

DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 004572/2025

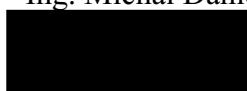
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu dodatku 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: Ing. Michal Danielis



Zadavatel: Insolvenční správce vlastníka ASAS Invest, a.s., IČ: 16691822, Ing. Vladimír Nechutný
Gerská 1237/14
30100 Plzeň

Číslo jednací: KSHK 33INS 17055/2024

VÝSLEDNÁ CENA	29 000 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 47

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.1.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 27.5.2025

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 dodatku znaleckého posudku

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

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

Dle objednávky ze dne 20.5.2025 je předmětem dodatku rozdělení indikované obvyklé ceny na cenu obvyklou stavby zapsané v katastru nemovitostí a cenu obvyklou stavby nezapsané v katastru nemovitostí.

1.4. 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 oceňování majetku 2007
Dušek David	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 získána 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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 tísní. 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 vystihující 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 snižená 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 odpčtu 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 oceňované 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 navyšující 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 KZP 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 Hořejší Staré Město. Přes HSM prochází silnice I/14, tvořící 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: okrajová část - smíšená zástavba
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
1977/4

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 průjezdným 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 přes 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 sítě 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 zápisy

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 sítě

Objekt byl dle sdělení do r. 2024 napojen na plyn, který však vede přes 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

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Navazující stavba skladu
2. Navazující stavba skladu

Obsah ocenění na tržních principech

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. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

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

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nezapsané stavby, vše v k.ú. Horní Staré Město, obci Trutnov, zapsané na LV č. 6406, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov
Adresa předmětu ocenění:	Horská 288 541 01 Trutnov
LV:	6406
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Trutnov
Katastrální území:	Horní Staré Město
Počet obyvatel:	29 584

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - .	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Stabilizované území	III	0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby,	I	1,05

zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,492}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,292}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - 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 přes 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.	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,10
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - .	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,668}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,997}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,863}$$

1. Navazující stavba skladu

Navazující zadní hala, která je stavebně a funkčně propojená s hlavní průmyslovou částí, je přístupná pouze přímo z hlavní haly, je přístupná samostatně z pozemku. Přístavba byla provedená v r. 2012, ke dni ocenění není geometricky zaměřená a zapsaná v KN.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	350,00 m ²	2,90 m	1 015,00
Součet	350,00 m²		1 015,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 015,00 / 350,00	= 2,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	350,00 / 1	= 350,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
v.s.	(350)*(3,3+0,3)	=	1 260,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.	NP	1 260,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 260,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	příhradové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný a hliníkový plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	sekční vrata	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	zátěžová podlaha	S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8480

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9389
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,2655
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8480
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 741,-
Plná cena: 1 260,00 m ³ * 5 741,- Kč/m ³	=	7 233 660,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 13 / 100 = 13,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 13,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,870
=	6 293 284,20 Kč
*	0,863
=	5 431 104,26 Kč

Navazující stavba skladu - cena zjištěná

= **5 431 104,26 Kč**

2. Navazující stavba skladu

Navazující část stavby, která je stavebně a funkčně propojená s hlavní průmyslovou částí, je přístupná samostatně z pozemku p.č. 1089/19 a dále z hlavní haly průmyslové budovy. Přístavba byla provedena v r. 2012, ke dni ocenění není geometricky zaměřená a zapsaná v KN.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	112,00 m ²	3,90 m	436,80
Součet	112,00 m²		436,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

436,80 / 112,00

= 3,90 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

112,00 / 1

= 112,00 m²

Obestavěný prostor

Název

Obestavěný prostor

zastř. (112)*(5,5+0,3) = 649,60 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
zastř.	NP	649,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		649,60 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	příhradové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný a hliníkový plech	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	sekční vrata	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	zátěžová podlaha	S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	P	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	P	1,00	100	0,46	0,46
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	78,36
Koeficient vybavení K ₄ :	0,7836

