

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 776/99/2014

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek st.p.č. 87 se stavbou čp. 33 a pozemky p.č. 277/1, p.č. 280/6, p.č. 283/1 a p.č. 1658, vše v k.ú. Poříčí u Trutnova, obci Trutnov, zapsané na LV č. 4977, vedené u KP Trutnov

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Trutnov, k.ú. Poříčí u Trutnova
Adresa nemovité věci: Náchodská 33, 541 01 Trutnov

OBJEDNATEL : Insolvenční správce, Mgr. Tereza Vodičková

Adresa objednatele: Jindřišská 1441, 53002 Pardubice

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Zlatá Olešnice 151, 541 01 Trutnov

IČ: 13531140

telefon: +420499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

DIČ: CZ 6704131533 fax: +420499732408

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely insolvenčního řízení KSHK 42 INS 12323/2014 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

5 100 000 Kč

Datum místního šetření: 8.9.2014

Stav ke dni :

8.9.2014

Počet stran: 35 stran

Počet příloh: 16

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 8.9.2014

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 oblíby.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 4977 ze dne 3.9.2014
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne ... za účasti
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
8. Objednávka ocenění
9. Ocenění nemovitosti č. 116/2366/2011/ ze dne 29.5.2011

Místopis

Trutnov (německy Trautenau) je okresní město v Královéhradeckém kraji v severovýchodních Čechách. Město Trutnov leží v Krkonošském podhůří na řece Úpě. V roce 2014 zde žilo 31 tisíc obyvatel a má rozlohu 10 336 ha. Trutnov se skládá z 21 částí města: Adamov, Babí, Bohuslavice, Bojiště, Dolní Předměstí, Dolní Staré Město, Horní Předměstí, Horní Staré Město, Kryblice, Lhota, Libeč, Nový Rokytník, Oblanov, Poříčí, Starý Rokytník, Střední Předměstí, Střítež, Studenec, Vnitřní Město, Volanov a Voletiny. Dále k Trutnovu patří např. osady a čtvrtě: Bezděkov, Debrné, Dolce, Dolníky (část), Kacíř, Kalná Voda (část), Kouty, Luční Domky, Nové Dvory, Nové Voletiny, Peklo, Rubínovice, Zelená Louka aj.

Trutnov je významným železničním uzlem, v Trutnově se kříží trati 032 Jaroměř – Trutnov; 047 Trutnov – Teplice nad Metují; 045 Trutnov – Svoboda nad Úpou; 040 Trutnov – Stará Paka – Chlumeck nad Cidlinou; 043 Trutnov – Žacléř. Trutnov je také významným silničním uzlem, kříží se zde silnice I/16, I/14 a I/37, dále II/300 a II/301. Městská autobusová doprava je tvořena 6 městskými a několika integrovanými autobusovými linkami v rámci MHD a krajského systému IREDO.

Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito komparace metody nákladové a srovnávací, výnosovou pro rezidenční nemovitosti nepoužiji, nemá vypovídací charakter.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	
Poloha v obci:		okrajová část - smíšená zastavba	
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:			
1510/1	Královéhradecký kraj		

Celkový popis

Nemovitosti jsou situovány ve východní okrajové části města Trutnov-Poříčí, v oblasti převážně průmyslového zaměření, poblíž elektrárny ČEZ. Nalézají se po levé straně státní silnice z Trutnova na Náchod, komunikace p.č. 1510/1, ve vlastnictví Královéhradeckého kraje, z ní přímo přístupné, na rovinatých pozemcích. Nemovitosti jsou vzdáleny cca. 100 m od autobusové zastávky a cca. 3,9 km od občanské vybavenosti města (kompletní síť úřadů, soud, pošta, policie, obchody a restaurační zařízení). Území je částečně zainvestované, možnost napojení na NN, VV a VK.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
|---|---|

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|---|---|

Komentář: Dle povodňové zprávy www.cap.cz - Zóna 3 - se středním rizikem povodní.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo
☒ Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Vlastnické právo

R. O. K. 93 Spol. S R. O., Náchodská 33, Poříčí, 54103 Trutnov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - R. O. K. 93 Spol. S R. O.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - R. O. K. 93 Spol. S R. O.

