

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 004572/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhadu se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 323 se stavbou pro výrobu a skladování čp. 288 a pozemku p.č. 1089/19, vše v k.ú. Horní Staré Město, obci Trutnov, zapsané na LV č. 6406, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov

Znalec:

[REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
IČ: 13531140

Zadavatel: Insolvenční správce vlastníka ASAS Invest, a.s., IČ: 16691822, Ing. Vladimír Nechutný
[REDACTED]

Číslo jednací: KSHK 33INS 17055/2024

TRŽNÍ HODNOTA

29 000 000 Kč

Počet stran: 39

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.1.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 23.01.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro potřebu konkursního řízení - stanovení ceny obvyklé (tržní cena)

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.1.2025 za přítomnosti znalce a zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6406
2. Snímek katastrální mapy
3. Místní šetření
4. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
5. ÚPD obce
6. Povodňová zpráva www.cap.cz
7. Přehled pronajatých a nepronajatých prostor
8. Původní ocenění č. 163/5/2020 pro potřeby České Spořitelny, a.s. vypracované dne 27.3.2020 Ing. Martinem Nyklem
9. ZP č. 2068/98/2021 ze dne 12.1.2022 zpracovaný Ing. Michalem Danielisem
10. Projektová dokumentace

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol.	Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut

Dušek David	oceňování majetku 2007 Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha	Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.	

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tisně 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dálkovým náhledem www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v posledních 12 měsících nebyly zobchodovány v ocenované lokalitě žádné pozemky s obdobnými stavbami pro výrobu a skladování. Byl zobchodován pozemek se stavbou pro výrobu či skladování v r. 1/2023, který byl použit do porovnávací metody. Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici další zobchodované obdobné stavby, byly do porovnávací metody dále použity nabídky realitních kanceláří. Výslednou hodnotou je tedy tržní hodnota.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Trutnov, k.ú. Horní Staré
 Město

Adresa nemovité věci: Horská 288, 541 01 Trutnov

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 6406:

Vlastnické právo

ASAS Invest a.s., Rybalkova 543, Pražské Předměstí, 55101 Jaroměř

Dokumentace a skutečnost

Původně se jednalo o zděnou výrobně administrativní stavbu s garáží a s navazující dřevěnou halou s ocelovými pilíři, která byla do dnešní podoby upravena přestavbou, kdy bylo provedeno vyzdění obvodových stěn haly, rozdělení vnitřního prostoru příčkami a provedení přístavby zadní části objektu. Ke dni místního šetření je stavba dokončena, kolaudace nebyla doložena, byly provedeny stavební úpravy, se změna užívání prostor. Přistavěná zadní část objektu není zapsána a zaměřena v

KN.

Dle ÚPD je území vedeno jako plocha VL

Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)

Hlavní využití:

- průmyslová výroba lehkého průmyslu, řemeslná výroba a související služby.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro lehký průmysl, řemesla a související služby,
- stavby pro administrativu související s hlavním využitím,
- stavby pro obchodní prodej související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu,
- plochy zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- služební byty ve stavbách pro administrativu,
- ve stabilizovaných plochách bydlení v rodinných domech,
- jakýkoliv rozvoj výrobních areálů v zastavěném území jižně od vlakového nádraží Trutnov – střed v k.ú. Poříčí u Trutnova navýšující dopravní zatížení v území je podmíněn výstavbou komunikace v zastavitelné ploše Z50.

Nepřípustné využití: - veškeré stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění pozemku KZ maximálně 0,90, koeficient zeleně KZ minimálně 0,10.
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. na tři nadzemní podlaží,
- výstavba nových objektů musí řešit parkovací a odstavná stání ze 100 % na vlastním pozemku stavby.

Místopis

Trutnov je okresní město v Královéhradeckém kraji v severovýchodních Čechách. Město Trutnov leží v Krkonošském podhůří na řece Úpě. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. 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. 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 – Chlumec 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. Přes Trutnov je naplánována rychlostní komunikace R11 z Jaroměře na hranice s Polskem v Královci. Městská autobusová doprava v Trutnově je tvořena 6 městskými a několika integrovanými autobusovými linkami v rámci MHD a krajského systému IREDO.

Horní Staré Město je místní část města Trutnova. Na starších mapách se objevuje pod názvem Horejší Staré Město. Přes HSM prochází silnice I/14, tvorící jeho obchvat a silnice II/300. Od roku 1871 vede zástavbou HSM železniční trať 045 Trutnov - Svoboda nad Úpou, na které je umístěno nádraží Kalná Voda a dvě železniční zastávky Trutnov - Staré Město a Trutnov - Zelená Louka. V HSM končí autobusové linky trutnovské MHD č. 1, 2, 4 a 6 a procházejí tudy příměstské linky systému IREDO.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1089/24 VB chůze a jízdy, vlastník Janků Zdeňka, Ing. Kos Petr
1089/1 VB chůze a jízdy, vlastník Janků Zdeňka, Ing. Kos Petr, Souček Otakar

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky se stavbou BD, je situována v městské části Horní Staré Město, v okolí převážně průmyslové zástavby, v zadní části navazují stavby řadových garáží. Nemovitá věc se nachází v blízkosti železniční trati s vlakovou zastávkou, dále autobusové zastávky, restauračních zařízení a obchodů, od centra města a jeho občanské vybavenosti (kompletní síť úřadů, policie, soud, pošta, MŠ, ZŠ, SŠ, muzeum, kino, obchody, služby, sportovní a restaurační zařízení) vzdálena cca. 4,5 km, od bankomatu, autobusové zastávky, obchodního centra Family, obchodu Kaufland a ZŠ vzdálena do cca. 700 m. Přístupná je z ul. Horská, přes pozemky p.č. 1089/24, 1089/1, které sou ve vlastnictví jiných vlastníků - zřízeno VB chůze a jízdy ve prospěch oceňované nemovité věci (na těchto pozemcích je ke dni ocenění nově postavena stavba haly, která omezuje průjezdný profilem právně zajištěný příjezd k oceňované nemovité věci), z těchto pozemků je přístup ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 1977/4 ve vlastnictví města. Území je kompletně zainvestováno, budova napojena na VV, NN, VK, dle sdělení není stavba napojena na VK, splaškové vody jsou svedeny do původních jímek na vyvážení (je možné napojení na VK). Objekt byl dle sdělení do r. 2024 napojen na plyn, který však vede přec pozemky p.č. 1089/1 a 1089/24, které jsou jiných vlastníků, z toho důvodu byl plyn odpojen, je možné napojení na dálkové vytápění ČEZ.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: *Přístup k nemovité věci je zřízen VB chůze a jízdy na pozemku p.č. 1089/24, 1089/1, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků. Dle gpl je pás v šíři cca 5,3m*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské síť a energetické zdroje