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9789
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8385
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7836
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 505,15
Plná cena: 649,60 m ³ * 5 505,15 Kč/m ³	=	3 576 145,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 100 = 13,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 13,0 % / 100)	* 0,870
Nákladová cena stavby CS_N	= 3 111 246,53 Kč
Koeficient pp	* 0,863
Cena stavby CS	= 2 685 005,76 Kč
Navazující stavba nezapsaných skladu - cena zjištěná	= 2 685 005,76 Kč

Tržní ocenění majetku

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 nezapsané 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
dílňa 2 + sociální zařízení	44,25 m ²	1,00	44,25 m ²
dílňa 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
dílňa 1 + sociální zařízení	45,62 m ²	1,00	45,62 m ²
dílňa 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
autodílňa	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 pneuservisu	5,98 m ²	1,00	5,98 m ²
šatna a kuchyňka pneuservisu	9,22 m ²	1,00	9,22 m ²
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 + podkrovní místnost	40,01 m ²	1,00	40,01 m ²
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	1 464,00	3,50 m
2. NP	577,90	2,50 m
	2 041,90 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	1464*(5,5+0,3) = 8 491,20
Z	zastř.	487,58 = 487,58
Obestavěný prostor - celkem:		8 978,78 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 střeš	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	8 978,78 m ³
Reprodukční cena	63 435 081 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,90	6 914 424	6 914 424	11,47
2. Svislé konstrukce	25,80	16 366 251	16 366 251	27,16
3. Stropy	12,00	7 612 210	7 612 210	12,63
4. Krov, střecha	6,30	3 996 410	3 996 410	6,63
5. Krytiny střech	2,30	1 459 007	1 459 007	2,42
6. Klempířské konstrukce	0,70	444 046	444 046	0,74
7. Úprava vnitřních povrchů	4,30	2 727 708	2 727 708	4,53
8. Úprava vnějších povrchů	3,00	1 903 052	1 903 052	3,16
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	2,20	1 395 572	1 395 572	2,32
11. Dveře	2,30	1 459 007	1 459 007	2,42
12. Vrata	2,70	1 712 747	1 712 747	2,84
13. Okna	3,30	2 093 358	2 093 358	3,47
14. Povrchy podlah	3,10	1 966 488	1 966 488	3,26
15. Vytápění	1,20	761 221	761 221	1,26
16. Elektroinstalace	7,20	4 567 326	4 567 326	7,58
17. Bleskosvod	0,30	190 305	190 305	0,32
18. Vnitřní vodovod	2,20	1 395 572	1 395 572	2,32
19. Vnitřní kanalizace	1,90	1 205 267	1 205 267	2,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,50	317 175	317 175	0,53
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,00	1 268 702	1 268 702	2,11
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,80	3 679 235	500 000	0,83
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			60 255 846 Kč	
Množství			8 978,78 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 711 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 464
Užitná plocha (UP)	[m ²]	2 192
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	8 978,78
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 711
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 711
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	60 256 593
Stáří	roků	97
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	24 102 637

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 stavby pro výrobu a skladování, s kancelářskými prostory a dále s 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:	8 978,78 m ³
Zastavěná plocha:	1 464,00 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.č. 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			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
10 560 000	950,00	11 116	1,05	11 672



Zdroj: www.cuzk.cz

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 m ² . 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 m ²

Užitná plocha:	1 520,00 m ²			
Zastavěná plocha:	1 608,00 m ²			
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	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
17 950 000	1 520,00	11 809	0,90	10 628



Zdroj: www.sreality.cz

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 schodišti, malou kuchyní, koupelnou se sprchovým koutem, vlastní šatnou a dvěma toaletami. U objektu vlastní parkoviště pro 5 vozidel.			
Pozemek:	793,00 m ²			
Užitná plocha:	507,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,75	
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	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
11 500 000	507,00	22 682	0,76	17 238



Zdroj: www.sreality.cz

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 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 nabízí 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 vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace se doporučuje na základě shora uvedeného, uvažovat v rozpětí 5.0 - 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,
- 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 serverů, 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: 8 %.