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

1. **Ocenění staveb nákladovou metodou**
 - 1.1 Provozní budova čp. 33
2. **Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou**
 - 2.1 Sklad LTO, PHM a Olejů
3. **Ocenění pozemků**
 - 3.1 pozemky ve FC
4. **Výnosové ocenění**
 - 4.1 Výnosová hodnota
5. **Porovnávací ocenění**
 - 5.1 Porovnávací metoda

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - Dle povodňové zprávy z www.cap.cz	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,776$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná - stavba s komerční využitelností	III	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji - Celkem 9,45 % Muži 9,61 % Ženy 9,27 %	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,890$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,691$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Poříčí u Trutnova:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **570,00 Kč/m²**

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Provozní budova čp. 33

Věcná hodnota dle THU

Objekt provozní budovy s dílnami, sklady, kanceláři a se sociálním zázemím. Stavba je se třemi nadzemními podlažími bez podsklepení. Objekt byl postaven v roce 1920 jako zemědělská stavba. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou na objektu původní, část konstrukce krátkodobé životnosti byla v objektu vyměněna v roce 2007, kdy byla v objektu provedena částečná rekonstrukce. Dle sdělení k ohlášení stavebních úprav č.j. 2006/14113/V-5390/Ši ze dne 13.12.2006 byly provedeny opravy vnitřních i vnějších omítek, oprava vnitřních instalací (elektroinstalace, zdravotnická, ústřední vytápění), oprava stávajících podlahových krytin, výměna zařizovacích předmětů, výměna stávajících dřevěných oken za plastová. Dle rozhodnutí Městského úřadu v Trutnově po č.j. 2008/1052/V/CER-180 ze dne 23.9.2008 byla povolena změna užívání stavby, kdy prostor bývalé zámečnické dílny nově využít na provoz autoklempířství a opravě motorových vozidel.

Vnitřní dispozice:

1. NP - levá část - dílna automechaniků se dvěma stáními, kancelář, výměňková stanice páry, sklady kanceláře, sociální zařízení muži, WC muži.
- pravá část - dílna, sklad
- zadní středový přístavek - dílna, kancelář, sociální zařízení.
2. NP - skladové prostory s podpěrnými ocelovými sloupy
- stavebně nedokončeno - šest kancelářských prostor, zasedací místnost, kuchyňka, sociální zařízení, ústředna
3. NP - skladové prostory s podpěrnými dřevěnými sloupy

Podkroví - skladovací půdní prostor

Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako betonové pasy bez provedených vodorovných izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je cihelná, svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z plných pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem, s viditelnými trámy a dále jsou stropy klenbové. Krov je dřevěný vaznicový trámový, dřevěný trámový a ocelový svařovaný. Střecha je sedlová nad hlavní částí, na bočních částech jsou střechy nízké sedlové a nízké pultové. Střešní krytina je z asfaltovaného bonnského šindele, osinkocementových šablon a z vícevrstvé svařované asfaltované lepenky. Oplechování a klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu s nátěrem. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké s malbami. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká s nátěrem. Venkovní obklad není proveden, vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělinových obkladaček v prostorách koupelen, včetně obložení sprchových koutů a WC. Schodiště je osazeno teracové a dřevěné s dřevěným zábradlím. Dveře jsou osazeny vstupní plastové plné, vnitřní jsou dřevěné plné i dřevěné částečně prosklené. Vrata jsou kovová plná dvoukřídlová se sendvičovými výplněmi. Okna jsou plastová a dále prosvětlení části vnitřní prostor zajištěno sklobetonovými tvánicemi. Podlahy jsou betonové gletované v dílnách, betonové s nášlapnou vrstvou s PVC, betonové s keramickou dlažbou na chodbách a sociálních zařízeních a dále jsou podlahy dřevěné prkenné. Vytápění je zajištěno z dálkového přívodu přes výměňkovou parní stanici v objektu, radiátory jsou osazeny ocelové deskové. V objektu je provedena elektroinstalace s pojistkovými automaty, bleskosvod je na objektu osazen, rozvod studené i teplé vody je proveden v plastovém potrubí, dodávka teplé vody je zajištěna z dálkového přívodu přes parní výměňkovou stanici, instalace plynu není provedena. Kanalizace je

provedena v plastovém potrubí. Z hygienických zařízení jsou osazena umyvadla a sprchové kouty, WC standardní splachovací a dále pisoáry. Výtah je nákladní na přepravu zboží do 700 kg.