Komentář: *Vlastnické právo*

ASAS Invest a.s., Rybalkova 543, Pražské Předměstí, 55101 Jaroměř

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Zákaz zatížení

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

VB chůze a jízdy v kteroukoli denní a noční dobu v rozsahu dle gpl. č. 1421-96/2016 ve prospěch oceňované nemovité věci - povinnost pro pozemky p.č. 1089/24 a 1089/1 - zohledněno v OC

VB chůze a jízdy v kteroukoli denní a noční dobu v rozsahu dle gpl. č. 1421-96/2016 povinnost por oceňované nemovité věci - ve prospěch pozemku p.č. 1089/24 - zohledněno v OC

Jiné zápis

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - ASAS Invest a.s.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - ASAS Invest a.s.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Riziko napojení na inženýrské síť

Objekt byl dle sdělení do r. 2024 napojen na plyn, který však vede přec pozemky p.č. 1089/1 a 1089/24, které jsou jiných vlastníků, údajně z toho důvodu byl plyn odpojen. Je možné napojení na vedení ČEZ dálkové vytápění z p.č. 933/30 ve vlastnictví Města Trutnov.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *K dnešnímu dni není stavba užívána, dle sdělení byl odpojen plyn, který zajišťoval vytápění.*

3.3. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova s provozní halou a sklady

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda

4. Hodnota pozemků

4.1. pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova s provozní halou a sklady

Věcná hodnota dle THU

Administrativní budova má dvě nadzemní podlaží s navazující přízemní provozní halou a sklady. V přízemí se nachází garáže, sklady, dílny a haly, dále kotelna, v patře se nachází kanceláře, šatny, dělnické místnosti, sociální zařízení, chodby a 3 byty o velikosti 1x 2+1 a 2x 2+kk, s vlastním sociálním zařízením. Užívání stavby je v souladu s územním plánem.

Stáří stavby je cca. 80 let, do dnešní podoby upravena modernizací po r. 2011, kdy byla provedena modernizace 2. NP a zřízení kancelářských prostor, dále po r. 2018 byla provedena přestavba původních průmyslových prostor na prostory pneuservisu, byla provedena přístavba zadních hal a dílen se sklady. Stavba je ke dni ocenění ve stavu po téměř kompletní modernizaci a revitalizaci, pouze střešní krytina na administrativní části je v původním stavu a bude vyžadovat obnovu.

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách NN a VV, dále zpevněné plochy.

Užitná plocha

Název			Užitná plocha
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
dílna 2 + sociální zařízení	44,25 m ²	1,00	44,25 m ²
dílna 3 + sociální zařízení	47,50 m ²	1,00	47,50 m ²
sociální zařízení k dílně 3	4,29 m ²	1,00	4,29 m ²
kancelář s kuchyňkou k dílně 3	11,65 m ²	1,00	11,65 m ²
dílna 1 + sociální zařízení	45,62 m ²	1,00	45,62 m ²
dílna 4	65,55 m ²	1,00	65,55 m ²
sklad, chodba k dílně 4	5,51 m ²	1,00	5,51 m ²
WC k dílně 4	1,13 m ²	1,00	1,13 m ²
sociální zařízení k dílně 4	5,40 m ²	1,00	5,40 m ²
chodba k dílně 4	7,31 m ²	1,00	7,31 m ²
2x sklad k dílně 4	30,50 m ²	1,00	30,50 m ²
hala	120,33 m ²	1,00	120,33 m ²
kancelář	8,82 m ²	1,00	8,82 m ²
sklad k hale	61,52 m ²	1,00	61,52 m ²
truhlárna	124,34 m ²	1,00	124,34 m ²
autodílna	112,88 m ²	1,00	112,88 m ²
sklad	106,21 m ²	1,00	106,21 m ²

prodejna pneuservisu	60,71 m ²	1,00	60,71 m ²
kancelář pneuservisu	11,79 m ²	1,00	11,79 m ²
sklad pneuservisu	4,48 m ²	1,00	4,48 m ²
sociální zařízení	5,98 m ²	1,00	5,98 m ²
pneuservisu			
šatna a kuchyňka	9,22 m ²	1,00	9,22 m ²
pneuservisu			
chodba pneuservisu	5,95 m ²	1,00	5,95 m ²
WC pneuservisu	1,76 m ²	1,00	1,76 m ²
pneuservis	194,37 m ²	1,00	194,37 m ²
sklad pneumatik	463,95 m ²	1,00	463,95 m ²
sklad	98,79 m ²	1,00	98,79 m ²
administrativní část chodba	14,94 m ²	1,00	14,94 m ²
sociální zařízení	4,76 m ²	1,00	4,76 m ²
kancelář	14,21 m ²	1,00	14,21 m ²
technická místnost	3,43 m ²	1,00	3,43 m ²
kancelář	14,65 m ²	1,00	14,65 m ²

1 711,80 m²

2. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	4,48 m ²	1,00	4,48 m ²
šatna	16,03 m ²	1,00	16,03 m ²
sociální zařízení	12,70 m ²	1,00	12,70 m ²
ochoz	6,23 m ²	0,50	3,12 m ²
kancelář	13,61 m ²	1,00	13,61 m ²
šatna a kuchyňka	14,96 m ²	1,00	14,96 m ²
WC	1,10 m ²	1,00	1,10 m ²
sprcha	2,50 m ²	1,00	2,50 m ²
ochoz	6,08 m ²	0,50	3,04 m ²
kuchyňka	7,80 m ²	1,00	7,80 m ²
sociální zařízení	3,16 m ²	1,00	3,16 m ²
ochoz	5,67 m ²	0,50	2,84 m ²
kancelář	8,66 m ²	1,00	8,66 m ²
ochoz	5,34 m ²	0,50	2,67 m ²
šatna + kuchyňka	6,01 m ²	1,00	6,01 m ²
sociální zařízení	2,58 m ²	1,00	2,58 m ²
kancelář	8,73 m ²	1,00	8,73 m ²
zádveří	5,72 m ²	1,00	5,72 m ²
chodba	3,72 m ²	1,00	3,72 m ²
sklad	4,70 m ²	1,00	4,70 m ²
chodba	2,93 m ²	1,00	2,93 m ²
WC	1,29 m ²	1,00	1,29 m ²
WC	1,29 m ²	1,00	1,29 m ²
umývárna	5,73 m ²	1,00	5,73 m ²
kuchyňka	16,75 m ²	1,00	16,75 m ²
dělnická místnost 1 +	40,01 m ²	1,00	40,01 m ²
podkrovní místnost			
společná chodba	4,32 m ²	1,00	4,32 m ²
dělnická místnost 2	15,98 m ²	1,00	15,98 m ²
dělnická místnost 3	11,41 m ²	1,00	11,41 m ²