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	Výměra [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 jednu místnost, vytápění ústřední s měřiči na radiátorech, nová plastová okna, internet	25,00	4 800,00	2 304,00	0,80	1 843,20
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 možným přívodem vody do	93,00	7 750,00	1 000,00	0,80	800,00

místností. 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/m²/rok]					730,00

Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m²/rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m²/rok]
Stavba, kterou lze využít jako sklad, dílnu, překladiště. K dispozici je i venkovní plocha cca 1200m². 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 lehkou výrobu, prostor ve městě Dvůr Králové nad Labem. K dispozici je obchodní prostor s kuchyňským koutem, sociální zázemí, technická místnost a zádveží	105,00	15 730,00	1 797,71	0,80	1 438,17
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					1 276,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m²]	nájem [Kč/m²/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	60 256 593
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	482 053
Správa nemovitosti	10,00 % * Nh	Kč/rok	219 096
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	730 160
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 460 800
Míra kapitalizace		%	5,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	29 216 000
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	29 166 000

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 velikosti 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 šterkovým 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]	Spoluvlastnický 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

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace reprodukčních cen

1. Navazující stavba skladu	7 233 660,- Kč
2. Navazující stavba skladu	3 576 145,44 Kč

Rekapitulace reprodukčních cen - celkem: **10 809 805,44 Kč**

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Navazující stavba skladu	5 431 104,26 Kč
2. Navazující stavba skladu	2 685 005,76 Kč

Cena zjištěná - celkem: **8 116 110,02 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **8 116 110,- Kč**

slovy: Osm milionů jedno sto šestnáct tisíc jedno sto deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	8 116 110 Kč
Nezapsané stavby, vše v k.ú. Horní Staré Město, obci Trutnov, zapsané na LV č. 6406, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov	
slovy: Osm milionů jedno sto šestnáct tisíc jedno sto deset Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova s provozní halou a nezapsané sklady 24 102 637,20 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda 29 000 000,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda 29 166 000,- Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. pozemky 8 686 000,- Kč

Porovnávací hodnota	29 000 000 Kč
Výnosová hodnota	29 166 000 Kč
Reprodukční hodnota	60 256 593 Kč
Věcná hodnota	32 788 637 Kč
z toho hodnota pozemku	8 686 000 Kč

Výsledná cena

29 000 000 Kč

slovy: 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. **Areál se stavbami občanské vybavenosti tvořícími spolu FC, užívanými jako pneuservis, výrobní a skladové haly, s nezapsanými přístavbami, 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 komerčních nemovitostech poptávka vyšší než nabídka**

Obvyklá cena nezapsaných skladů je indikována ve výši administrativní ceny, a to z důvodu, že nelze stanovit obvyklou cenu porovnáním, jelikož se samostatně neobchodují stavby, které jsou provozně a funkční propojené s jinými stavbami.

Obvyklá cena pozemku st.p.č. 323 se stavbou čp. 288	20 883 890 ,- Kč
z toho hodnota pozemku st.p.č. 323	3 002 000,- Kč
z toho hodnota pozemku p.č. 1089/19	5 684 000,- Kč
z toho hodnota stavby čp. 288	12 197 890,- Kč

Obvyklá cena nezapsané stavby	8 116 110,- Kč
--------------------------------------	-----------------------

Celkem za nemovité věci tvořící nedílný funkční celek 29 000 000,- Kč, vč. DPH

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 obvyklá cena

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 **navrhují 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 závad:**

20 883 890 ,- Kč

Tržní hodnota nemovité věci - nezapsané stavby skladů, vše v k.ú. Horní Staré Město, obci Trutnov, na pozemku p.č.1089/19 na LV č. 6406, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov

8 116 110,- Kč

Výsledná cena

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
Vlastnické právo	Podíl
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 nemovitostí v části B

Typ 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.
Pořadí k 19.12.2016 16:30 V-11254/2016-610
- 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.
Pořadí k 19.12.2016 16:30 V-11254/2016-610

