí kotelna,(2 x plynový kotel KU 100 Gesra, hořák Weishaupt 055t/h), budova neutralizace, plechové sklady, přístřešky. Půdorysný tvar hlavní budovy je do U, její jižní část je převážně využívána jako prostory kanceláří, ostatní části provozně výrobní a skladové prostory. Vzhledem k blízkosti lyžařského střediska Zadní Telnice a dalších blízkých možností sportovního, či rekreačního vyžití, jeví se i možnost změny kancelářských ploch k vybudování malometrážních bytů apartmánového typu.

b. budova bývalé hasičská zbrojnice, samostatný zděný dvoupodlažní objekt, zastavěná plocha 420 m²,

c. samostatný zděný objekt s využitelným podkrovím, č.p. 116, zastavěná plocha 197 m²,
d. dvoupodlažní zděná budova č.p. 211, se dvěma bývalými bytovými jednotkami a s
možností využití podkroví, zastavěná plocha 100 m².

Části prostor v budovách jsou pronajaty nájemcům (cca 55% obsazenost), se smlouvami na
dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Čistý výnos z těchto pronájmů činí 130.000,-
Kč za měsíc.

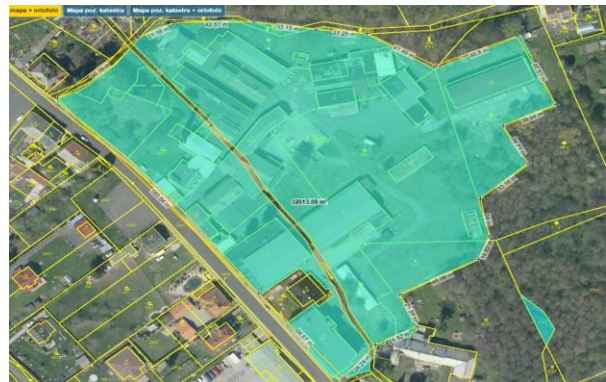
Areál disponuje vlastní trafostanicí 22kV 400kVA, rozvodnou NN, zemní plyn rozveden po
celém areálu. Přípojka vody z řady SČVK, vlastní čistírna odpadních vod a neutralizace,
rozvody informačních systémů. Areálem protéká Telnický potok. Dva vjezdy pro osobní i
kamionovou dopravu, v areálu asfaltové obslužné komunikace, parkovací plochy (ca 25
stání), velmi dobré napojení na státní silnici, nájezd na D8 4 km. Na nabízené nemovitě věci
nabyly nikdy čerpány žádné dotační programy. "



3. Skladově výrobní areál, Hrob-Mlýny, okr. Teplice, při hlavní silnici č. 27, UP 15.000m²,
pozemek 32.389m², Realitní nabídka Eva Reality 06/2022, nabídková cena 24.999.000,- Kč,
t.j. 1.667,-Kč/m².

" výrobně skladový areál v obci Hrob - Mlýny. Celková plocha je 32.389m². Z toho
12.241m² činí zastavěná plocha a nádvoří a 20.148m² ostatní plochu včetně přilehlého
parkoviště o ploše 1.275m².

V areálu se nachází třípodlažní budova č.p. 7, kde v 1.NP je jídelna s přípravnou, ve 2.NP je
byt 4+1 a ve 3.NP je byt 3+1. Dále se zde nachází dvoupodlažní administrativní budova, v
jejím 1.NP jsou sklady a v 2.NP kanceláře. V jižní části areálu stojí samostatná třípodlažní
budova č.p. 24 o zastavěné ploše 762m². Celý areál se skládá z 20 budov. Možný je prodej i
části areálu. "



Zjištění ceny porovnáním														
Č.	Lokalita	Už. Plocha	Poz.	Tech. stav	Cena Kč	Jedn.,Cena Kč/m2	Redukce	Cena po redukcí Kč	K1 poloha	K2 stav	K3 velikost	K4 Poze mek	KC	Cena porovnáni Kč
1	Děčín II	5 250	1 588	průměr	6 400 000	1 219	0,95	1 158	1,00	0,95	1,00	1,35	1,28	1 485
2	Šluknov	3 500	5 261	průměr	8 230 000	2 351	0,95	2 234	1,15	0,90	0,80	1,15	0,95	2 127
3	Telnice, ÚnL	11 000	20 200	zhoršený	17 500 000	1 591	0,95	1 511	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 511
4	Hrob-Mlýny	15 000	32 389	zhoršený	24 999 000	1 667	0,95	1 583	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1 742
Celkem průměr jednotková cena													Kč/m2	1 720
Celkem po zaokr.													Kč	15 500 000
KC Koefficient celkový													KC=(K1xK2xK3xK4)	

Porovnávací hodnota nemovitosti jako celku (po zaokr.) 15.500.000,- Kč

Porovnávací hodnota po částech

Z důvodu velikosti areálu, a různé kvality a druhu jednotlivých užitných ploch v budovách je provedena porovnávací metoda - rozprodej po částech (per partes). Areál je rozdělen na

funkční celky budov tak, jak jsou mezi sebou technologicky a komunikačně propojeny a lze je považovat za jeden funkční celek.

V tomto případě je uvažováno, že bude zajištěn přístup k jednotlivým funkčním celkům budov po vnitropodnikových komunikacích - bez omezení a bude zajištěno vedení všech potřebných inženýrských sítí.

Předpokládá se, že pozemky se rozdělí přiměřeně dle charakteru budov (skupiny budov) a dle jejich způsobu využití TAB. 3.2.A

Funkční celek	Objekt	Obestavěný prostor [m3]	Užitná plocha [m2]	zákl. jedn. cena [Kč/m2]	Opořebení [%]	koef. velikosti a kvality plochy	jedn. cena po přepočtu [Kč/m2]	Porovnávací hodnota [Kč/m2]	Funkční celek (zaokr.)
1	1	1591	344	1 720	60	1,10	1 892	650 848	8 100 000
	1 (sklad zipů)	357	82	1 720	60	1,10	1 892	154 387	
	1A	8344	1 600	1 720	65	1,10	1 892	3 027 200	
	1C	3749	857	1 720	60	1,10	1 892	1 621 066	
	1D	3397	730	1 720	60	1,10	1 892	1 380 403	
	sklad 1D	260	52	1 720	65	1,10	1 892	98 384	
	1EF	2882	629	1 720	60	1,10	1 892	1 189 690	
Celkem			4 293				1 887		
2	2A	2250	392	1 720	60	1,25	2 150	842 800	2 700 000
	2	3500	784	1 720	60	1,25	2 150	1 685 600	
	kotelna	508	64	1 720	60	1,25	2 150	136 525	
	Celkem			1 240				2 178	
3	3	1900	426	1 720	50	6,50	11 180	4 758 208	5 200 000
	3A	914	209	1 720	50	1,20	2 064	430 963	
	Celkem			634				8 197	
4+5	4	2360	472	1 720	50	2,50	4 300	2 029 600	3 300 000
	5	1953	302	1 720	50	2,50	4 300	1 297 525	
	Celkem			774				4 265	
6	6	2232	446	1 720	80	0,25	430	191 952	440 000
	6A	2007	535	1 720	80	0,25	430	230 136	
	9	177	47	1 720	80	0,25	430	20 296	
	Celkem			1 029				428	
7+8	7	1190	272	1 720	65	1,15	1 978	538 016	1 440 000
	8	1846	454	1 720	65	1,15	1 978	898 803	
	Celkem			726				1 982	
15+16	15	602	197	1 720	50	1,30	2 236	440 716	660 000
	16	270	97	1 720	50	1,30	2 236	217 339	
	Celkem			294				2 243	
Celkem		42 288	8 990				2 429		21 840 000

3.3. Výnosová hodnota

Údaje o srovnatelných nájmech:

1. Skladový prostor, Děčín XXXI-Křešice, užitná plocha 1.400m², nevytápěný sklad, napojeno na elektřinu, Nabídka Vitello s.r.o. 06/2022, 45.000Kč/měs, t.j. 32Kč/m²/měs



2. Skladový prostor, Děčín XIII-Loubí, užitná plocha 890m², nevytápěný sklad, napojeno na elektřinu, Nabídka Genera s.r.o. 06/2022, 37.084Kč/měs, t.j. 41Kč/m²/měs



3. Výrobní hala, Jílové-Modrá, okr. Děčín, užitná plocha 260m², částečně vytápěno, napojeno na elektřinu, plyn. Nabídka MaM reality s.r.o. 06/2022, 13.000Kč/měs, t.j. 50Kč/m²/měs



Obvyklé nájemné skladových a výrobních prostor je dle velikosti a kvality prostor v intervalu 32 - 50 Kč/m²/měs.

Vzhledem ke zhoršenému technickému stavu areálu, zvýšenému morálnímu i technickému opotřebení, umístění ve svažitém terénu, rostoucím úrokovým sazbám a dalším okolnostem je míra kapitalizace zvolena 9%.

Výpočet výnosové hodnoty

	Plocha	výměra	jedn. měsíčně	jedn.ročně	Cena	Cena	
		[m2]	[Kč/m2/měs]	[Kč/m2/rok]	[Kč/měs]	[Kč/rok]	
1	výroba, sklady	344	35	420	12 040	144 480	
1 (sklad zipů)	sklad	81,6	30	360	2 448	29 376	
1A	výroba, sklady	1600	35	420	56 000	672 000	
1C	výroba, sklady	856,8	35	420	29 988	359 856	
1D	výroba, sklady	729,6	35	420	25 536	306 432	
sklad 1D	sklad	52	30	360	1 560	18 720	
1EF	Administrativa, podstandard	628,8	35	420	22 008	264 096	
2A	sklad	392	30	360	11 760	141 120	
2	výroba, sklady	784	35	420	27 440	329 280	
kotelna	sklad	63,5	30	360	1 905	22 860	
3	Administrativa	425,6	80	960	34 048	408 576	
3A	sklad vytápěný	208,8	45	540	9 396	112 752	
4	výroba, sklady	472	45	540	21 240	254 880	
5	výroba, sklady	301,75	45	540	13 579	162 945	
6	administrativa - špatný tech stav	446,4	0	0	0	0	
6A	administrativa - špatný tech stav	535,2	0	0	0	0	
9	vrátnice, špatný tech stav	47,2	0	0	0	0	
7	administrativa, sklad	272	30	360	8 160	97 920	
8	administrativa, sklad	454,4	30	360	13 632	163 584	
15	sklad	197,1	30	360	5 913	70 956	
16	sklad	97,2	30	360	2 916	34 992	
	Celkem příjmy ročně	8 990				3 594 825	Kč

	Výdaje				Cena	
	<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>					
d	Reprodukční cena staveb (Sum CN)				208 090 000	Kč
e	Procento na údržbu a opravy				0,70%	
f	Hodnota pro výpočet amortizace - Časová cena (C)					Kč
g	Míra kap. pro výpočet amortizace (u)					%
h	Míra kapitalizace setinná (i=u/100)					
i	Úročitel (q=1+i)					
j	Doba amortizace					let
	<i>Výpočet výdajů</i>					
k	Daň z nemovitosti				40 000	Kč
l	Pojištění				50 000	Kč
m	Údržba a opravy (% z d)			0,70%	1 456 600	Kč
n	Amortizace ((Cxi)/(q^n-1))					Kč
o	Ztráta z ročního výnosu vlivem neobsazenosti			20,00%	719 000	Kč
	Výdaje ročně celkem				2 265 600	Kč
	Výpočet čistého ročního nájemného					
	Příjmy čisté ročně				3 594 825	Kč
	Výdaje ročně celkem				2 265 600	Kč
	Čisté roční nájemné				1 329 225	Kč