Objekt je celkově v horším technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, provedené částečné rekonstrukci objektu s provedenou výměnou části konstrukcí krátkodobě životnosti a provedené základní údržbě.

Príslušenstvím je vedlejší stavba skladu a venkovní úpravy spočívající v přípojkách inženýrských sítí (VV, NN a VK), kanalizační vpusti, asfaltové zpevněné ploše, obrubníků ze žulových kostek, oplocení areálu z ocelového drátěného strojového pletiva na ocelových sloupcích, ocelových vrat, venkovních betonových předložených schodech.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1NP admin budova				252,80 m ²	3,20 m
Výčet místností:					
sklad	110,45 m ²	1,00	110,45 m ²		
kuchyně	20,77 m ²	1,00	20,77 m ²		
chodba	24,30 m ²	1,00	24,30 m ²		
šatna	14,62 m ²	1,00	14,62 m ²		
sprchy	11,81 m ²	1,00	11,81 m ²		
sklad	9,86 m ²	1,00	9,86 m ²		
šatna s WC a sprchou	11,27 m ²	1,00	11,27 m ²		
šatna	2,93 m ²	1,00	2,93 m ²		
Užitná plocha celkem:				206,01 m²	
2NP admin budova				m ²	3,74 m
Výčet místností:					
soc.zařízení	3,80 m ²	1,00	3,80 m ²		
šatna se sprchou	10,61 m ²	1,00	10,61 m ²		
chodba	9,25 m ²	1,00	9,25 m ²		
soc- WC, sprcha, umyvadlo	5,60 m ²	1,00	5,60 m ²		
archív	8,56 m ²	1,00	8,56 m ²		
úklid	0,85 m ²	1,00	0,85 m ²		
kancelář	35,06 m ²	1,00	35,06 m ²		
sklad	111,68 m ²	1,00	111,68 m ²		
Užitná plocha celkem:				185,41 m²	
3NP admin budova				m ²	2,86 m
Výčet místností:					
sklad	123,05 m ²	1,00	123,05 m ²		
sklad	39,80 m ²	1,00	39,80 m ²		
sklad	42,50 m ²	1,00	42,50 m ²		
Užitná plocha celkem:				205,35 m²	
4NP admin budova				m ²	4,40 m
Výčet místností:					
sklad	127,87 m ²	1,00	127,87 m ²		
sklad	92,10 m ²	1,00	92,10 m ²		
Užitná plocha celkem:				219,97 m²	
1NP Dílny a kanceláře				169,32 m ²	4,80 m