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2025 10:55:02

Typ vztahu

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

Seznam příloh:

Číslo přílohy	Název přílohy
1	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

Seznam příloh:

1.	Seznam příloh
2.	Seznam příloh
3.	Seznam příloh
4.	Seznam příloh
5.	Seznam příloh
6.	Seznam příloh
7.	Seznam příloh
8.	Seznam příloh
9.	Seznam příloh
10.	Seznam příloh
11.	Seznam příloh
12.	Seznam příloh
13.	Seznam příloh
14.	Seznam příloh
15.	Seznam příloh
16.	Seznam příloh
17.	Seznam příloh
18.	Seznam příloh
19.	Seznam příloh
20.	Seznam příloh
21.	Seznam příloh
22.	Seznam příloh
23.	Seznam příloh
24.	Seznam příloh
25.	Seznam příloh
26.	Seznam příloh
27.	Seznam příloh
28.	Seznam příloh
29.	Seznam příloh
30.	Seznam příloh
31.	Seznam příloh
32.	Seznam příloh
33.	Seznam příloh
34.	Seznam příloh
35.	Seznam příloh
36.	Seznam příloh
37.	Seznam příloh
38.	Seznam příloh
39.	Seznam příloh
40.	Seznam příloh
41.	Seznam příloh
42.	Seznam příloh
43.	Seznam příloh
44.	Seznam příloh
45.	Seznam příloh
46.	Seznam příloh
47.	Seznam příloh
48.	Seznam příloh
49.	Seznam příloh
50.	Seznam příloh
51.	Seznam příloh
52.	Seznam příloh
53.	Seznam příloh
54.	Seznam příloh
55.	Seznam příloh
56.	Seznam příloh
57.	Seznam příloh
58.	Seznam příloh
59.	Seznam příloh
60.	Seznam příloh
61.	Seznam příloh
62.	Seznam příloh
63.	Seznam příloh
64.	Seznam příloh
65.	Seznam příloh
66.	Seznam příloh
67.	Seznam příloh
68.	Seznam příloh
69.	Seznam příloh
70.	Seznam příloh
71.	Seznam příloh
72.	Seznam příloh
73.	Seznam příloh
74.	Seznam příloh
75.	Seznam příloh
76.	Seznam příloh
77.	Seznam příloh
78.	Seznam příloh
79.	Seznam příloh
80.	Seznam příloh
81.	Seznam příloh
82.	Seznam příloh
83.	Seznam příloh
84.	Seznam příloh
85.	Seznam příloh
86.	Seznam příloh
87.	Seznam příloh
88.	Seznam příloh
89.	Seznam příloh
90.	Seznam příloh
91.	Seznam příloh
92.	Seznam příloh
93.	Seznam příloh
94.	Seznam příloh
95.	Seznam příloh
96.	Seznam příloh
97.	Seznam příloh
98.	Seznam příloh
99.	Seznam příloh
100.	Seznam příloh

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

Typ 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
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

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
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

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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

o Zákaz zcizení

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

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí 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 zápisy

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 nemovitostí ČR

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

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2025 10:55:02

[illegible]