Čisté roční nájemné (z)		1 329 225	Kč
Míra kapitalizace (u)		9	%
Výnosová hodnota (HK)	HK=(z/u)x100%	14 770 000	Kč

Výnosová hodnota nemovitosti (po zaokr.) 14.770.000,- Kč

4. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění majetku

Věcná hodnota nemovitosti	97.600.000,-Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti (jako celku)	15.500.000,-Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti (po částech)	21.840.000,-Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	14.770.000,-Kč

Obvyklá cena / Tržní hodnota – prodej po částech

21.800.000 Kč

slovy: dvacetjednamilionůosmsettisíc Kč

Obvyklá cena / Tržní hodnota – prodej vcelku

15.500.000 Kč

slovy: patnáctmilionůpětsettisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Na základě zadání je předmětem posudku odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) - výrobně skladového areálu WICO B.G.M., a.s. sestávajícího z :parc.č.st.209/1 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.45, parc.č.st.211 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.59, parc.č.st.212 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.1, parc.č.st.460 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.60, parc.č.st.469, parc.č.st.558 jehož součástí je prům. objekt Děčín IX-Bynov č.p.94, parc.č.st.565/1 jehož součástí je výrobní objekt Děčín IX-Bynov č.p.98, parc.č.st.565/2 jehož součástí je výrobní objekt bez čp/če, parc.č.st.614 jehož součástí je prům. objekt bez čp/če, parc.č.st.735 jehož součástí je prům. objekt bez čp/če, parc.č.st.974 jehož součástí je objekt obč. vybavenosti bez čp/če, parc.č.st.977 jehož součástí je prům. objekt bez čp/če, výrobní objekt bez čp/če postavený na parc.č. st 1066 a parc.č.st.1066, a pozemky parc.č. 805/14, 806/8, 812/1, 812/7, 813/1, 813/2, 813/4, 1176/2 vše v k.ú. Bynov obec Děčín, zapsáno na LV č. 47 dle stavu k datu místního šetření 18.5.2022

5.2. Odpověď:

Při ocenění byla zpracována metoda nákladová, porovnávací a výnosová. Vzhledem k tomu, že některé budovy v areálu jsou ve špatném technickém stavu, a jsou samostatně nepronejmutelné je při stanovení obvyklé ceny přihlédnuto nejvíce k metodě porovnávací.

Obvyklá cena / tržní hodnota oceňovaného výše specifikovaného areálu jako celku je stanovena v úrovni **15.500.000,-Kč.**

Vzhledem k velikosti areálu a jeho uspořádání, je možno uvažovat jeho rozdělení na více menších částí, které mohou tvořit též samostatné funkční celky. Součet hodnot těchto menších částí (jednotlivých funkčních celků) je vyšší než je hodnota areálu jako celku. Je to proto, že jednotková cena menších celků je vyšší. Součet hodnot jednotlivých částí areálu je **21.800.000,-Kč.**, a hodnoty jednotlivých částí jsou zřejmé ve výpočtu z tabulky TAB 3.2.A.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2. 9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:

Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 844-84/2022 znaleckého deníku.

V Praze 6.6.2022

Miloš Votoček
Brandlova 1560
149 00 Praha 4
t. 603 466 811

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN, LV č. 47, k.ú. Bynov	12
Katastrální mapa	1
mapa areálu	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	17

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 69 INS 4972/2022 pro Břetislav Koman, JUDr.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625230 Bynov

List vlastnictví: 47

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín	61538655	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 209/1	1748	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín IX-Bynov, č.p. 45, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 209/1				
St. 211	1567	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín IX-Bynov, č.p. 59, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 211				
St. 212	1754	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín IX-Bynov, č.p. 1, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 212				
St. 460	539	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín IX-Bynov, č.p. 60, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 460				
St. 469	62	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
St. 558	285	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín IX-Bynov, č.p. 94, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 558				
St. 565/1	1455	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín IX-Bynov, č.p. 98, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 565/1				
St. 565/2	532	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 565/2				
St. 614	1360	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 614				
St. 735	319	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 735				
St. 974	37	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 974				
St. 977	78	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
 Kat.území: 625230 Bynov List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 977

St.	1066	224 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba</i>				
	805/14	2963 ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
	806/8	479 zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	812/1	6363 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	812/7	282 ostatní plocha	neplošná půda	rozsáhlé chráněné území
	813/1	1189 zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	813/2	159 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
	813/4	299 zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1176/2	775 ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če	výroba	St. 1066	rozsáhlé chráněné území
-----------	--------	----------	-------------------------

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky z úvěru ve výši 3.000.000,-Kč a pohledávky stávající a budoucí specifikované v zástavní smlouvě, které dosud vznikly a které budou vznikat ode dne podpisu smlouvy do 26.10.2011, až do výše 3.900.000,-Kč

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 1066, Parcela: St. 460, Parcela: 805/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.11.2009.

V-3966/2009-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky ze smlouvy o úvěru a veškeré pohledávky specifikované v zástavní smlouvě čl.II,(i),(ii),(iii), které budou vznikat

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625230 Bynov List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

od 27.10.2011 do 20.7.2014 až do celkové výše 6.500.000,-Kč

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 1066, Parcela: St. 460, Parcela: 805/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2011.

V-3553/2011-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ze smlouvy o úvěru specifikované v zástavní smlouvě čl.II,(i),(ii),(iii), které budou vznikat ode dne 10.10.2013 do 31.12.2018 až do celkové výše 13.000.000,-Kč

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 1066, Parcela: St. 460, Parcela: 805/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.10.2013.

V-2842/2013-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, právní důvod: Smlouva o revolvingovém úvěru, číslo smlouvy 99015929320, výše dluhu 5 000 000,- Kč

Budoucí určená individuálně, právní důvod: Smlouva o revolvingovém úvěru, číslo smlouvy 99015929320, výše dluhu 7 000 000,- Kč, řádná konečná splatnost 29.9.2017,

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy ze smluv o úvěru, doba vzniku do 31.12.2022, celková výše dluhu do 15 000 000,- Kč

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv, vzniklé nejpozději do 30.6.2023, do celkové výše 22 000 000,-Kč

Budoucí určená právním důvodem, náhrada škody a smluvní pokuty podle zástavní smlouvy, doba vzniku do 30.6.2023, celková výše dluhu do Kč 2 200 000,- Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 614, Parcela: 1176/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 10000602245 ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2016 08:59:20. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Děčín

V-4506/2016-502

Pořadí k 22.09.2016 08:59

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625230 Bynov List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh zapsaným pod č.j. V-2991/2012-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 10000602245 ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2016 08:59:20. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Děčín

V-4506/2016-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného pod č.j. V-2991/2012-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 10000602245 ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2016 08:59:20. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Děčín

V-4506/2016-502

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 10000602245 ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2016 08:59:20. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Děčín

V-4506/2016-502

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č.ZN/0001/NCKTK/01/61538655 vzniklé na základě smlouvy o nezávazném kontokorentním úvěru reg.č. SU/0001/ NCKTK/01/61538655, které budou vznikat od uzavření zástavní smlouvy k nemovitostem č. ZN/0001/NCKTK/01/61538655 do 24.1.2021 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 7.000.000,-Kč.

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 1066, Parcela: St. 460, Parcela: 805/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0001/NCKTK/01/61538655 ze dne 26.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2016 08:01:51. Zápis proveden dne 18.11.2016; uloženo na prac. Děčín

V-5079/2016-502

Pořadí k 27.10.2016 08:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh zapsaným pod č.j. V-3966/2009-502, V-3553/2011-502 a V-2842/2013-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0001/NCKTK/01/61538655 ze dne 26.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2016 08:01:51. Zápis proveden dne 18.11.2016; uloženo na prac. Děčín

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625230 Bynov

List vlastnictví: 47

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

Typ vztahu

V-5079/2016-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného pod č.j. V-3966/2009-502, V-3553/2011-502 a V-2842/2013-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0001/NCKTK/01/61538655 ze dne 26.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2016 08:01:51. Zápis proveden dne 18.11.2016; uloženo na prac. Děčín

V-5079/2016-502

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s.
doba trvání: pod dobu trvání současně zřizovaného zástavního práva.

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 1066, Parcela: St. 460, Parcela: 805/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0001/NCKTK/01/61538655 ze dne 26.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2016 08:01:51. Zápis proveden dne 18.11.2016; uloženo na prac. Děčín

V-5079/2016-502

Pořadí k 27.10.2016 08:01

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, právní důvod: smlouva o revolvingovém úvěru, č. smlouvy 99015929320, výše jistiny dluhu 7.000.000,-Kč.

Existující, právní důvod: smlouva o úvěru, č. smlouvy 99015955069, výše jistiny dluhu 2.000.000,-Kč.

Budoucí určená individuálně, právní důvod: smlouva o revolvingovém úvěru, č. smlouvy 99015929320, výše jistiny dluhu 7.000.000,-Kč, řádná konečná splatnost 29.9.2017.

Budoucí určená individuálně, právní důvod: smlouva o úvěru, č. smlouvy 99015955069, výše jistiny dluhu 2.000.000,-Kč, řádná konečná splatnost 30.9.2017.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy ze smluv o úvěru, doba vzniku do 31.12.2022, celková výše jistiny dluhů 15.000.000,-Kč.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv, vzniklé nejpozději do 30.6.2023, celková výše jistiny dluhů 24.000.000,-Kč.

Budoucí určená právním důvodem, náhrada škody a smluvní pokuty podle zástavní smlouvy, doba vzniku do 30.6.2023, celková výše jistiny dluhu 2.400.000,-Kč.

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 212, Parcela: St. 977

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 10000637867 ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2017 08:11:10. Zápis

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625230 Bynov List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 23.06.2017; uloženo na prac. Děčín

V-2566/2017-502

Pořadí k 02.06.2017 08:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 10000637867 ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2017 08:11:10. Zápis proveden dne 23.06.2017; uloženo na prac. Děčín

V-2566/2017-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 10000637867 ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2017 08:11:10. Zápis proveden dne 23.06.2017; uloženo na prac. Děčín

V-2566/2017-502

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 10000637867 ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2017 08:11:10. Zápis proveden dne 23.06.2017; uloženo na prac. Děčín

V-2566/2017-502

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č.ZN/0002/NCKTK/01/61538655 vzniklé na základě smlouvy o nezávazném kontokorentním úvěru reg. číslo SU/0001/NCKTK/01/61538655, v platném znění, uzavřené dne 26.10.2016, tj. zejména dluhy týkající se úhrady jistiny úvěru ve výši 3.000.000,-Kč s příslušenstvím.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č. ZN/0002/NCKTK/01/61538655 vzniklé na základě smlouvy o nezávazném kontokorentním úvěru reg. číslo SU/0001/NCKTK/01/61538655, v platném znění, uzavřené dne 26.10.2016, které budou vznikat od uzavření zástavní smlouvy k nemovitostem č.ZN/0002/NCKTK/01/61538655 do 24.01.2021 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 7.000.000,-Kč.