dělnická místnost 4	12,52 m ²	1,00	12,52 m ²
sklad, technická místnost	5,46 m ²	1,00	5,46 m ²
společná chodba	27,25 m ²	1,00	27,25 m ²
byt č. 2 - chodba	12,62 m ²	1,00	12,62 m ²
byt č. 2 - kuchyně	13,66 m ²	1,00	13,66 m ²
byt č. 2 - WC	1,44 m ²	1,00	1,44 m ²
byt č. 2 - sprcha	3,50 m ²	1,00	3,50 m ²
byt č. 2 - pokoj	12,51 m ²	1,00	12,51 m ²
byt č. 2 - schodiště + komora	5,86 m ²	1,00	5,86 m ²
byt č. 2 - pokoj a chodba v podkroví	20,03 m ²	1,00	20,03 m ²
dělnická místnost č. 7	15,84 m ²	1,00	15,84 m ²
dělnická místnost č. 5	17,20 m ²	1,00	17,20 m ²
sklad	9,56 m ²	1,00	9,56 m ²
dělnická místnost č. 6	15,37 m ²	1,00	15,37 m ²
byt č. 5 - vstup	1,91 m ²	1,00	1,91 m ²
byt č. 5 - pokoj s kk	19,48 m ²	1,00	19,48 m ²
byt č. 5 - sociální zařízení	5,45 m ²	1,00	5,45 m ²
byt č. 5 - pokoj	18,34 m ²	1,00	18,34 m ²
byt č. 1 - vstup	4,42 m ²	1,00	4,42 m ²
byt č. 1 - kuchyně	16,47 m ²	1,00	16,47 m ²
byt č. 1 - pokoj	9,14 m ²	1,00	9,14 m ²
byt č. 1 - sociální zařízení	4,53 m ²	1,00	4,53 m ²
480,39 m²			
2 192,19 m²			

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	1 926,71	3,50 m
2. NP	577,90	2,50 m
	2 504,61 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	10 056,86
Z	zastř.	487,58
Obestavěný prostor - celkem:		10 544,44 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné a betonové s izolací proti zemní vlhkosti
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	betonové, dřevěná, SDK podhledy
4. Krov, střecha	sedlová a plochá
5. Krytiny střech	PVC folie, živičná, plechové vlnité desky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný a hliníkový plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, z části zateplené

9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	ocelové venkovní
11. Dveře	dřevěné, PVC hliníkové
12. Vrata	sekční vrata
13. Okna	PVC s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	koberce, vinyl, dlažby, zátěžová podlaha
15. Vytápění	ÚT s kotlem na zemní plyn
16. Elektroinstalace	třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody, PVC potrubí
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	boilery + plynový kotel
22. Vybavení kuchyní	standardní linky vč. zařizovacích předmětů
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprchové kouty, umyvadla
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	příslušenství, alarm, kamerový systém
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	7 065 Kč/m ³
Množství	10 544,44 m ³
Reprodukční cena	74 496 469 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,90	8 120 115	8 120 115	11,49
2. Svislé konstrukce	25,80	19 220 089	19 220 089	27,19
3. Stropy	12,00	8 939 576	8 939 576	12,65
4. Krov, střecha	6,30	4 693 278	4 693 278	6,64
5. Krytiny střech	2,30	1 713 419	1 713 419	2,42
6. Klempířské konstrukce	0,70	521 475	521 475	0,74
7. Úprava vnitřních povrchů	4,30	3 203 348	3 203 348	4,53
8. Úprava vnějších povrchů	3,00	2 234 894	2 234 894	3,16
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	2,20	1 638 922	1 638 922	2,32
11. Dveře	2,30	1 713 419	1 713 419	2,42
12. Vrata	2,70	2 011 405	2 011 405	2,85
13. Okna	3,30	2 458 383	2 458 383	3,48
14. Povrchy podlah	3,10	2 309 391	2 309 391	3,27
15. Vytápění	1,20	893 958	893 958	1,26
16. Elektroinstalace	7,20	5 363 746	5 363 746	7,59
17. Bleskosvod	0,30	223 489	223 489	0,32
18. Vnitřní vodovod	2,20	1 638 922	1 638 922	2,32
19. Vnitřní kanalizace	1,90	1 415 433	1 415 433	2,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,50	372 482	372 482	0,53
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,00	1 489 929	1 489 929	2,11
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00

25. Ostatní	5,80	4 320 795	500 000	0,71
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena		70 675 674 Kč		
Množství		10 544,44 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		6 703 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 927
Užitná plocha (UP)	[m ²]	2 192
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	10 544,44
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 703
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 703
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	70 679 381
Stáří	roků	97
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	28 271 752

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitými věcmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitých věcí -

– Stavba samostatně stojící pro výrobu a skladování, s kancelářskými prostory a dále s provozními byty, v dobrém technickém stavu, situovaná v lokalitě s občanskou vybaveností v dochozí vzdálenosti, s průměrnou dostupností a obslužností.

Užitná plocha:	2 192,19 m ²
Obestavěný prostor:	10 544,44 m ³
Zastavěná plocha:	1 926,71 m ²
Výměra pozemku:	4 343,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Stavba pro výrobu a skladování
Lokalita:	Poříčí u Trutnova
Popis:	Pozemek st.p.c. 838/1 se stavbou pro výrobu a skladování a okolní pozemky ve FC, zobchodované smlouvou kupní ze dne 5.1.2023 v řízení V-9560/2022-610
Pozemek:	3 593,00 m ²
Užitná plocha:	950,00 m ²
Zastavěná plocha:	1 055,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 560 000	950,00	11 116	1,05	11 672

Název: **Výrobní areál****Lokalita:** Trotina

Popis: Výrobní a skladovací areál, který je zkolaudován a slouží jako truhlářská dílna na okraji obce Trotina. V objektu jsou výrobní prostory a dále kancelářské, skladové a pod. Celková plocha pozemků je 8143 m². Vše je umístěno na rozsáhlých pozemcích sloužících zejména pro skladování řeziva a jeho manipulaci. Objekt je napojen na elektrickou energii (230/400V), veřejný vodovod, septik, plyn, telefon, internet. Vytápění je zajištěno kotlem na dřevo s rozvodem tepla pomocí ÚT a lokální na dřevo v administrativní části.