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.01.2025 11:16:20

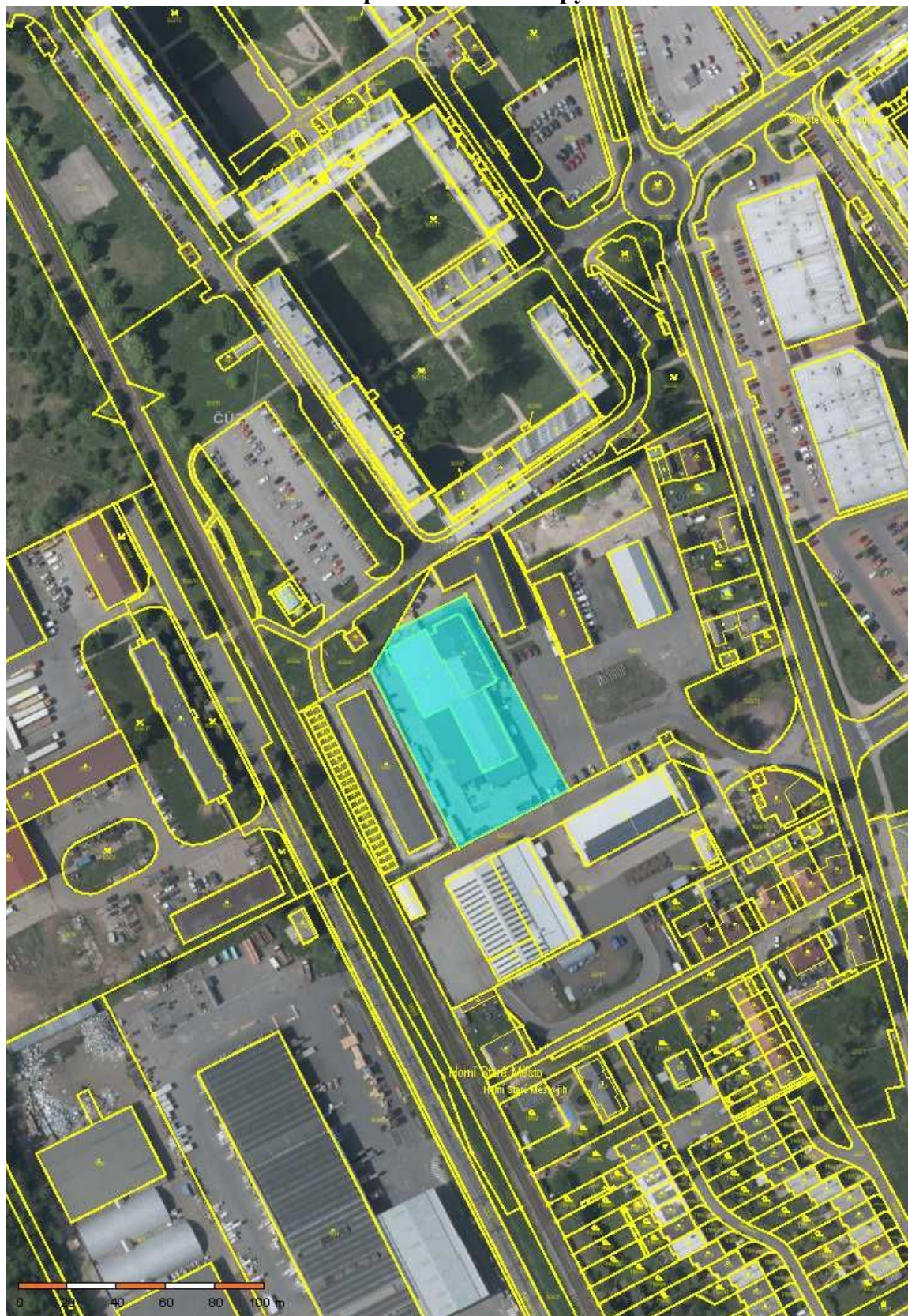
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