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 1176/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0002/NCKTK/01/61538655 ze dne 22.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2017 09:07:52. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Děčín

V-5448/2017-502

Pořadí k 22.11.2017 09:07

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625230 Bynov List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh zapsaným pod č.j. V-2991/2012-502, č.j. V-4506/2016-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0002/NCKTK/01/61538655 ze dne 22.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2017 09:07:52. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Děčín

V-5448/2017-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného pod č.j. V-2991/2012-502, č.j. V-4506/2016-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0002/NCKTK/01/61538655 ze dne 22.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2017 09:07:52. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Děčín

V-5448/2017-502

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s.
Po dobu trvání současně zřizovaného zástavního práva.

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 1176/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0002/NCKTK/01/61538655 ze dne 22.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2017 09:07:52. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Děčín

V-5448/2017-502

Pořadí k 22.11.2017 09:07

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č.

ZN/02/CRVG/01/61538655 vzniklé na základě smlouvy o revolvingovém úvěru reg. číslo SU/01/CRVG/01/61538655, v platném znění, uzavřené dne 09.10.2013, tj. zejména dluhy týkající se úhrady jistiny úvěru ve výši 6.000.000,-Kč s příslušenstvím.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č. ZN/02/CRVG/01/61538655 vzniklé na základě smlouvy o revolvingovém úvěru reg. číslo SU/01/CRVG/01/61538655, v platném znění, uzavřené dne 09.10.2013, které budou vznikat od uzavření zástavní smlouvy k nemovitostem č. ZN/02/CRVG/01/61538655 do 31.12.2018 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 13.000.000,-Kč.

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 1176/2

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625230 Bynov List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/02/CRVG/01/61538655 ze dne 22.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2017 09:07:52. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Děčín

V-5449/2017-502

Pořadí k 22.11.2017 09:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh zapsaným pod č.j. V-2991/2012-502, č.j. V-4506/2016-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/02/CRVG/01/61538655 ze dne 22.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2017 09:07:52. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Děčín

V-5449/2017-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného pod č.j. V-2991/2012-502, č.j. V-4506/2016-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/02/CRVG/01/61538655 ze dne 22.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2017 09:07:52. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Děčín

V-5449/2017-502

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s., po dobu trvání současně řízovaného zástavního práva.

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 1176/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/02/CRVG/01/61538655 ze dne 22.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2017 09:07:52. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Děčín

V-5449/2017-502

Pořadí k 22.11.2017 09:07

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy specifikované ve smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem č.ZN/0001/UFNRAM/01/61538655 vzniklé na základě Rámcové smlouvy na úvěrové bankovní produkty č.SU/0001/UFNRAM/01/61538655, které budou vznikat od podpisu smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č.ZN/0001/UFNRAM/01/61538655 do 31.12.2099 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 9.900.000,-Kč.

Oprávnění pro

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625230 Bynov List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 460, Parcela: 1176/2, Parcela: 805/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0001/UFNRAM/01/61538655 ze dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 09:15:29. Zápis proveden dne 14.12.2018; uloženo na prac. Děčín

V-5486/2018-502

Pořadí k 22.11.2018 09:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

zapsaného pod č.j. V-3966/2009-502, č.j. V-3553/2011-502, č.j. V-2991/2012-502, č.j. V-2842/2013-502, č.j. V-4506/2016-502, č.j. V-5079/2016-502, č.j. V-5448/2017-502, č.j. V-5449/2017-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0001/UFNRAM/01/61538655 ze dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 09:15:29. Zápis proveden dne 14.12.2018; uloženo na prac. Děčín

V-5486/2018-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

zapsaným pod č.j. V-3966/2009-502, č.j. V-3553/2011-502, č.j. V-2991/2012-502, č.j. V-2842/2013-502, č.j. V-4506/2016-502, č.j. V-5079/2016-502, č.j. V-5448/2017-502, č.j. V-5449/2017-502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0001/UFNRAM/01/61538655 ze dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 09:15:29. Zápis proveden dne 14.12.2018; uloženo na prac. Děčín

V-5486/2018-502

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 10.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2022 15:12:51. Zápis proveden dne 24.03.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-798/2022-502

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s. po dobu trvání současně zřizovaného zástavního práva.

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 460, Parcela: 1176/2, Parcela: 805/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625230 Bynov List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. ZN/0001/UFNRAM/01/61538655 ze dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 09:15:29. Zápis proveden dne 14.12.2018; uloženo na prac. Děčín

V-5486/2018-502

Pořadí k 22.11.2018 09:15

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená individuálně, právní důvod: smlouva o revolvingovém úvěru, číslo smlouvy 99024062376, výše dluhu 270.950,-EUR.

Budoucí určená právním důvodem, náhrada škody a smluvní pokuty podle zástavní smlouvy, doba vzniku do 30.6.2023, celková výše dluhu do 900.000,-Kč.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv, vzniklé nejpozději do 30.6.2023, do celkové výše 9.000.000,-Kč.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy z titulu náhrady škody ze smluv o úvěru, doba vzniku do 30.6.2023, celková výše dluhu do 200.000,-Kč.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy ze smluv o úvěru, doba vzniku do 31.12.2022, celková výše dluhu do 2.000.000,-Kč.

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/ICO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 558, Parcela: St. 565/1, Parcela: St. 565/2, Parcela: St. 735,
Parcela: 806/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. reg. č. 10000737882 ze dne 15.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2019 09:23:35. Zápis proveden dne 05.11.2019; uloženo na prac. Děčín

V-4373/2019-502

Pořadí k 15.10.2019 09:23

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, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. reg. č. 10000737882 ze dne 15.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2019 09:23:35. Zápis proveden dne 05.11.2019; uloženo na prac. Děčín

V-4373/2019-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. reg. č. 10000737882 ze dne 15.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2019 09:23:35. Zápis proveden dne 05.11.2019; uloženo na prac. Děčín

V-4373/2019-502

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625230 Bynov List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. reg. č. 10000737882 ze dne 15.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2019 09:23:35. Zápis proveden dne 05.11.2019; uloženo na prac. Děčín

V-4373/2019-502

- o Zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu oprávněného.

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 558, Parcela: St. 565/1, Parcela: St. 565/2, Parcela: St. 735, Parcela: 806/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. reg. č. 10000737882 ze dne 15.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2019 09:23:35. Zápis proveden dne 05.11.2019; uloženo na prac. Děčín

V-4373/2019-502

Pořadí k 15.10.2019 09:23

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 1889/1999 o prodeji podniku ze dne 31.8.1999 a dodatku č.1 ze dne 12.10.1999, právní účinky vkladu ke dni 20.10.1999.

POLVZ:97/1999

Z-1000097/1999-502

Pro: WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín

RČ/IČO: 61538655

- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 30.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.04.2005.

V-1405/2005-502

Pro: WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín

RČ/IČO: 61538655

- o Smlouva kupní ze dne 14.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2006.

V-918/2006-502

Pro: WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín

RČ/IČO: 61538655

- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 27.11.2013.

Z-11731/2013-502

Pro: WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín

RČ/IČO: 61538655

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

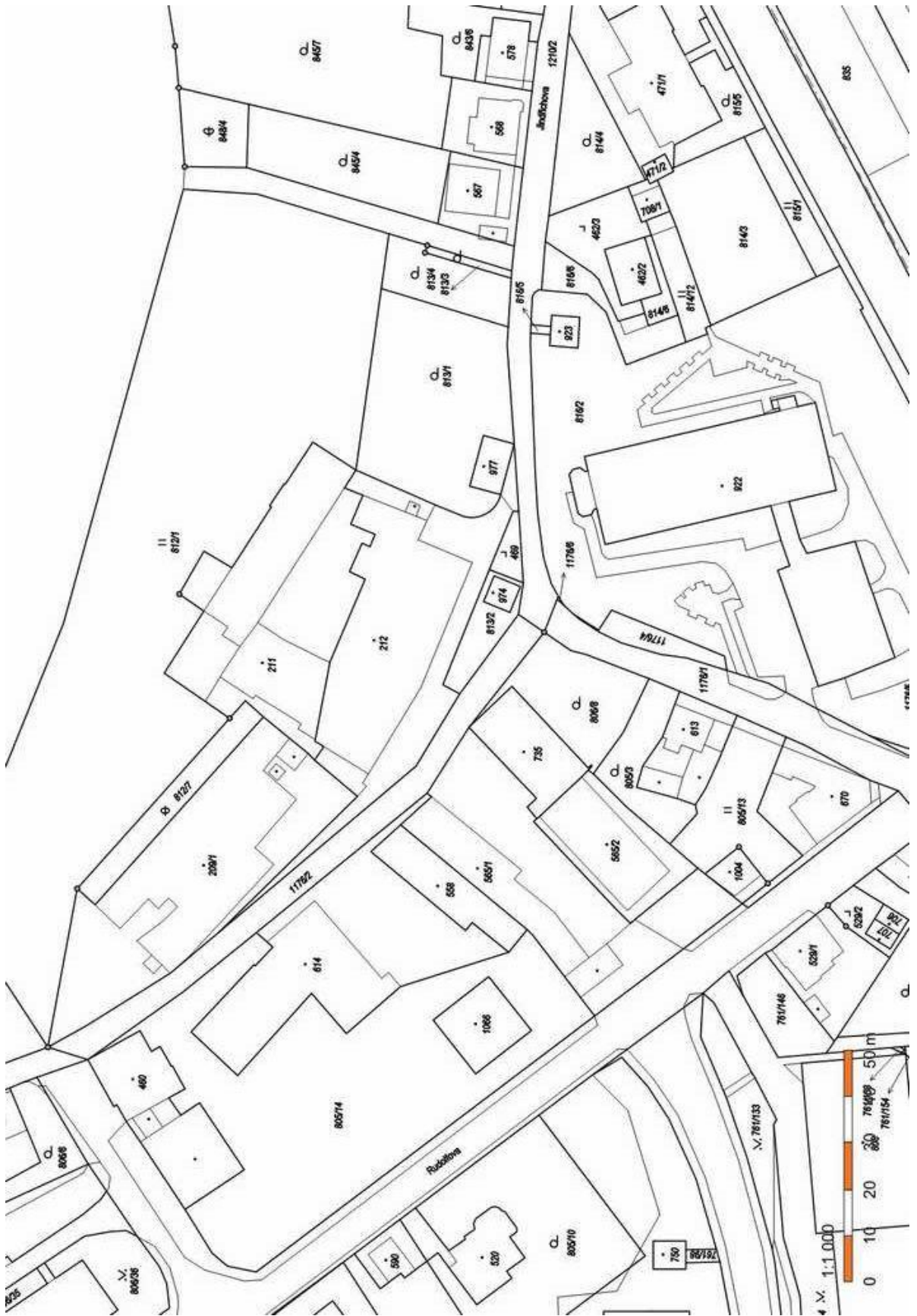
BPEJ

Výměra[m2]