Pozemek: 8 143,00 m²**Užitná plocha:** 1 520,00 m²**Zastavěná plocha:** 1 608,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	1,08
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,03
K6 Vliv pozemku	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
17 950 000	1 520,00	11 809	0,90	10 628

Název: **Výrobní hala, prostoru 507 m²****Lokalita:** Dvůr Králové nad Labem

Popis: Výrobní objekt situovaný v centru obce Dvůr Králové nad Labem. Objekt je ve velmi dobrém stavu, a to díky pravidelným revizím a pravidelné údržbě. Nemovitá věc má dvě nadzemné podlaží, 4 samostatné kanceláře, dále skladovací a výrobní prostory. Objekt je smíšené konstrukce, disponuje vlastním výtahem, dvěma schodištěmi, malou kuchyní, koupelnou se sprchovým koutem, vlastní šatnou a dvěma toaletami. U objektu vlastní parkoviště pro 5 vozidel.

Pozemek: 793,00 m²**Užitná plocha:** 507,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,75	 Zdroj: www.sreality.cz		
K2 Velikosti objektu	0,95			
K3 Poloha	1,02			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 500 000	507,00	22 682	0,76	17 238

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové a realizované ceny se pohybují v intervalu od 10 000 - 18 000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu vzhledem ke všem skutečnostem stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni.

Minimální jednotková porovnávací cena	10 628 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 179 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 238 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	29 000 000 Kč
Jednotková cena	13 229 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	29 000 000 Kč

3. Výnosová hodnota**3.1. Výnosová metoda**

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 užitkovosti.

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

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

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 stejně 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 odčerpatevného 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 zastaveného 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 "střádán" 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 nás trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupì), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorù na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený 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 odčerpatevného 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 spojù,
- případné 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:

Stavba není ke dni ocenění užívána vlastníkem ani nájemci. Pro výpočet užitku je použit tzv. simulovaný obvyklý nájem. Obvyklé nájemné je stanoveno na základě vlastní databáze obvyklého nájemného a dále na základě nabízených obdobných prostor k pronájmu prostřednictvím realitních serverù, rovněž tak náklady na provoz a údržbu nemovitosti jsou stanoveny odborným odhadem na základě předpokládaného výnosu.

V místě se pohybuje nájem srovnatelných komerčních prostor pro výrobu v intervalu 100 - 1500,- Kč/m², prostory skladové se pronajímají v intervalu 400-800,- Kč/m², prostory kancelářské v intervalu 1800-2300,- Kč/m²/rok a prostory pro bydlení v intervalu 2000-2300,-Kč/m²/rok, všechny nájem jsou uvažovány bez služeb.

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 5 %.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Trutnov, HSM - byt 2+KK v 2. nadzemním patře o výměře 50 m ² . Kuchyň vybavena	50,00	10 500,00	2 520,00	0,80	2 016,00
Trutnov, HSM - byt po modernizaci 3+KK o výměře 60 m ² , situovaný v klidné části, umístěný v prvním patře dvoupodlažního objektu	60,00	15 000,00	3 000,00	0,70	2 100,00
Trutnov, HSM - byt o velikosti 2 + 1, ve stavu po modernizaci	58,00	13 500,00	2 793,10	0,80	2 234,48
Trutnov - byt 2+1 + sklep. Byt je po modernizaci, umístěný ve 2. patře cihlového bytového domu	55,30	13 900,00	3 016,27	0,70	2 111,39
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					2 115,00

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměr a [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Kancelářské prostory v centru okresního města Trutnov na hlavním náměstí. Komerční prostory jsou umístěny v prvním nadzemním podlaží budovy, vchod z podloubí hlavního náměstí.	160,00	35 000,00	2 625,00	0,80	2 100,00
Nebytový prostor o ploše 25,34 m ² na Krakonošově náměstí v Trutnově, umístěného v 2. NP budovy s výtahem a bezbariérovým vstupem. Budova i prostor prošly kompletní rekonstrukcí. Jedná se o	25,00	4 800,00	2 304,00	0,80	1 843,20

jednu místnost, vytápění ústřední s měřičí na radiátorech, nová plastová okna, internet					
Nebytový prostor v centru Trutnova. Jedná se o pronájem nebytových prostor s výlohou a vlastním vstupem z ulice, v přízemí historického domu. Výměra prostor činí cca 85 m ² . Prostor lze využít jako prodejnu se zázemím, kanceláře	85,00	20 000,00	2 823,53	0,80	2 258,82
Kancelář 34 m ² v Horské ulici naproti poště. Kancelář v 1. patře budovy ve vynikající poloze přímo v centru města, hned pod náměstím. Prostor je předělen příčkou, zadní část s výhledem do Horské ulice. Omyvatelná podlaha, přípojka vody s malou kuchyňkou, kazetový strop, elektronické zabezpečení. Nové sociální zázemí.	34,00	8 100,00	2 858,82	0,80	2 287,06
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					2 122,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Skladovací prostor v Polské ulici v Trutnově. Jedná se o suchý, nově vymalovaný prostor s podlahovým vytápěním, umístěný v přízemí budovy, která prošla kompletní rekonstrukcí. Jsou zde nová plastová okna, zaveden internet, vytápění plynovým kotlem. Parkování přímo u budovy.	419,00	39 000,00	1 116,95	0,80	893,56
Nebytových prostor po rekonstrukci v centru města, vhodný pro lehkou výrobu, sklady, apod., se sociálním zázemím a kuchyňkou na každém patře.	57,00	5 225,00	1 100,00	0,80	880,00

Skladovací prostory v komerčním objektu. Možnost parkování ve dvoře objektu, s možný přívodem vody do místnosti.	93,00	7 750,00	1 000,00	0,80	800,00
Prostor se nachází ve druhém nadzemním podlaží a lze jej libovolně stavebně upravit. V objektu je k dispozici výtah.	198,00	8 250,00	500,00	0,80	400,00
Nebytové prostory v 1.NP domu v centrální části obce Chotěvice přímo u silnice I. tř. Trutnov - Jičín, na kterou je napojená manipulační a parkovací plocha před vstupem do objektu. Možno využít jako skladovací a provozní prostory. K prostoru náleží sociální zázemí.	135,00	9 500,00	844,44	0,80	675,55
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					730,00

Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Stavba, kterou lze využít jako sklad, dílnu, překladiště. K dispozici je i venkovní plocha cca 1200m ² . Objekt má samostatnou "kancelář" pro obsluhu, je střežen a pod kamerovým systémem a nachází se uvnitř oploceného areálu.	886,00	70 000,00	948,08	1,15	1 090,29
Výrobní hala ideální pro dřevovýrobu, výrobu srubů, roubenek a jiné skladové využití. Hala je vybavena portálovým jeřábem s nosností 1500 kg	990,00	80 000,00	969,70	1,15	1 115,16
Nebytový prostor, sloužící jako dílna, v centru Dvora Králové nad Labem. Prostor je v udržovaném stavu, nachází se v přízemí zděného domu, se samostatným vchodem. V místnosti je jedno okno, vytápění je lokální, plynové.	23,00	3 500,00	1 826,09	0,80	1 460,87
Nebytový prostor vhodný pro	105,00	15 730,00	1 797,71	0,80	1 438,17

lehkou výrobu, prostor ve městě Dvůr Králové nad Labem. K dispozici je obchodní prostor s kuchyňským koutem, sociální zázemí, technická místnost a zádveří

Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]

1 276,00

Přehled pronajímaných ploch 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.	Obytné prostory	2. NP + podkroví - 3x byt	149	2 000	24 833	298 000	5,00
2.	Obytné prostory	2. NP + prostory pro ubytování	128	1 000	10 667	128 000	5,00
3.	Kancelářské prostory	2. NP - kanceláře + zázemí	156	1 900	24 700	296 400	5,00
4.	Výrobní prostory	1. NP - provozní prostory - výroba, sklad, kanceláře	1 712	1 000	142 667	1 712 000	5,00
Celkový výnos za rok:							2 434 400

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 145
Reprodukční cena	RC	Kč	70 679 381
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/ (m ² *rok)	1 135
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 434 400
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 190 960
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění		Kč/rok	19 011
Opravy a údržba	0,80 % * RC	Kč/rok	565 435
Správa nemovitosti	10,00 % * Nh	Kč/rok	219 096
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	813 542
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 377 418
Míra kapitalizace		%	5,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	27 548 360
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu (zřízení přípojky dálkového vytápění)		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	27 498 360

4. Hodnota pozemků

4.1. pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikost pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 323 je zastavěn stavbou č.p. 288 s navazující stavbou haly a pozemek p.č. 1089/19 je zastavěn přístavbou haly, zbylá část je manipulační plochou se zpevněným asfaltovým a štěrkovým povrchem. Území je částečně zainvestované - pozemky napojené na VV a NN. Užívání je v souladu s právním stavem, město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Pozemky se stavbou tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC se pohybuje v intervalu od 2000-4000,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku se stavbou je odhadována při spodní úrovni ve výši 2000,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluúvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	323	1 501	2 000,00		3 002 000
ostatní plocha - manipulační plocha	1089/19	2 842	2 000,00		5 684 000
Celková výměra pozemků		4 343	Hodnota pozemků celkem		8 686 000

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova s provozní halou a sklady 28 271 752,40 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda 29 000 000,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda 27 498 360,- Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. pozemky 8 686 000,- Kč

Porovnávací hodnota	29 000 000 Kč
Výnosová hodnota	27 498 360 Kč
Reprodukční hodnota	70 679 381 Kč
Věcná hodnota	36 957 752 Kč
z toho hodnota pozemku	8 686 000 Kč

Tržní hodnota**29 000 000 Kč**

slov: Dvacet devět milionů Kč

Silné stránky

Stavba pro výrobu a skladování, s kancelářskými a bytovými prostory, ve stavu po modernizaci a revitalizaci.

Slabé stránky

Riziko napojení na síť

Vzhledem k nově vystavěné výrobní hale, je příjezd k oceňované nemovité věci vymezen dle skutečného stavu věcného břemene

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení tržní hodnoty byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Tržní hodnota byla stanovena jako aritmetický průměr upravených nabídkových cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě občanské vybavenosti užívané jako pneuservis, výrobní a skladové haly, provozní byty, v dobrém technickém stavu, s přiměřenými pozemky, situovaná v lokalitě v blízkosti občanské vybavenosti, vhodné pro komerční účely, s velmi dobrou dostupností a obslužností**, v dané lokalitě je po obdobných nem.věcech poptávka vyšší než nabídka

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách

- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhoji tržní hodnotu nemovité věci - pozemku st.p.č. 323 se stavbou pro výrobu a skladování čp. 288 a pozemku p.č. 1089/19, vše v k.ú. Horní Staré Město, obci Trutnov, zapsané na LV č. 6406, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov, se zohledněním práv a závod:**

Tržní hodnota	29 000 000 Kč
slovy: Dvacet devět milionů Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	5
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	8

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2025 10:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov	Obec: 579025 Trutnov			
Kat.území: 769151 Horní Staré Město	List vlastnictví: 6406			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo ASAS Invest a.s., Rybalkova 543, Pražské Předměstí, 55101 Jaroměř	05776023			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 323	1501	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Staré Město, č.p. 288, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 323	1089/19	2842 ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Type vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v kteroukoli denní a noční dobu v rozsahu dle gpl.č. 1421-96/2016

Oprávnění pro

Parcela: 1089/19

Povinnost k

Parcela: 1089/24

Listina Smlouva darovací, o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 16:30:45. Zápis proveden dne 26.01.2017.

V-11254/2016-610

Pořadí k 19.12.2016 16:30

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v kteroukoli denní a noční dobu v rozsahu dle gpl.č. 1421-96/2016

Oprávnění pro

Parcela: 1089/19

Povinnost k

Parcela: 1089/1

Listina Smlouva darovací, o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 16:30:45. Zápis proveden dne 26.01.2017.

V-11254/2016-610

Pořadí k 19.12.2016 16:30

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Type vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v kteroukoli denní a noční dobu v rozsahu dle gpl.č. 1421-96/2016

Oprávnění pro

Parcela: 1089/24

Povinnost k

Parcela: 1089/19

Listina Smlouva darovací, o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene -

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2025 10:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 6406

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

Typ vztahu

bezúplatná ze dne 12.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016
16:30:45. Zápis proveden dne 26.01.2017.