Výčet místností:				
dílňa	109,60 m ²	1,00	109,60 m ²	
Užitná plocha celkem:			109,60 m²	
2NP Dílny a kanceláře			m ²	2,80 m
Výčet místností:				
kancelář	11,87 m ²	1,00	11,87 m ²	
kancelář	14,17 m ²	1,00	14,17 m ²	
kancelář	26,51 m ²	1,00	26,51 m ²	
kancelář	35,46 m ²	1,00	35,46 m ²	
kuchyně	15,51 m ²	1,00	15,51 m ²	
soc.zařízení	3,18 m ²	1,00	3,18 m ²	
chodba	9,16 m ²	1,00	9,16 m ²	
schodiště	10,85 m ²	1,00	10,85 m ²	
kancelář	23,64 m ²	1,00	23,64 m ²	
kuchýňka s ústřednou	4,88 m ²	1,00	4,88 m ²	
Užitná plocha celkem:			155,23 m²	
Sklad			129,80 m ²	5,10 m
Výčet místností:				
sklad	113,50 m ²	1,00	113,50 m ²	
Užitná plocha celkem:			113,50 m²	
Dílňa			233,91 m ²	0,00 m
Výčet místností:				
dílňa zadní	120,96 m ²	1,00	120,96 m ²	
šatna s WC a sprchou	7,20 m ²	1,00	7,20 m ²	
dílňa	75,41 m ²	1,00	75,41 m ²	
šatna	5,40 m ²	1,00	5,40 m ²	
Užitná plocha celkem:			208,97 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
v.s.	(20,47*12,35*11,08)+(12,35*10,02*4,27)+(15,93*15,56*3,49)+(18,42*10,35*7,57)+(2,10*2,05*4,25)	5 656,04 m ³
zastř.	(20,47*12,35*5,56/2)+(12,35*10,02*2,14/2)+(15,93*15,56*2,26/2)+(18,42*10,35*0,96/2)+(2,10*2,05*0,40/2)	1 207,67 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.		5 656,04 m ³
zastř.		1 207,67 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 863,71 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	s rovným podhledem, s viditelnými trámy a klenbové
4. Krov, střecha	sedlová nebo plochá
5. Krytiny střech	z asfaltovaného bonnského šindele, osinkocementových šablon a z vícevrstvé svařované asfaltované lepenky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky s nátěrem
9. Vnitřní obklady	běžné obklady keramické
10. Schody	teracové nebo dřevěné
11. Dveře	plastová, dřevěná plná nebo částečně prosklená
12. Vrata	asfaltovaného bonnského šindele, osinkocementových šablon a z vícevrstvé svařované asfaltované lepenky
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	betonové, PVC, s dlažbou nebo prkenné
15. Vytápění	ústřední dálkové
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, pisoáry, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	nákladní výtah, nosnost do 70 kg
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	253
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 404
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	6 863,71
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 250
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 250
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	22 307 051
Stáří	roků	94
Další životnost	roků	45
Opotřebení	%	67,60
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	7 227 485

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Sklad LTO, PHM a Olejů

Věcná hodnota dle THU

Vedlejší stavba skladu LTO, PHM a olejů. Objekt byl postaven v roce 1950, všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní. Stavba je s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepená, pod nízkou pultovou střechou.

Dispoziční řešení:

I. NP - sklad lehkých topných olejů, sklad pohonných hmot, sklad olejů

Konstrukční řešení:

Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako betonové pasy s provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je cihelná, svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z pálených cihel, krov je dřevěný trámkový, zastřešení je tvořeno nízkou pultovou střechou, s krytinou z vlnitého pozinkovaného plechu a z vlnitých osinkocementových desek. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní omítky nejsou provedeny. Fasádní omítka je provedena dvouvrstvá, hladká. Venkovní obklad není proveden, vnitřní obklady nejsou provedeny, dveře a vrata jsou kovová plná, bez oken, prosvětlení vnitřních částí zajištěno sklobetonovými tvárnici, podlaha betonová, bez vytápění, provedena elektroinstalace na 220 V, bez bleskosvodu, bez rozvodu vody a kanalizace.

Objekt je celkově v podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné pouze nejzákladnější údržbě.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I. NP	34,61 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
v.s.	$(5,07 \cdot 3,72 \cdot 3,23) + (4,70 \cdot 3,35 \cdot 3,23)$	=	111,78 m ³
zastř.	$(5,07 \cdot 3,72 \cdot 0,81/2) + (4,70 \cdot 3,35 \cdot 0,47/2)$	=	11,34 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.		111,78 m ³
zastř.		11,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		123,11 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pásy izolované
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	kovové
4. Krov	dřevěný trámkový
5. Krytina	z vlnitého pozinkovaného plechu a z vlnitých osinkocementových desek
6. Klempířské práce	chybí
7. Úprava povrchů	vnitřní omítky nejsou, vnější dvouvrstvá hladká
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	kovové
10. Okna	chybí
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	35
Užitná plocha (UP)	[m ²]	30
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	123,11
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 511
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 511
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	309 139
Stáří	roků	64
Další životnost	roků	16
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	61 828