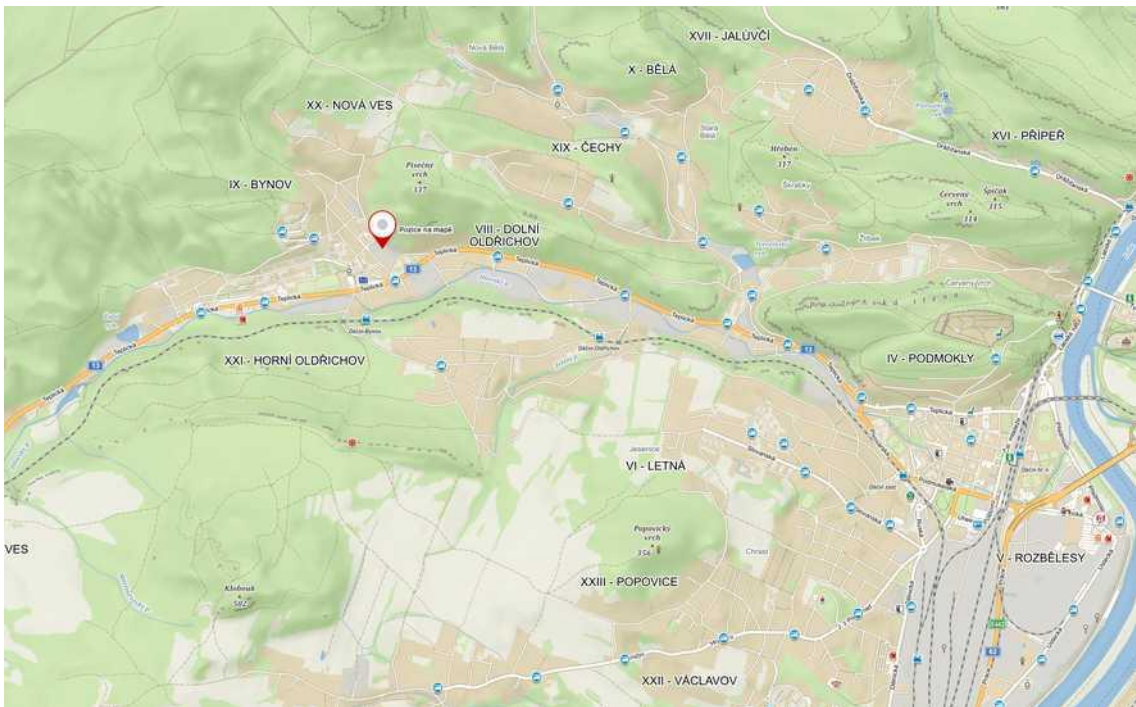
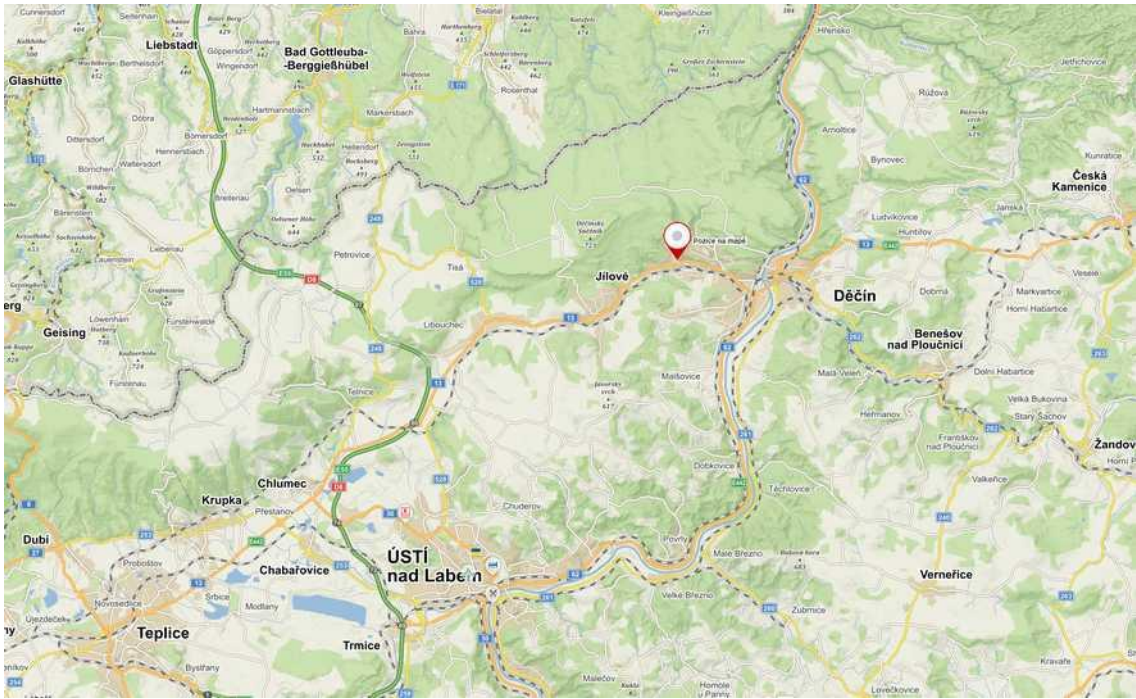
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 11







Celkové pohledy



Celkový pohled



pohled na budovy 2,3,4,5

Venkovní pohledy



budovy 1 a 1A



budovy 5 , 2 , kotelna



budova 3 , 3A



budova 1E-F



budova 1D



budova 6A

Budova 1



Budova 1A



Budova 1C



Budova 1D



Budova 1EF



Budova 2



Budova 2A



Budova 3



Budova 3A



Budova 4



Budova 5



Budova 6



Budova 6A



Budova 7



Budova 8



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 845-85/2022

Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) výrobně skladového areálu WICO B.G.M., a.s. sestávajícího z:

parc.č.st. 489/1 jehož součástí je stavba Děčín VIII - Dolní Oldřichov č.p.138, parc.č.st.725 jehož součástí je stavba bez čp/če, parc.č.st. 726 jehož součástí je stavba bez čp/če, parc.č. 1439/1 vše v k.ú. Horní Oldřichov, obec Děčín, zapsáno na LV č. 257



Zadavatel znaleckého posudku:

JUDr. Břetislav Koman
Bubenská 25
170 00 Praha 7

Účel znaleckého posudku:

prodej nemovité věci

Podle stavu ke dni 18.5.2022 znalecký posudek vypracoval:

Miloš Votoček
Brandlova 1560, 149 00 Praha 4
telefon: 603 466 811
e-mail: m.votocek@volny.cz

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Počet stran: 29, z toho 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Vyhotoveno: V Praze 12.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek - odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) - výrobně skladového areálu WICO B.G.M., a.s. sestávajícího z : parc.č.st. 489/1 jehož součástí je stavba Děčín VIII-Dolní Oldřichov č.p.138, parc.č.st.725 jehož součástí je stavba bez čp/če, parc.č.st. 726 jehož součástí je stavba bez čp/če, parc.č. 1439/1 vše v k.ú. Horní Oldřichov, obec Děčín, zapsáno na LV č. 257, dle stavu k datu místního šetření 18.5.2022

1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej nemovitých věcí

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.5.2022 za účasti pana JUDr. Komana, Ing. Jiřího Anděla a pana Karla Žádníka – WICO.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN k datu 8.4.2022, LV č. 257, k.ú. Horní Oldřichov, obec Děčín
- Kopie katastrální mapy z internetového nahlížení
- Částečná projektová dokumentace všech objektů
- Orientační mapka areálu
- Územní plán obce
- Informace a zaměření z místa

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní)

V současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) platné k datu ocenění.

Cena pořizovací (též „cena historická“)

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. Může jít i o cenu, za kterou byla věc koupena.

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“)

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko- hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, s vyloučením vlivu trhu a bez odpočtu opotřebení.

Věcná (nákladová) hodnota

(též „substanční hodnota“, podle právního názvosloví též „časová cena“ věci).

Je to reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů (sjednaných cen) takových věcí, které jsou porovnatelné svým charakterem, fyzikálními veličinami (jako je například velikost), umístěním, účelem využití apod.

Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu. U nemovitostí se to děje zpravidla vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí a v posledních letech především průzkumem inzerce na realitních serverech dostupných na Internetu. Pokud je to možné, vychází se především ze sjednaných cen (obsažených v kupních smlouvách), je ale nutné vyloučit při tom všechny neobvyklé vlivy a vztahy, které obchodní transakci, resp. cenu, jako její výsledek, mohli ovlivnit. To bývá někdy obtížnější (ne-li nemožné), nežli se orientovat na „nabídkové“ ceny, které jsou publikované a přístupné ve veřejných (snáze kontrolovatelných) informačních zdrojích a které jsou určeny obecnějšímu okruhu zájemců o prodávanou věc, takže lze předpokládat, že nejsou zatíženy žádnými neobvyklými (individuálními) vlivy a vztahy.

Obvyklá cena (někdy též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklá cena, je obecně definována zákonem o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., v pozdějším znění) následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obdobou obvyklé ceny, je v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS – International Valuation Standards) definovaná tržní hodnota: „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění nemovitých věcí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Pokud obvyklou cenu, s ohledem na nedostatek informací o cenách, které byly v nedávné minulosti dosaženy při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, v daném místě a čase nelze objektivně zjistit, ocení zpracovatel posudku, s ohledem na záměr objednatele, úroveň dosažitelných prodejních cen posuzovaných nemovitých věcí, nemovitosti na úrovni tržní hodnoty, která vychází z nabídkových cen posuzovaných nemovitostí, případně z kombinace nabídkových a skutečně realizovaných smluvních cen, v daném místě a čase. Tržní hodnota rovněž vyjadřuje hodnotu posuzované věci a lze ji rovněž určit porovnáním. Výsledky obou popsanych postupů se mohou lišit jen nevýznamně nebo vůbec a zjištěnou tržní hodnotu může objednatel použít ke stejnému účelu jako cenu obvyklou.

V našem případě bylo využito pouze nabídek z realitního trhu

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN, LV č.257, k.ú. Horní Oldřichov, obec Děčín k datu 8.4.2022 je vlastníkem oceňované nemovitosti WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov.

Zápisy na C-LV : Zástavní práva smluvní včetně souvisejících zápisů nejsou v ocenění zohledněna.

Místopis

Oceňovaný areál se nachází na severozápadním okraji Děčína – část Dolní Oldřichov, ulice na Hrázi. V místě je základní občanská vybavenost, v dochůzné vzdálenosti je stanice autobusů MHD Děčín – Kovočas. Okolní zástavbu tvoří převážně obytná zástavba rodinných a obdobné průmyslové areály. Nemovitost je umístěna ve svažitém terénu Děčínské vrchoviny, kde v blízkosti začíná zalesněná oblast CHKO Labské pískovce sahající až ke státní hranici s Německem.

Přístup

Bez rizik, z veřejných ploch.