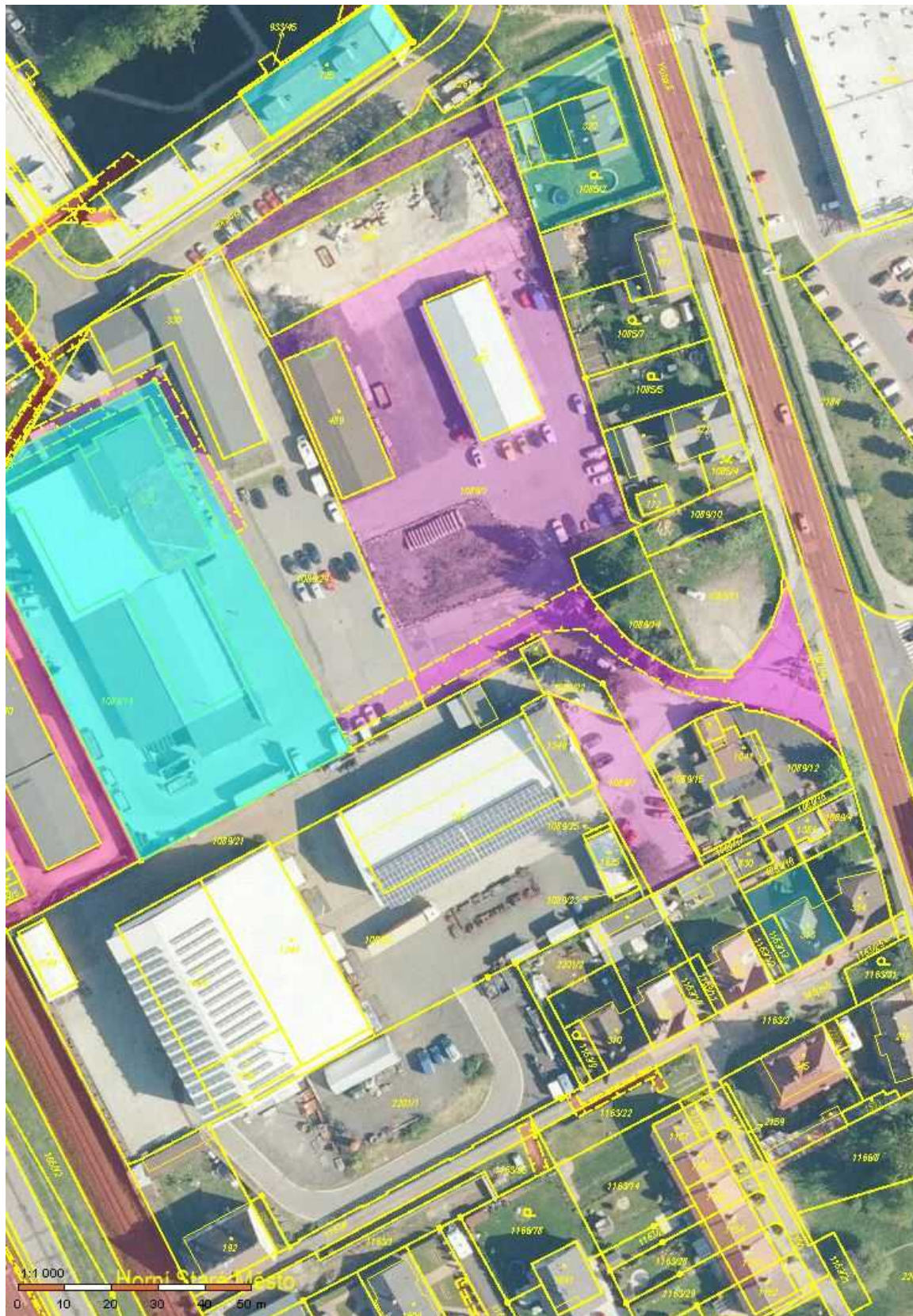
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