V-11254/2016-610

Pořadí k 19.12.2016 16:30

o Zástavní právo smluvní

- dluhy do výše 4.500.000,00 Kč
- dluhy vzniklé do 31.3.2038 do celkové výše 25.000.000,00 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 323, Parcela: 1089/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0436704439 ze dne 01.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2017
09:21:19. Zápis proveden dne 23.11.2017.

V-9520/2017-610

Pořadí k 02.11.2017 09:21

o Zákaz zcizení

zřízeno 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. 323, Parcela: 1089/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0436704439 ze dne 01.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2017
09:21:19. Zápis proveden dne 23.11.2017.

V-9520/2017-610

Pořadí k 02.11.2017 09:21

o Zástavní právo smluvní

- dluhy do výše 4.000.000,00 Kč
- dluhy vzniklé do 31.03.2033 do výše 25.000.000,00 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 323, Parcela: 1089/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0436706469/LCD ze dne 08.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.11.2017 09:34:00. Zápis proveden dne 01.12.2017; uloženo na prac. Trutnov

V-9714/2017-610

Pořadí k 09.11.2017 09:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0436706469/LCD ze dne 08.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.11.2017 09:34:00. Zápis proveden dne 01.12.2017; uloženo na prac. Trutnov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2025 10:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 6406

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

Type vztahu

V-9714/2017-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0436706469/LCD ze dne 08.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.11.2017 09:34:00. Zápis proveden dne 01.12.2017; uloženo na prac. Trutnov
V-9714/2017-610

o Zákaz zcizení

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. 323, Parcela: 1089/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0436706469/LCD ze dne 08.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.11.2017 09:34:00. Zápis proveden dne 01.12.2017; uloženo na prac. Trutnov

V-9714/2017-610

Pořadí k 09.11.2017 09:34

o Zástavní právo smluvní

- dluhy do výše 5.000.000,00 Kč
- dluhy vzniklé do 30.09.2040 do výše 10.000.000,00 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 323, Parcela: 1089/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu
zatištění č. ZN/0496807149 ze dne 11.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.06.2020 11:12:37. Zápis proveden dne 08.07.2020; uloženo na prac. Trutnov

V-4256/2020-610

Pořadí k 15.06.2020 11:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu
zatištění č. ZN/0496807149 ze dne 11.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.06.2020 11:12:37. Zápis proveden dne 08.07.2020; uloženo na prac. Trutnov
V-4256/2020-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu
zatištění č. ZN/0496807149 ze dne 11.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.06.2020 11:12:37. Zápis proveden dne 08.07.2020; uloženo na prac. Trutnov
V-4256/2020-610

o Zákaz zcizení

podle článku IV smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2025 10:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 6406

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 323, Parcela: 1089/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatižení č. ZN/0496807149 ze dne 11.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2020 11:12:37. Zápis proveden dne 08.07.2020; uloženo na prac. Trutnov

V-4256/2020-610

Pořadí k 15.06.2020 11:12

o Zákaz zatižení

podle článku IV 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. 323, Parcela: 1089/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatižení č. ZN/0496807149 ze dne 11.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2020 11:12:37. Zápis proveden dne 08.07.2020; uloženo na prac. Trutnov

V-4256/2020-610

Pořadí k 15.06.2020 11:12

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

ASAS Invest a.s., Rybalkova 543, Pražské Předměstí,
55101 Jaroměř, RČ/IČO: 05776023

Související zápis

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

ASAS Invest a.s., Rybalkova 543, Pražské Předměstí,
55101 Jaroměř, RČ/IČO: 05776023

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-148/2024-610

Parcela: 1089/19

Parcela: St. 323

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní NZ 70/2017 ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2017 09:40:29. Zápis proveden dne 25.04.2017.

V-2772/2017-610

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2025 10:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 6406

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

Listina

Pro: ASAS Invest a.s., Rybalkova 543, Pražské Předměstí, 55101
Jaroměř

RČ/IČO: 05776023

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotoval:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.01.2025 11:16:20

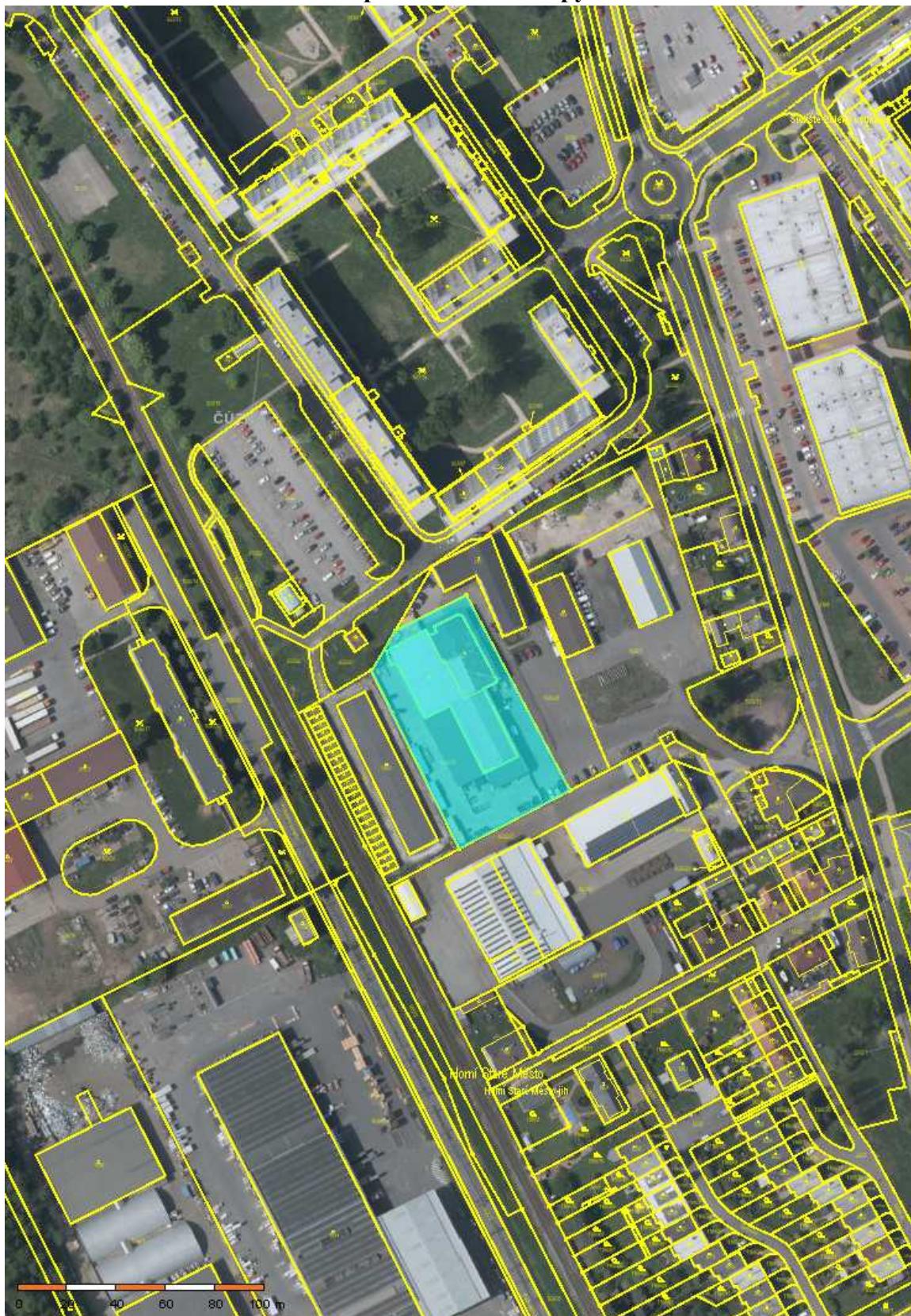
Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