Celkový popis nemovité věci

Skladově výrobní areál užívaný převážně k výrobě zipů a trezorů sestávající z 3 pozemků v jednotném funkčním celku o celkové výměře 5.069m² a budov umístěných na těchto pozemcích. Areál je oplocen, budovy v areálu na sebe navazují a jsou komunikačně a technologicky propojeny. Pozemek parc.č. st. 489/1 tvoří vnitropodnikovou komunikaci a manipulační plochu. Nejstarší budovy areálu byly postaveny ve 30.tých letech 20.stol a následně byly v 50.tých až 70.tých letech dostavěny další budovy. Pro přehlednost je při popisu užíváno podnikového označení budov – viz obrázek.

Podnikové označení budov.



(poznámka: pozemek parc.č. 1439/1 o výměře 378m²- je mimo funkční celek a tvoří zeleň).

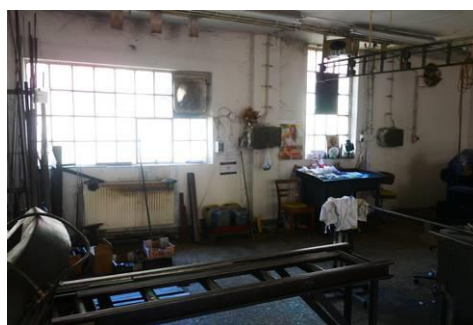
Budova označená dle podnikového značení jako č.1 (hlavní budova) je součástí pozemku parc.č. st.489/1 a má č.p.138 v KN vedená jako výrobní objekt. Jedná se o výrobně provozní budovu postavenou v 30.letech 20.stol, je zděná, sedlová střecha krytá plechovou krytinou, v budově je výtah, administrativní část budovy je vytápěná ústředním plynovým kotlem, ve výrobní části jsou plynová horkovzdušná topidla. Budova má 3NP a půdu. V 1NP jsou dílny (zámečna, lakovna) a šatny a sprchy. Ve 2NP jsou dílny a jídelna. Ve 3.NP jsou kanceláře, dílny a skladovací prostory lehkých materiálů. Budova má opravenou fasádu, a jsou prováděny nutné opravy a údržba.



Budova označená dle podnikového značení jako č.2 je součástí pozemku parc.č. st.489/1 a má č.p.138 v KN vedená jako výrobní objekt. Jedná se o výrobně skladovou budovu postavenou v 30.letech 20.stol, je zděná, sedlová střecha krytá plechovou krytinou, v budově je výtah. Budova má 2NP a půdu. V 1NP jsou dílny (svařovna), ve 2NP jsou sklady. Budova je neužívaná, nevytápěná, údržba budovy je zanedbávaná, část budovy je zhoršeném technickém stavu.



Budova označená dle podnikového značení jako č.3 je součástí pozemku parc.č. st.489/1 v KN vedená jako výrobní objekt. Jedná se o výrobně skladovou budovu postavenou v 60.letech 20.stol, je zděná, sedlová střecha krytá plechovou krytinou, jednopodlažní. V budově se nachází dílny (nástrojárna, svařovna, trafostanice). Vytápění ústřední plynovým kotlem. Budova vykazuje zvýšené morální i technické opotřebení, údržba zanedbávaná.



Budova označená dle podnikového značení jako č.4 je součástí pozemku parc.č. st.489/1v KN vedená jako výrobní objekt. Jednopodlažní skladově výrobní budova kde jsou sklady, dílna (svařovna) a bývalá kotelna. Budova je zděná sedlová střecha krytá plechovou krytinou. Budova vykazuje zvýšené morální i technické opotřebení, údržba zanedbávaná.



Budovy označené dle podnikového značení jako č.5,6 je součástí pozemku parc.č. st.489/1v KN vedená jako výrobní objekt. Jednopodlažní skladově výrobní budova kde jsou sklady, dílna (lakovna), šatny. Budova je zděná sedlová střecha krytá plechovou krytinou. Budova vykazuje zvýšené morální i technické opotřebení, údržba zanedbávaná.



Budova skladu bez čp/če jenž je součástí parc.č.st. 725 je ve zhoršeném technickém stavu, objekt je neudržovaný, neužívaný. Tento objekt je cenově i strategicky nevýznamný.

Budova skladu bez čp/če, jenž je součástí parc.č.st. 726 je ve zhoršeném technickém stavu, objekt je neudržovaný, neužívaný. Tento objekt je cenově i strategicky nevýznamný.

Popis pozemků

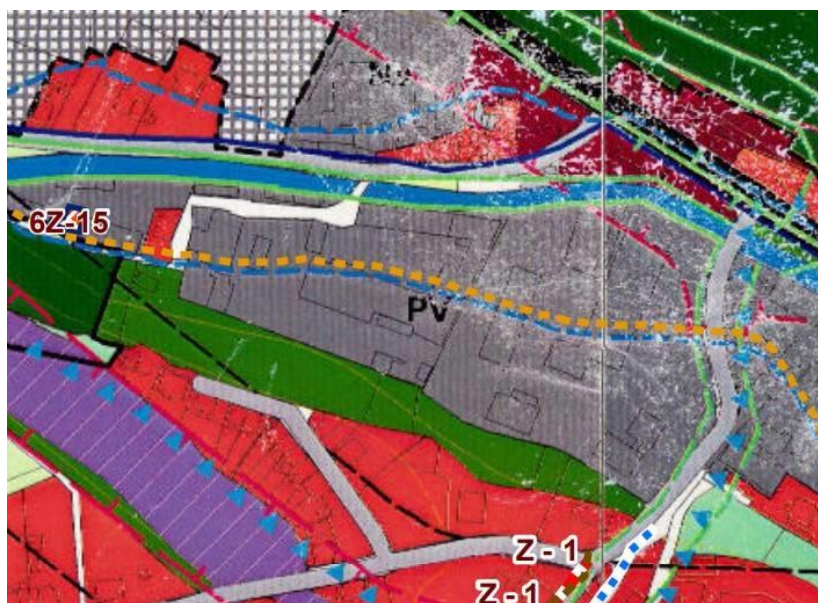
Parc.č.st. 489/1 jehož součástí je stavba výroby Děčín VIII Dolní Oldřichov č.p.138 má výměru 6.458m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je z části zastavěn budovami areálu a z části tvoří vnitropodnikové komunikace, manipulační plochy a zeleň. Tento pozemek je oplocený, je nepravidelného tvaru a je rovinný.

Parc.č.st. 725 jehož součástí je stavba výrobního objektu bez čp/če má výměru 78m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je zastavěn budovou skladu.

Parc.č.st. 726 jehož součástí je stavba výrobního objektu bez čp/če má výměru 34m² , je vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Je zastavěn budovou skladu.

Pozemek parc.č. 1439/1 o výměře 378 m², je vedený v KN jako ostatní plocha, neplodná půda. Tento pozemek je mimo areál, je lichoběžníkového půdorysu, je mírně svažité, neudržovaný, porostlý náletovými dřevinami. V územním plánu je veden v plochách - ostatní zeleň.

Dle územního plánu obce je celý areál veden v plochách - PV areály průmyslové výroby.



3. ZNALECKÝ POSUDEK

3.1. Věcná hodnota

Věcná hodnota je určena dle THÚ a obestaveného prostoru stavby, hodnota pozemku porovnáním.

Hodnota pozemku porovnáním:

Údaje o porovnávacích nemovitostech:

1. Pozemek, Děčín -IX Bynov, ke komerčním účelům, příjezd z komunikace Teplická, výměra 4.230m², celková cena 1.690.000,-Kč, t.j. 400 Kč/m², Realitní nabídka Reality Líbalová, 06/2022.



2. Pozemek, Děčín-XXXI Křešice, ke komerčním účelům, příjezd z komunikace č.II/261, výměra 27.869m², celková cena 12.000.000,-Kč, t.j. 431 Kč/m², Realitní nabídka Reality Evropa, 06/2022. " pozemky v Děčíně-Křešicích, které jsou dle platného Územního plánu města Děčín určeny pro výstavbu nerušící výroby a služeb. Přípustné jsou areály, objekty a doplňující zařízení výroby a výrobních služeb celoměstského významu, sklady, parkovací plochy, odpovídající komunikační síť. Podmíněně přístupné jsou obchody s tím, že převažující část musí mít charakter nerušící výroby např. parkovací plochy. Pozemky jsou dobře přístupné, neboť navazují na komunikaci II/261 - směr Děčín-Staré Město - Ústí nad Labem - Střekov. Električka na pozemku, voda vedena na hranici pozemku. V blízkosti zastávka MHD "



3. Pozemek, Mimoň, ke komerčním účelům, příjezd z komunikace Okrouhlická, výměra 7.850m², celková cena 3.140.000,-Kč, t.j. 400 Kč/m², Realitní nabídka Reality RE/MAX, 06/2022. " pozemky v průmyslové zóně Mimoň. Pozemky jsou dle platného územního plánu vedeny v plochách pro výrobu a skladování a v plochách smíšených výrobních. Příjezdová komunikace k pozemku je asfaltová ve vlastnictví města Mimoně. V těchto plochách je možné využití - pozemky staveb pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, potravinářství, výrobu energie, kapacitní skladové areály, zemědělské a lesnické služby, stavební dvory, stavby specifického charakteru – které nemají negativní vliv za hranicí ploch výroby a skladování, pozemky staveb pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, potravinářství, výrobu energie, kapacitní skladové areály, zemědělské a lesnické služby, stavební dvory, nakládání s odpady (sběrné dvory odpadů), pozemky staveb pro lehké strojírenství, skladové areály, výrobní služby, zahradnictví, technické, služby obce. Přívod elektrické energie je za hranicí pozemku z transformátoru ČEZ Distribuce a.s. "



4. Pozemek, Mimoň, ke komerčním účelům, příjezd z veřejné komunikace, výměra 20.5420m², celková cena 7.189.000,-Kč, t.j. 350 Kč/m², Realitní nabídka Reality RE/MAX, 06/2022. " Celková plocha pozemků činí 20542m², pozemek č. 3570 má výměru 17620m², pozemek č.3568 má výměru 2314m², pozemek p.č. 3566 má výměru 608 m², pozemky jsou bez jakéhokoliv věcného břemene, na pozemku není žádná zástava. Pozemek je dle platného územního plánu veden v plochách pro výrobu a skladování. Příjezdová komunikace k pozemku je asfaltová ve vlastnictví města Mimoně a je klasifikována jako veřejná komunikace. Tato komunikace je spojnicí mezi krajskou silnicí č.270 II. třídy (Mimoň – Doksy) a silem, které je v provozu Vodovodní řád je na pravé straně komunikace ve směru jízdy k silu. Provedení vlastního vodovodního řádu je z litinového potrubí o průměru 100 mm a je provozován SčVaK Teplice a.s.. Voda ve vodovodním řádu má provozní tlak v místě více než 0,5 MPa a je dodávána provozovatelem jako pitná voda. Kanalizace dešťová je na hranici pozemku po pravé straně komunikace a pro zpevněné plochy je nutno vybudovat lapol, splašková kanalizace je řešitelná pomocí čističky s následným vypouštěním do vodoteče Ploučnice, která má průtok min. 2m³/s. Potrubí zemního plynu je po levé straně vozovky ve

směru na silo. Plynovod je zde středotlaký s tlakem cca 0,3 Mpa a má jmenovitou světlost 110 mm. Toto potrubí zásobuje objekt sila, které má sezónní odběr pro sušení obilovin a vytápění objektu kanceláří (bývalé laboratoře) a vrátnice. Firma GSZ Tooling s.r.o. používá na vytápění plyn z propanových zásobníků. Prívod elektrické energie je za hranicí pozemku z transformátoru ČEZ Distribuce a.s. kterým jsou napájeny objekt ZZN Polabí a.s. (areál bývalého AGRO. Sdělení ČEZ Distribuce a.s. – v současné době je instalováno sloupové trafo 100kVA a při požadavku navýšení bude instalováno trafo 35kV/400V 250 kVA místo původního, nové trafo bude opět ve vlastnictví ČEZ Distribuce a.s. Při požadavku vyšší kapacity je nutno vystavět trafostanici na pozemku p.č. 3570."