3. Ocenění pozemků

3.1 pozemky ve FC

Pozemek st. p.č. 87 o výměře 807 m² je zastavěnou stavbou čp. 33, pozemky p.č. 277/1 o výměře 1252 m², p.č. 280/6 o výměře 288 m², p.č. 1658 o výměře 2370 jsou manipulační plochou v areálu, částečně zpevněné a pozemek p.č. 283/1 o výměře 1761 je částečně zastavěn vedlejší stavbou skladu a zbytek tvoří manipulační plochu. Pozemky jsou částečně zainvestovány, možnost napojení na VK, NN, VV. Jsou užívány v souladu s právním stavem, obec nemá platnou cenovou mapu stavební pozemků. Pozemky spolu tvoří funkční celek. Dle platné ÚPD jsou pozemky vedené jako plochy smíšené výrobní.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Ochranné pásmo - ochranné pásmo vysokého napětí	II	-0,02
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,776$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_p = 0,890$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,776 * 0,980 * 0,890 = 0,677$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]		Index	Koef.	Upr. Cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	570,-		0,677		385,89
Typ	Název	p.č.	Výměra[m ²]	[Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Zast. plocha a nádvoří	87	807,00	385,89	311 413,23
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	277/1	1 252,00	385,89	483 134,28
§ 4 odst. 1	zahrada	280/6	288,00	385,89	111 136,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	283/1	1 761,00	385,89	679 552,29
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1658	2 370,00	385,89	914 559,30
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					2 499 795,42

Pozemky ve FC - zjištěná cena

2 499 795,42 Kč

4. Výnosové ocenění

4.1 Výnosová hodnota

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztahený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace se doporučuje na základě shora uvedeného, uvažovat v rozpětí 4.0 - 9.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- další služby sjednané individuálně,
- vybavení prostoru
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Odůvodnění použitého obvyklého nájemného:

Pro výpočet užitku je použita kombinace simulované nájmu (u prostor užívaných vlastníkem a nepronajatých).

Obvyklé nájemné je stanoveno na základě vlastní databáze obvyklého nájemného a nabídkových cen realitních serverů, rovněž tak náklady na provoz a údržbu nemovitosti jsou stanoveny odborným odhadem na základě předpokládaného výnosu.

V místě do 10km, se pohybuje nájem srovnatelných komerčních prostor pro srovnatelné využití v intervalu 350-500,-Kč/m²/rok. Nájemné indikují tak jak je uvedeno dle jednotlivých specifikací.

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace tak jak je uvedená u jednotlivých položek.

Vzorek pro porovnání č. 1)

komerční objekt (954 m²) do nedávna využívaný jako výrobní hala pro výrobu elektrotechnických součástek. Budova i výrobní haly včetně administrativních a skladovacích prostor jsou ve výborném stavu a svou rozlohou, umístěním i dobrým napojením na zdejší infrastrukturu nabízejí uplatnění v mnoha činnostech a oborech podnikání. Celková cena: 40 000 Kč za měsíc Stav objektu: Velmi dobrý Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Užitná plocha: 954 m²

Výpočet:

$$40\,000,- \text{ Kč} : 954 \text{ m}^2 = 41,90 \text{ Kč} \times 12 \times 0,80 = 402,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$$

Vzorek pro porovnání č. 2)

komerční objekt vhodný pro výrobní, nebo skladové prostory. Plocha k pronájmu - hala cca 600 m², se světlou výškou cca 4,6 m. V hale je možnost využití řetízkových zvedáků, jedné jeřábové dráhy s nosností 1000 kg a vysokozdvížného vozíku. Přilehlé pozemky o rozloze 2.200 m², je možno využít k parkování a manipulaci. Objekt se nachází v průmyslové zóně Trutnov - Poříčí, je přístupný po zpevněných komunikacích s vlastní parkovací plochou, kde jsou instalována velká elektrická vrata o šíři 300 cm. Budova je napojena na vodovod, elektřinu, horkovodní topení, k dispozici je kompletní vzduchový rozvod s tlakovou nádrží o objemu 1.600 litrů s regulací a manometry, dále internetové připojení a kamerový systém se záznamem. Součástí je veškeré sociální zázemí (WC 19 m²), sprchy, vybavené šatny (13,5 m²), kuchyňka s jídelnou (17,5 m²) a kancelář. V roce 2006 byly veškeré přípojky a vnitřní prostory budovy kompletně rekonstruovány, a to včetně podlah, kde je litý drátkobeton s vysokou nosností. V témže roce bylo provedeno zateplení střechy vč. nového pláště. Celková cena: 43 200 Kč za měsíc,

Výpočet:

$$43\,200,- \text{ Kč} : 600 \text{ m}^2 = 72 \text{ Kč} \times 12 \times 0,80 = 691,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$$