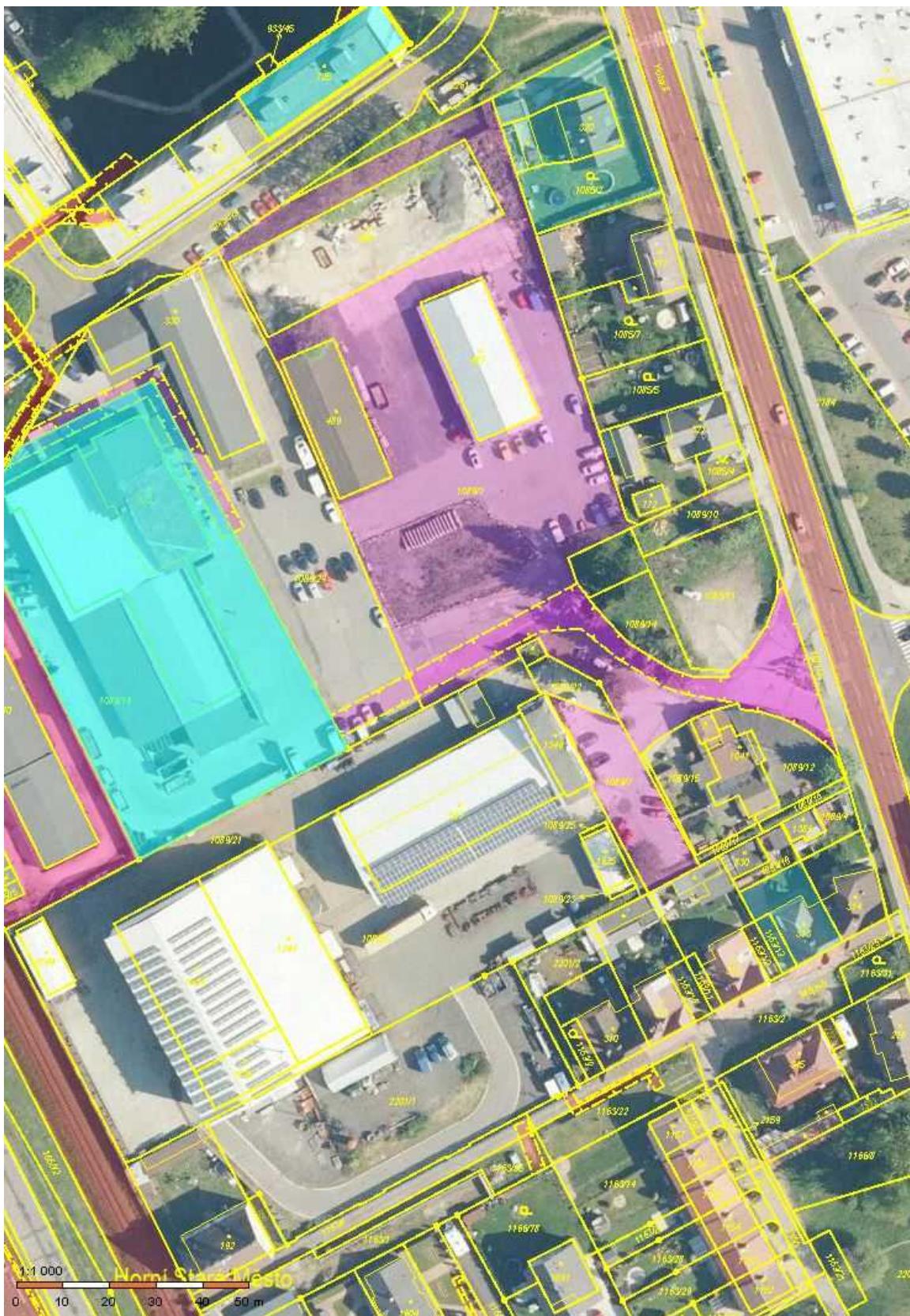
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 5