Zjištění ceny porovnáním													
Č.	Lokalita	Poz.	Využití	Cena Kč	Jedn. cena Kč/m ²	Redukce zdroje ceny	Cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	KC	Cena porovnání Kč
Oceň. objekt	Děčín Bynov	6 948	Komerční					poloha	sítě	velikost	využití		
1	Děčín Bynov	4 230	Komerční	1 690 000	400	0,90	360	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	360
2	Děčín Křešice	27 869	Komerční	12 000 000	431	0,90	388	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	426
3	Mímoň	7 850	Komerční	3 140 000	400	0,90	360	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	378
4	Mímoň	20 542	Komerční	7 189 700	350	0,90	315	1,05	1,00	1,10	1,00	1,16	364
Celkem průměr												Kč/m²	380

KC Koeficient celkový KC=(K1xK2xK3xK4)

Pozemek parc.č.	Výměra [m ²]	Využitelnost	Cena pozemku [Kč/m ²]	Celkem [Kč]
st.489/1	6458	1,00	380	2 454 040
st.725	78	1,00	380	29 640
st.726	34	1,00	380	12 920
1439/1	378	0,10	38	14 360
Celkem	6 948			2 510 000

Objekt	Cena dle THU [Kč/m ³]	Obestavěný prostor [m ³]	Užitná plocha [m ²]	Koef. vybavenosti stavby	Reprodukční hodnota [Kč]	Opotřebení [%]	Věcná hodnota [Kč]	Věcná hodnota s pozemkem [Kč]
1	5 200	7378	1548	1,00	38 360 000	50	19 180 000	
2	5 200	4978	891	1,00	25 890 000	60	10 360 000	
3	5 200	1740	370	1,00	9 050 000	65	3 170 000	
4	5 200	804	228	1,00	4 180 000	60	1 670 000	
5+6	5 200	1061	258	1,00	5 510 000	60	2 200 000	
Celkem		15 960	3 294		82 990 000		36 580 000	39 090 000

Věcná hodnota nemovitosti (po zaokr.):

39.090.000,- Kč

3.2. Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je stanovena na základě kupních / nabídkových cen, za které byly v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobného majetku (podobného charakteru, velikosti, konstrukčního provedení, stáří, stavu) nebo se v inzertních nabídkách takové vyskytují. Cenové informace jsou upraveny pomocí koeficientů K.

Princip porovnání.

Porovnávací metoda funguje na přímém porovnání jednotlivých porovnávaných nemovitostí s oceňovanou, při kterém posuzujeme odlišnosti jednotlivých vlastností mezi oceňovanou nemovitostí a porovnávanými nemovitostmi, přičemž:

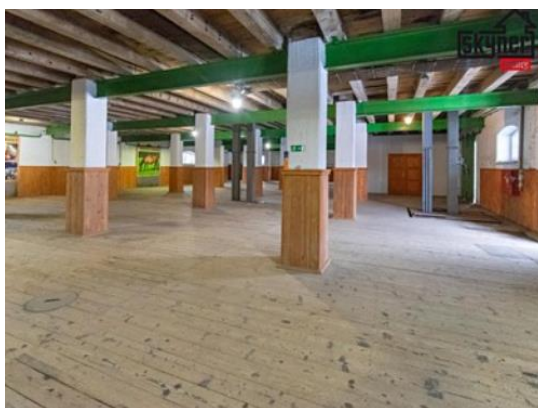
- *Porovnávaná a oceňovaná nemovitost jsou v konkrétní vlastnosti (např. poloze) stejné, resp. velmi podobné..... koef.=1,00*
- *Porovnávaná nemovitost je v konkrétní vlastnosti horší (bráno přes peníze „levnější“) než oceňovaná nemovitost koef.>1,00*
- *Porovnávaná nemovitost je v konkrétní vlastnosti lepší (bráno přes peníze „dražší“) než oceňovaná nemovitost ... koef.<1,00.*

Na jiném principu je tvořen koeficient času, který vyjadřuje vývoj trhu od data prodeje po datum ocenění (koef.=1,00 nebo větší nebo menší než 1,00).

Kupní cena (sjednaná cena) převedená na srovnávací jednotku, tj.1m² se násobí korekčními koeficienty. Cílem porovnávací metody je srovnat v mezích přiměřenosti porovnávané nemovitosti pomocí koeficientů odlišností do navzájem blízkých hodnot. Z takto získaných dílčích hodnot jednotlivých porovnávaných nemovitostí se provede aritmetický nebo vážený průměr. Tak získáme výslednou hodnotu oceňované nemovitosti.

Údaje o porovnávacích nemovitostech:

1. Skladová budova, Děčín II, Benešovská ul, UP 5.250m², pozemek pouze pod budovou 1.588m², Realitní nabídka Skyner Realty 06/2022, nabídková cena 6.400.000,- Kč, t.j. 1.219,-Kč/m². "Samostatně stojící skladovací budovu v Děčíně II, která je umístěna poblíž centra města, mezi kolejisti areálu Východního nádraží. Jedná se o čtyřpodlažní, částečně podsklepený zděný objekt, postavený na vlastní stavební parcele o výměře 1588 m2. Užitá plocha I.NP cca 1450 m2, každého dalšího nadzemního podlaží (II.-IV.NP) cca 1200 m2, užitná plocha celkem včetně prostor I.PP cca 5250 m2. Výška stropů 3 m. Vstupní rampy pro nákladní auta i vlečku. I. NP je o dispozici: 2 x vstup do budovy, nákladové rampy, 3 x kanceláře, dílna, 3 x provozní místnost, šatna, sociální zázemí, dvě skladovací haly, plechové přístřešky. Ostatní podlaží už jen jako skladovací plochy. Okna I.NP plastová. Napojení budovy je na el. energii pro možný příkon 130 kW, voda, kanalizace, el. zabezpečení, kamery. Topení elektrické a to pouze v místnostech I.NP. Budova je v dobrém stavebně technickém stavu. Budova je vyklizená, připravena k okamžitému využití. Příjezdová komunikace z ulice Benešovská s možností příjezdu i kamionů. Parkování před budovou. Nabízená skladovací budova je umístěna v území možné budoucí průmyslově obchodní rozvojové zóny Děčín – východní nádraží "



2. Skladová budova, Děčín II, Tovární ul, UP 3.500m², pozemek 5.261m², Realitní nabídka EU Grand Reality 06/2022, nabídková cena 8.230.000,- Kč, t.j. 2.351,-Kč/m². "dvoupodlažní výrobní hala, je určena pro výrobu a skladování, střecha asfaltová, skelet železobeton, městská voda, studna, čistička odpadních vod."



3. Skladově výrobní areál, Telnice-Varvažov, Ústí nad Labem, při hlavní silnici č. 248, UP 11.000m², pozemek 20.200m², Realitní nabídka Skyner Reality 06/2022, nabídková cena 17.500.000,- Kč, t.j. 1.591,-Kč/m².

" provozně administrativní areál (sklady, výroba, kanceláře, manipulační plochy) v obci Telnice – Varvažov u Ústí nad Labem. Celková plocha pozemků cca 20200 m², přičemž stavební pozemky činní 4876 m² a jsou zastavěny těmito stavbami:

a. výrobně provozní objekt (hlavní budova), č.p. 95, je vystavěn v klasické masivní zděné technologii o pěti podlažích, výška stropů 3,5 m, nosnost stropů 1500 kg/m², zastavěná plocha 4180 m², užitná plocha 9974 m², 2 x výtah, 4 x rampa, 5 vjezdů do budovy, hlavní vchod s recepcí, okna ocelohliníková, zdvojená, součástí kotelna,(2 x plynový kotel KU 100 Gesra, hořák Weishaupt 055t/h), budova neutralizace, plechové sklady, přístřešky. Půdorysný tvar hlavní budovy je do U, její jižní část je převážně využívána jako prostory kanceláří, ostatní části provozně výrobní a skladové prostory. Vzhledem k blízkosti lyžařského střediska Zadní Telnice a dalších blízkých možností sportovního, či rekreačního vyžití, jeví se i možnost změny kancelářských ploch k vybudování malometrážních bytů apartmánového typu.

b. budova bývalé hasičská zbrojnice, samostatný zděný dvoupodlažní objekt, zastavěná plocha 420 m²,

c. samostatný zděný objekt s využitelným podkrovím, č.p. 116, zastavěná plocha 197 m²,

d. dvoupodlažní zděná budova č.p. 211, se dvěma bývalými bytovými jednotkami a s možností využití podkroví, zastavěná plocha 100 m².

Části prostor v budovách jsou pronajaty nájemcům (cca 55% obsazenost), se smlouvy na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Čistý výnos z těchto pronájmů činní 130.000,- Kč za měsíc.

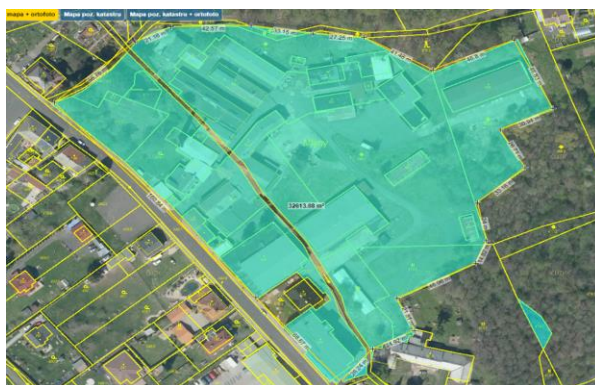
Areál disponuje vlastní trafostanicí 22kV 400kVA, rozvodnou NN, zemní plyn rozveden po celém areálu. Přípojka vody z řady SČVK, vlastní čistírna odpadních vod a neutralizace, rozvody informačních systémů. Areálem protéká Telnický potok. Dva vjezdy pro osobní i kamionovou dopravu, v areálu asfaltové obslužné komunikace, parkovací plochy (ca 25 stání), velmi dobré napojení na státní silnici, nájezd na D8 4 km. Na nabízené nemovitě věci nabyly nikdy čerpány žádné dotační programy. "



3. Skladově výrobní areál, Hrob-Mlýny, okr. Teplice, při hlavní silnici č. 27, UP 15.000m², pozemek 32.389m², Realitní nabídka Eva Reality 06/2022, nabídková cena 24.999.000,- Kč, t.j. 1.667,-Kč/m².