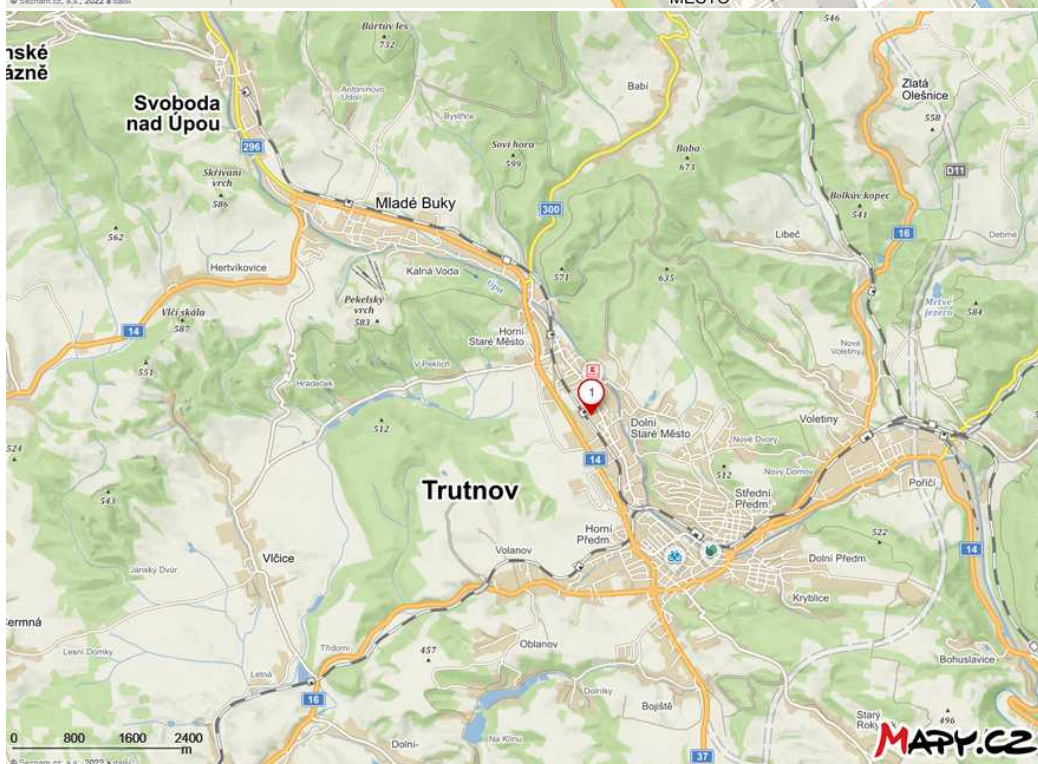
Kopie katastrální mapy



VB

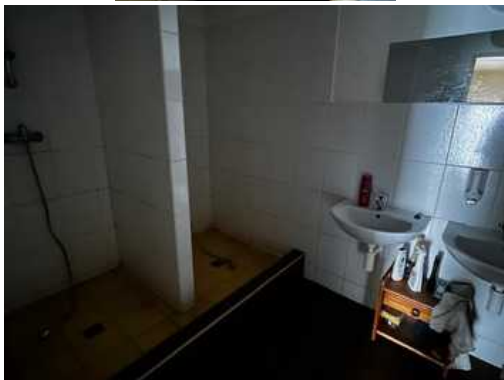


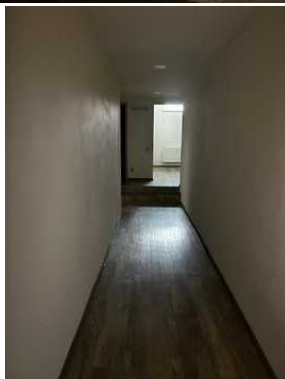
Mapa oblasti



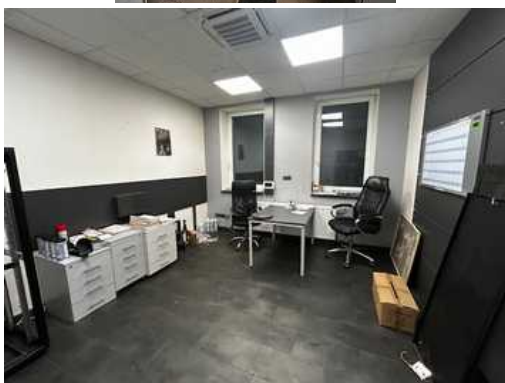
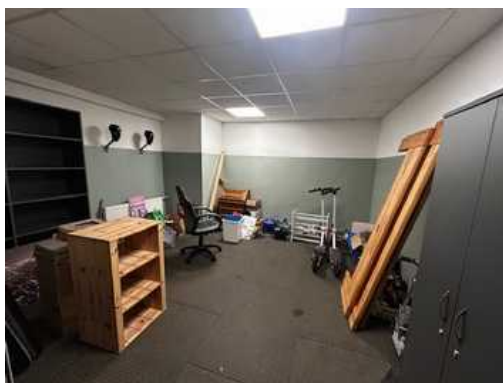
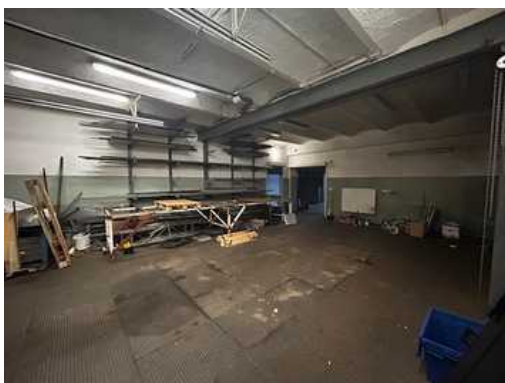
Fotodokumentace