Vzorek pro porovnání č. 3)

samostatný komerční objekt, 400 m² v Trutnově - Volanov, vhodný jako skladové nebo výrobní prostory. Objekt je po celkové rekonstrukci, nová plastová okna, zateplený, nové topení, nová podlaha. Prostor lze upravit dle potřeb. Možnost rozšíření prostor. Vytápění na tuhá paliva. K dispozici je také sociální zařízení, kancelářské prostory, šatně. Parkování je možné přímo u objektu a lze přistavit i nákladní kamion. Celková cena: 33 334 Kč za měsíc Stavba:Cihlová Stav objektu:Po rekonstrukci Umístění objektu:Okraj obce Typ domu:Přízemní Podlaží:1 Užitná plocha:400 m² Parkování:2

Výpočet:

$$33\,334,- \text{ Kč} : 400 \text{ m}^2 = 83,33 \text{ Kč} \times 12 \times 0,80 = 800,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$$

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	1-3 NP	323	630	16 958	203 490	7,50
2.	Provozní prostory		1 081	400	36 033	432 400	7,50
3.	Ostatní prostory	asfaltové plochy	2 000	50	8 333	100 000	7,50
Celkový výnos za rok:						735 890	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	3 404
Reprodukční cena	RC	Kč	22 307 051
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	216
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	735 890
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	662 301
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	16 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	22 307
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	223 071
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Ostatní náklady		Kč/rok	25 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	298 378
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	363 923
Míra kapitalizace		%	7,50
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 852 307

5. Porovnávací ocenění

5.1 Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1 404,04 m ²
Obestavěný prostor:	6 863,71 m ³
Zastavěná plocha:	252,80 m ²
Plocha pozemku:	6 478,00 m ²

Popis oceňované nemovité věci

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena průměrným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na skutečně dosažené (známé) prodejní ceny za obdobný typ nemovitosti.

Jelikož nejsou známy z databáze vlastní ani skupiny odhadců majetku obdobné zrealizované nemovitosti, používám nepřímou srovnávací metodu, tj. známé přepočtené započitatelné plochy provozní, skladovací a obchodní, z nabídky v regionu.

Tato porovnávací hodnota nepřímou metodou, za započitatelnou plochu obdobných nemovitostí, se pohybuje v intervalu od 2 000,-Kč do 6000,-Kč/m² dle kvality. V tomto případě vzhledem k tech. stavu indikují srovnávací jednotkovou cenu při spodní úrovni intervalu.

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Objekt pro výrobu a skladování

objekt pro výrobu a skladování v Poříčí u Trutnova. Dispozice: první objekt 1.NP: hlavní vchod s prostornou chodbou, vlevo administrativní část (3 místnosti) a menší sklad. V 2.NP jsou prostorné místnosti v započaté rekonstrukci (bytové nebo kancelářské prostory). Druhý objekt je také patrový. V přízemí je hala s dílnou, patro sloužilo jako zázemí pro zaměstnance (WC, šatny, kuchyňka, jídelna, sklad a brusárna). Do objektu je možný vjezd i s nákladním vozem ze zadní části traktu budov. Budovy jsou napojeny na vodovod a kanalizaci. Vytápění přes parovod. Zavedena pevná linka. Objekty se nachází v klidné, zastavěné lokalitě s bezproblémovým příjezdem po obecních, asfaltových cestách.

Celková cena: 2 890 000 Kč za nemovitost Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Užitná plocha: 669 m²

Výrobní objekt

objektu v Trutnově. Vlastní parking. Objekt se skládá z několika částí, skladovací prostory, výrobní prostory, kanceláře. Přístup ke skladu je zajištěn velkými garážovými vraty. Výborná dostupnost k objektu z hlavní komunikace.