" výrobně skladový areál v obci Hrob - Mlýny. Celková plocha je 32.389m². Z toho 12.241m² činí zastavěná plocha a nádvoří a 20.148m² ostatní plochu včetně přilehlého parkoviště o ploše 1.275m².

V areálu se nachází třípodlažní budova č.p. 7, kde v 1.NP je jídelna s přípravnou, ve 2.NP je byt 4+1 a ve 3.NP je byt 3+1. Dále se zde nachází dvoupodlažní administrativní budova, v jejím 1.NP jsou sklady a v 2.NP kanceláře. V jižní části areálu stojí samostatná třípodlažní budova č.p. 24 o zastavěné ploše 762m². Celý areál se skládá z 20 budov. Možný je prodej i části areálu. "



Zjištění ceny porovnáním														
Č.	Lokalita	Už. Plocha	Poz.	Tech. stav	Cena Kč	Jedn.,Cena Kč/m2	Redukce	Cena po redukcí Kč	K1 poloha	K2 stav	K3 velikost	K4 Pozemek	KC	Cena porovnání Kč
Oceň. objekt	Děčín-Oldřichov	3 294	6 570	průměr										
1	Děčín II	5 250	1 588	průměr	6 400 000	1 219	0,98	1 195	1,00	1,00	1,15	1,30	1,50	1 786
2	Šluknov	3 500	5 261	průměr	8 230 000	2 351	0,98	2 304	1,15	1,00	1,00	1,00	1,15	2 650
3	Telnice , ÚnL	11 000	20 200	zhoršený	17 500 000	1 591	0,98	1 559	1,00	1,20	1,25	1,00	1,50	2 339
4	Hrob-Mlýny	15 000	32 389	zhoršený	24 999 000	1 667	0,98	1 633	1,00	1,20	1,25	1,00	1,50	2 450
Celkem průměr jednotková cena													Kč/m2	2 310
Celkem po zaokr.													Kč	7 600 000

KC Koefficient celkový KC=(K1xK2xK3xK4)

Porovnávací hodnota nemovitosti jako celku (po zaokr.) 7.600.000,- Kč

3.3. Výnosová hodnota

Údaje o srovnatelných nájmech:

1. Skladový prostor, Děčín XXXI-Křešice, užitná plocha 1.400m², nevytápěný sklad, napojeno na elektřinu, Nabídka Vitello s.r.o. 06/2022, 45.000Kč/měs, t.j. 32Kč/m²/měs



2. Skladový prostor, Děčín XIII-Loubí, užitná plocha 890m², nevytápěný sklad, napojeno na elektřinu, Nabídka Genera s.r.o. 06/2022, 37.084Kč/měs, t.j. 41Kč/m²/měs



3. Výrobní hala, Jílové-Modrá, okr. Děčín, užitná plocha 260m², částečně vytápěno, napojeno na elektřinu, plyn. Nabídka MaM reality s.r.o. 06/2022, 13.000Kč/měs, t.j. 50Kč/m²/měs



Obvyklé nájemné skladových a výrobních prostor je dle velikosti a kvality prostor v intervalu 32 - 50 Kč/m²/měs.

Vzhledem ke zhoršenému technickému stavu areálu, zvýšenému morálnímu i technickému opotřebení, rostoucím úrokovým sazbám a dalším okolnostem je míra kapitalizace zvolena 9%.

Výpočet výnosové hodnoty

	Plocha	výměra	jedn. měsíčně	jedn.ročně	Cena	Cena	
		[m ²]	[Kč/m ² /měs]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měs]	[Kč/rok]	
1	výroba, sklady	1548	40	480	61 914	742 968	
2	sklad,sklady	891	35	420	31 178	374 136	
3	výroba, sklady	370	35	420	12 941	155 295	
4	výroba, sklady	228	35	420	7 973	95 676	
5+6	výroba, sklady	258	35	420	9 014	108 171	
	Celkem	3 294				1 476 246	Kč

	Výdaje				Cena	
	<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>					
d	Reprodukční cena staveb (Sum CN)				82 990 000	Kč
e	Procento na údržbu a opravy				0,70%	
f	Hodnota pro výpočet amortizace - Časová cena (C)					Kč
g	Míra kap. pro výpočet amortizace (u)					%
h	Míra kapitalizace setinná (i=u/100)					
i	Úročítel (q=1 + i)					
j	Doba amortizace					let
	<i>Výpočet výdajů</i>					
k	Daň z nemovitosti				20 000	Kč
l	Pojištění				50 000	Kč
m	Údržba a opravy (% z d)			0,70%	580 900	Kč
n	Amortizace ((Cxi)/(q ⁿ -1))					Kč
o	Ztráta z ročního výnosu vlivem neobsazenosti			10,00%	147 600	Kč
	Výdaje ročně celkem				798 500	Kč
	Výpočet čistého ročního nájemného					
	Příjmy čisté ročně				1 476 246	Kč
	Výdaje ročně celkem				798 500	Kč
	Čisté roční nájemné				677 746	Kč

Čisté roční nájemné (z)	677 746 Kč
Míra kapitalizace (u)	9 %
Výnosová hodnota (HK)	HK=(z/u)x100%
	7 530 000 Kč

Výnosová hodnota nemovitosti (po zaokr.) 7.500.000,- Kč

4. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění majetku

Věcná hodnota nemovitosti	39.090.000,-Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti (jako celku)	7.600.000,-Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	7.500.000,-Kč

Obvyklá cena / Tržní hodnota

7.500.000 Kč

slovy: sedmmilionůpětsettisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Na základě zadání je předmětem posudku odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) - výrobně skladového areálu WICO B.G.M., a.s. sestávajícího z : parc.č.st. 489/1 jehož součástí je stavba Děčín VIII-Dolní Oldřichov č.p.138, parc.č.st.725 jehož součástí je stavba bez čp/če, parc.č.st. 726 jehož součástí je stavba bez čp/če, parc.č. 1439/1 vše v k.ú. Horní Oldřichov, obec Děčín, zapsáno na LV č. 257, dle stavu k datu místního šetření 18.5.2022

5.2. Odpověď:

Při ocenění byla zpracována metoda nákladová, porovnávací a výnosová. Metoda výnosová i porovnávací indikují podobné hodnoty. Vzhledem k typu oceňované nemovitosti, charakteru a technickému stavu jednotlivých ploch je stanovena obvyklá cena dle výnosové metody.

Obvyklá cena / tržní hodnota oceňovaného výše specifikovaného areálu jako celku je stanovena ve výši **7.500.000,-Kč.**

Tabulka rozdělení obvyklé ceny/tržní hodnoty po jednotlivých pozemcích:

Pozemek parc.č.	Celkem [Kč]
st.489/1 jehož součástí je budova č.p. 138	7 443 000
st.725 jehož součástí je stavba bez čp/če	30 000
st.726 jehož součástí je stavba bez čp/če	13 000
1439/1	14 000
Celkem	7 500 000

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z KN, LV č. 257, k.ú. Horní Oldřichov	2
Katastrální mapa	1
mapa areálu	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	5

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2. 9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:

Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 845-85/2022 znaleckého deníku.

V Praze 12.6.2022

Miloš Votoček
Brandlova 1560
149 00 Praha 4
t. 603 466 811

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 69 INS 4972/2022 pro Břetislav Koman, JUDr.

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
 Kat.území: 625221 Horní Oldřichov List vlastnictví: 257
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín	61538655	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 489/1	6458	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín VIII-Dolní Oldřichov, č.p. 138, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 489/1				
St. 725	78	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 725				
St. 726	34	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 726				
1439/1	378	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dluhy z úvěru do výše 6.000.000,-Kč a veškeré budoucí dluhy vymezené v zástavní smlouvě, které mohou vzniknout do 31.12.2030, do výše 24.000.000,-Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 489/1, Parcela: St. 725, Parcela: St. 726

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2014 08:19:50. Zápis proveden dne 17.02.2014; uloženo na prac. Děčín

V-122/2014-502

Pořadí k 17.01.2014 08:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2014 08:19:50. Zápis proveden dne 17.02.2014; uloženo na prac. Děčín

V-122/2014-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2022 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562335 Děčín
Kat.území: 625221 Horní Oldřichov List vlastnictví: 257
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2014 08:19:50. Zápis proveden dne 17.02.2014; uloženo na prac. Děčín

V-122/2014-502

- o Zákaz zřízení nebo zatížení nemovitostí podle čl. 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 489/1, Parcela: St. 725, Parcela: St. 726

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2014 08:19:50. Zápis proveden dne 17.02.2014; uloženo na prac. Děčín

V-122/2014-502

Pořadí k 17.01.2014 08:19

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 1889/1999 o prodeji podniku ze dne 31.8.1999 a dodatku č.1 ze dne 12.10.1999, právní účinky vkladu ke dni 20.10.1999.

POLVZ:107/1999 Z-3000107/1999-502

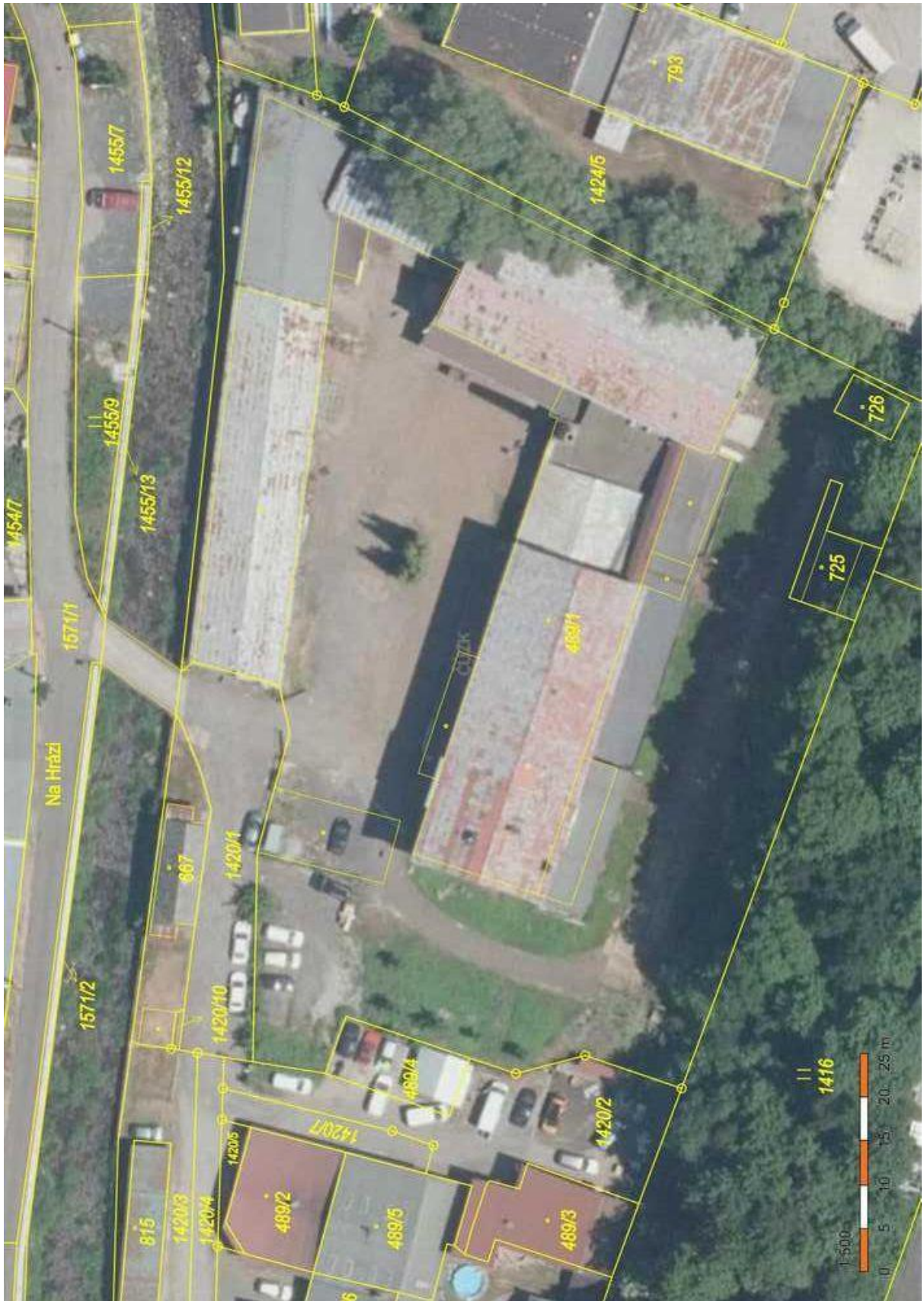
Pro: WICO B.G.M., a.s., Rudolfova 1, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín RČ/IČO: 61538655