Kopie katastrální mapy



VB

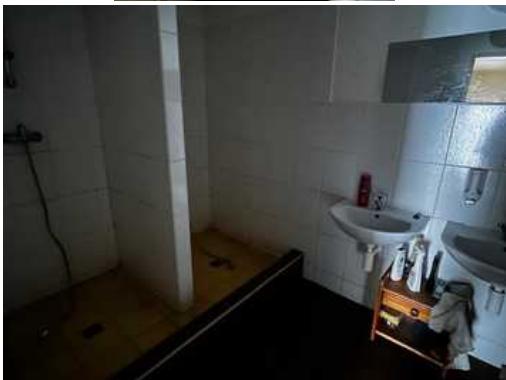


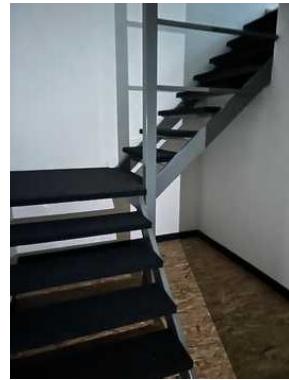
Mapa oblasti



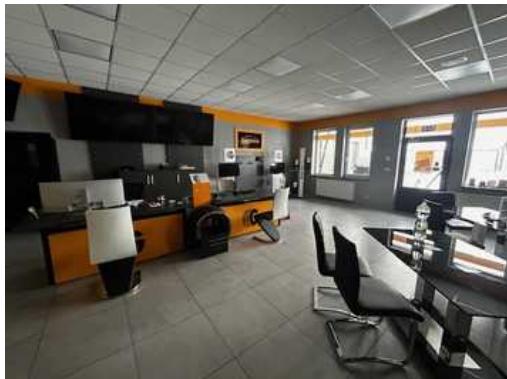
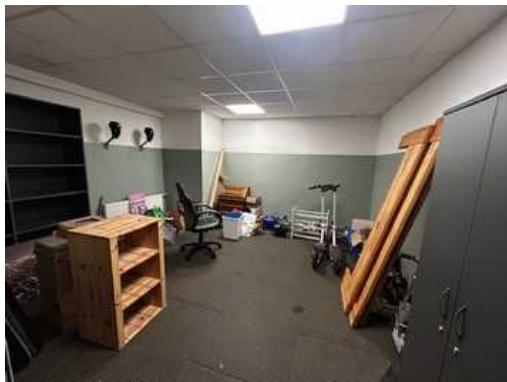
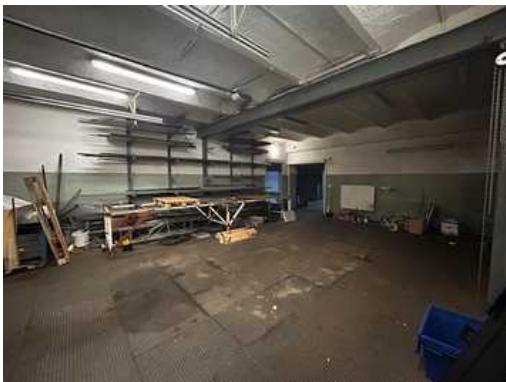
Fotodokumentace

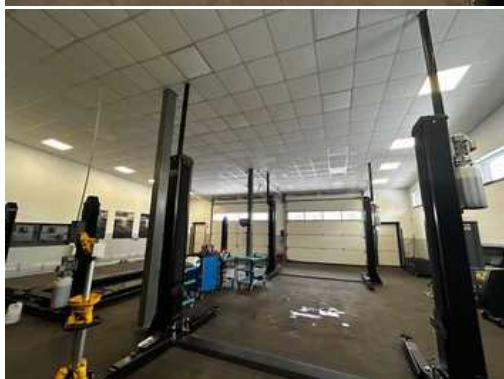
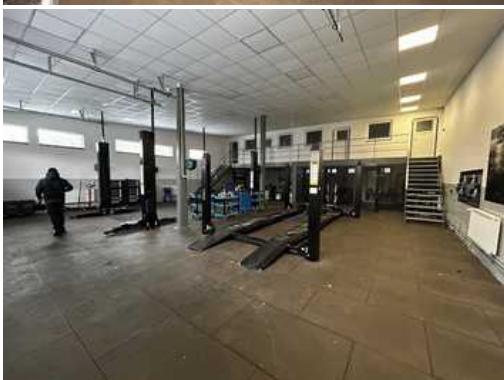
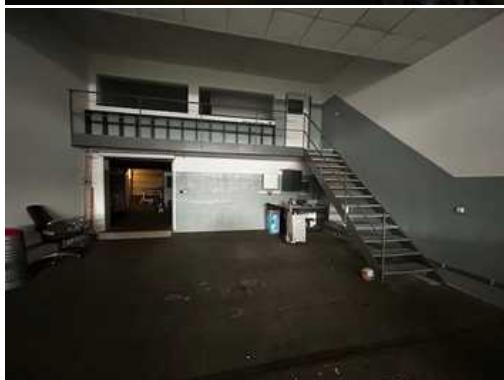
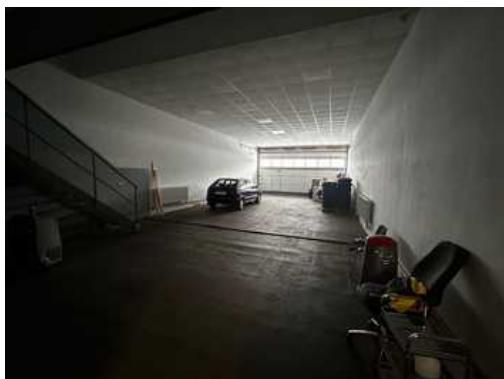


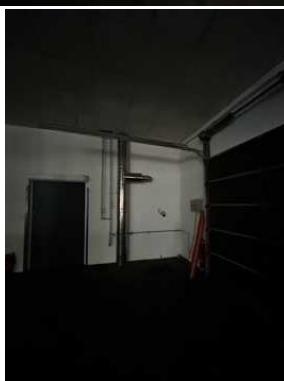
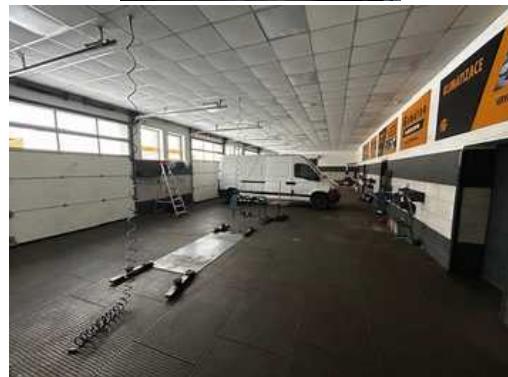
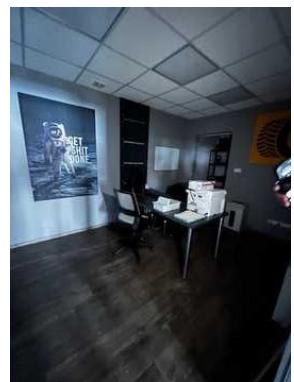
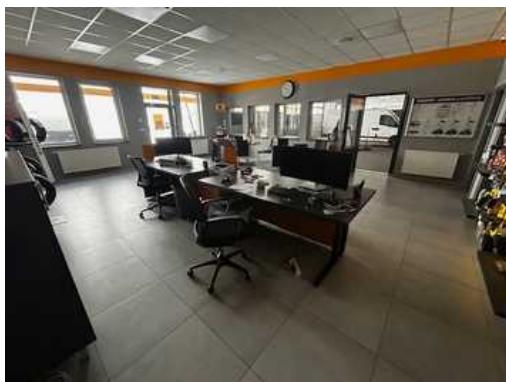














Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250007.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

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 odhadu se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 004572/2025.

V Trutnově 23.01.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.15.0.