Celková cena: 3 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná: 453 m² Užitná plocha: 520 m² Plocha podlahová: 917 m² Plocha pozemku: 948 m² Sklep: 5 m² Parkování: 10 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Telefon, Internet Elektrina: 120V, 230V, 400V Oprava: Silnice

Výrobní objekt

Detail nemovitosti Číslo DB 6251 Název Areál Elektrov Trutnov Pořící Typ nemovitosti
Budovy a haly Cena 12000000 Lokalita Trutnov Zastavěná plocha (m²) 11974 Užitková
podlahová plocha (m²) 6060,1 Výměra staveb. a souvis. pozemků (m²) 24255 Realizace 2014

Srovnatelné nemovité věci**Název: Objekt pro výrobu a skladování**

Lokalita Trutnov, Pionýrská

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,86	3 701

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
669,00 m ²	0 m ²	2 890 000 Kč	4 320 Kč/m ²

Název: Výrobní objekt

Lokalita Trutnov, Poříčí

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	1,08
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,93	5 750

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
520,00 m ²	948 m ²	3 200 000 Kč	6 154 Kč/m ²

Název: Výrobní objekt

Lokalita Trutnov, Poříčí

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový	Upravená j. cena
koef. K_C	Kč/m²
1,10	2 173

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
6 060,10 m ²	24 255 m ²	12 000 000 Kč	1 980 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	2 173 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 875 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 750 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	3 875 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 404,04 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 440 655 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	
1.1 Provozní budova čp. 33	7 227 485,00 Kč
2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou	
2.1 Sklad LTO, PHM a Olejů	61 828,00 Kč
3. Ocenění pozemků	
3.1 pozemky ve FC	2 499 795,00 Kč
4. Výnosové ocenění	
4.1 Výnosová hodnota	4 852 307,00 Kč
5. Porovnávací ocenění	
5.1 Porovnávací metoda	5 440 655,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	5 440 655 Kč
Výnosová hodnota	4 852 307 Kč
Věcná hodnota	9 789 108 Kč
Hodnota pozemku	2 499 795 Kč

Obvyklá cena

5 100 000 Kč

slovy: Pětmilionůjednostotísíc Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Za obvyklou cenu pokládám cenu zjištěnou multikriteriálním pohledem, kdy je rozhodujícím kritériem u komerčního objektu použití porovnávací a výnosové metody.

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací a výnosovou metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými a pronajímanými skladovými a výrobními prostory, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Průmyslovém areálu s pozemky o výměře 6 478m² a stavbou s výrobními, skladovacími a administrativními prostory po modernizaci (výměna části konstrukcí krátkodobě životnosti po r. 2007), s vedlejší stavbou skladu, udržované, se započitatelnou užitkovou plochou cca 1400m² a venkovními asfaltovými plochami, situované v okrajové části obce, přístupné přímo ze silnice I, tř. (v budoucnu pod sjezdem z uvažované dálnice D11).**

Negativním vlivem na výši obchodovatelné ceny je skutečnost, že ceny obdobných porovnatelných nemovitostí v ČR stagnují a navíc vykazují převážně pokles.

V dané lokalitě je poptávka nižší než nabídka. **S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitost je za navrženou cenu obchodovatelná.**

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota

5 440 655,-Kč

Navržená předběžná výnosová hodnota

4 852 307,-Kč

Předběžná komparativní hodnota

5 100 000,-Kč

Navržená tržní hodnota - cenová úroveň září 2014 zaokr.

5 100 000,-Kč

1. nemovitostí povinného na LV č. 4977 a jejich přísl.

2. příslušenství uvedených nemovitostí - vedlejší stavba skladu a venkovní úpravy spočívající v přípojkách inženýrských sítí (VV, NN a VK), kanalizační vpusti, asfaltové zpevněné ploše, ohrubníků ze žulových kostek, oplocení areálu z ocelového drátěného strojového pletiva na ocelových sloupcích, ocelových vrat, venkovních betonových předložených schodech a ocelového skladovacího přístřešku. - zahrnuto v ceně

0,-

3. věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna

0,-

4. výhody a nájemné právo - nezjištěno

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím nákladové, výnosové a srovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovitostí** - Pozemku st.p.č. 87 se stavbou čp. 33 a pozemků p.č. 277/1, p.č. 280/6, p.č. 283/1 a p.č. 1658, vše v k.ú. Poříčí u Trutnova, obci Trutnov, zapsané na LV č. 4977, vedené u Katastrálního úřadu Královéhradeckého kraje, KP Trutnov; se zohledněním práv a závad

ve výši
5 100 000,-Kč

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 8.9.2014

Ing. Michal Danielis
Zlatá Olešnice 151
541 01 Trutnov
telefon: +420499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 776/99/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 99.