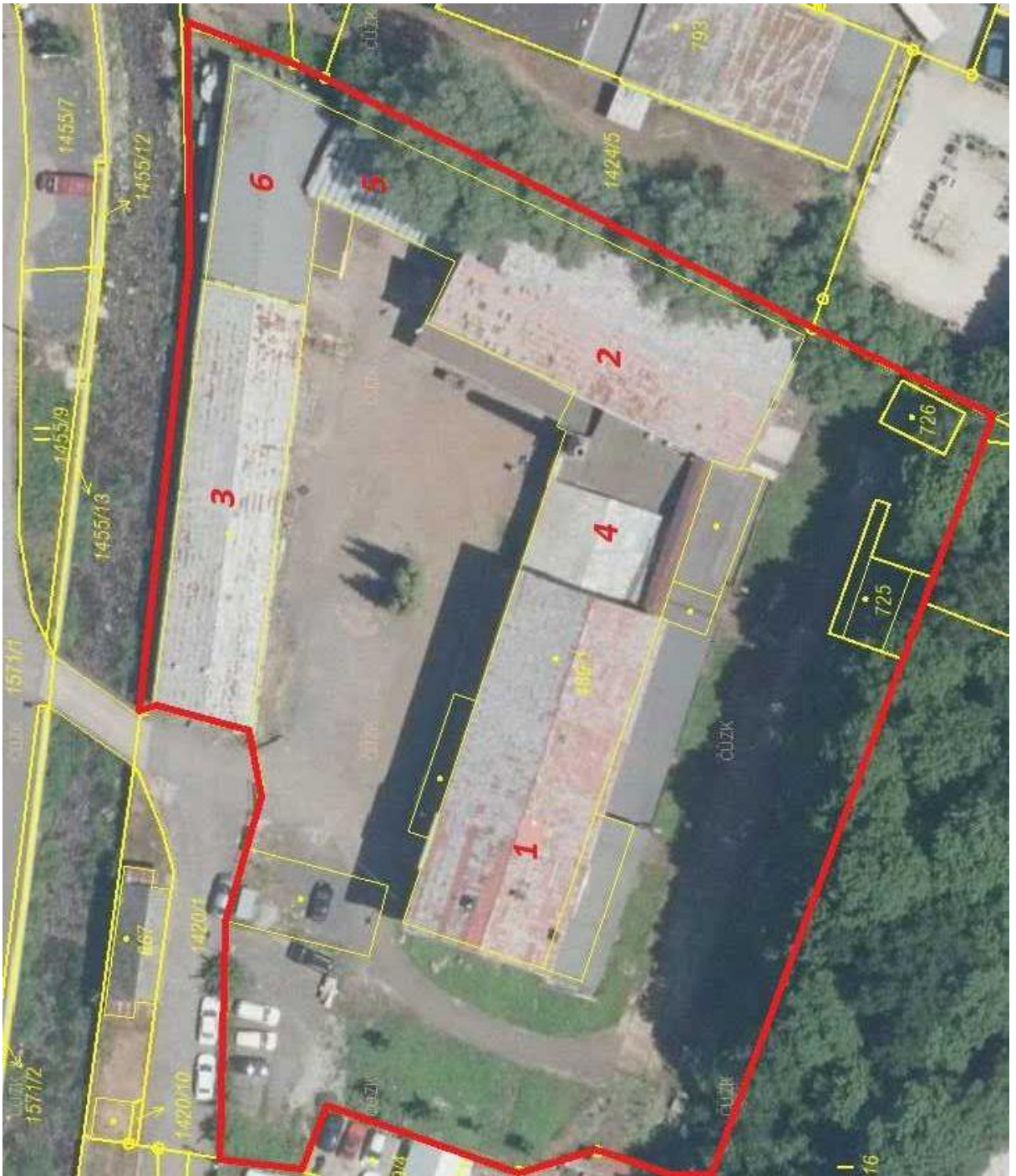
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

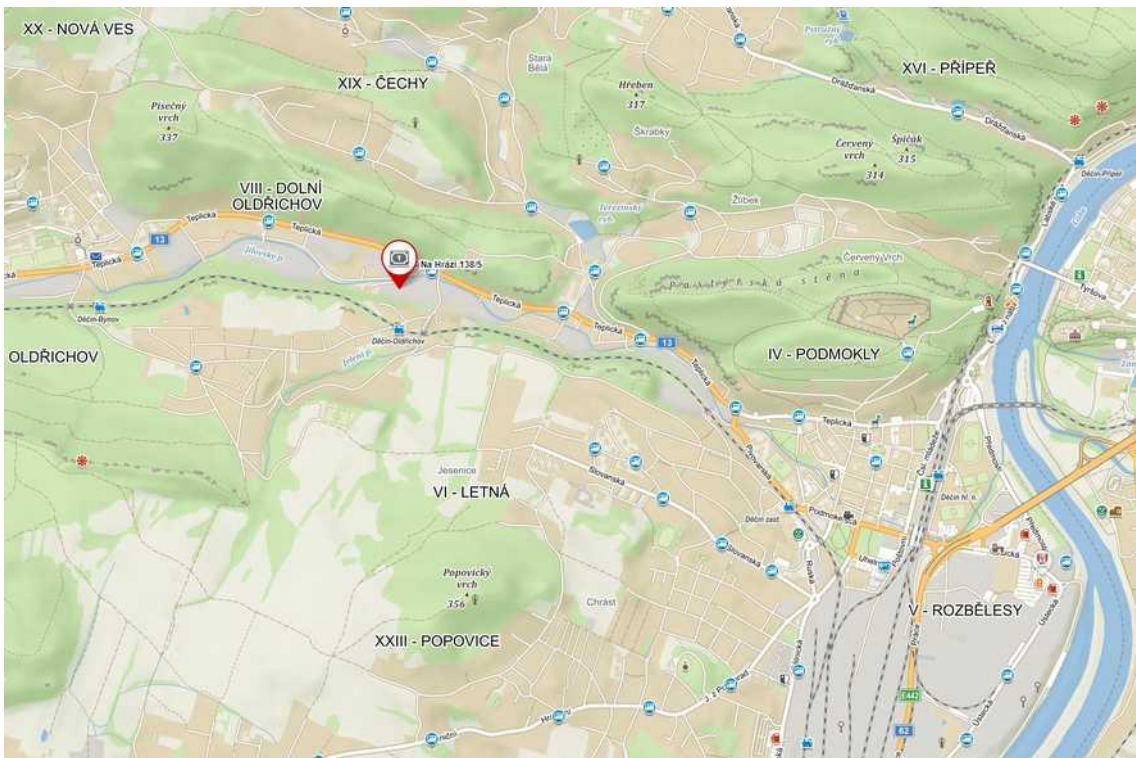
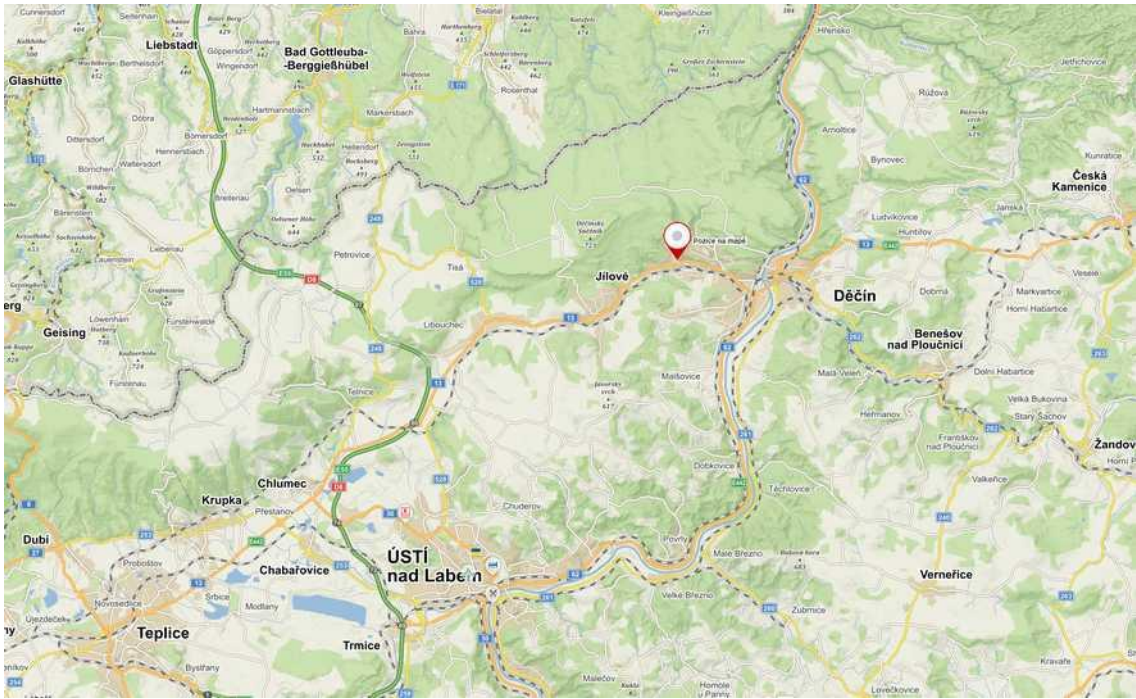
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.04.2022 15:26:23







Venkovní pohledy



Budova 1 čelní pohled



Budova 1 boční pohled



Budova 1 zadní pohled



Budova 2



budova 2



budova 3



budova 4



budovy 5+6



sklad na parc.č. st. 725



sklad na parc.č. st. 726



budova 3



budova č. 3 a 1

Interiery budovy 1



Interiery budovy 2



Interiery budov 3,4,5,6