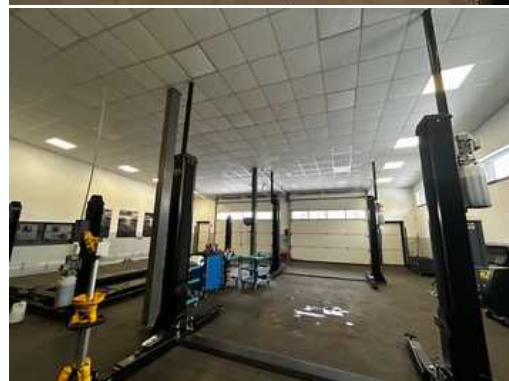
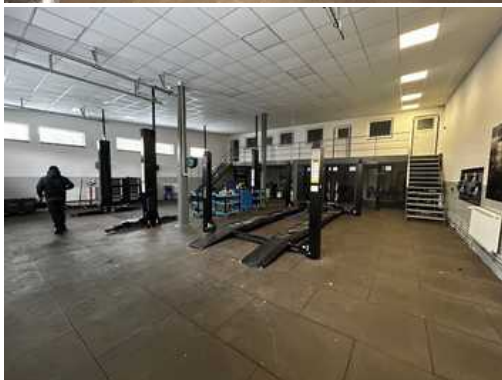
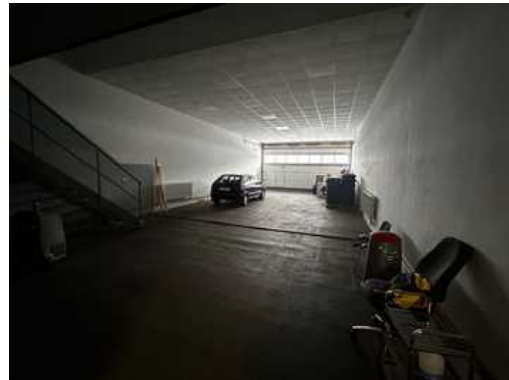


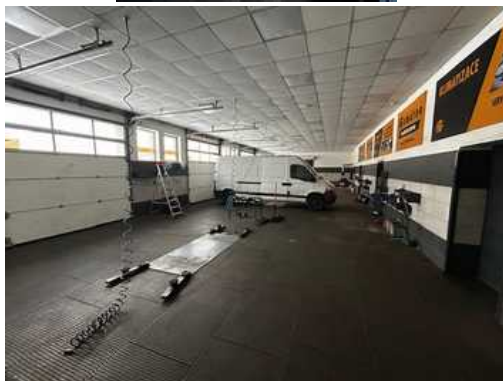
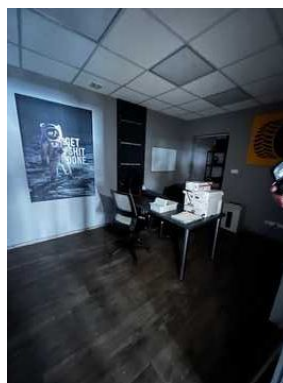
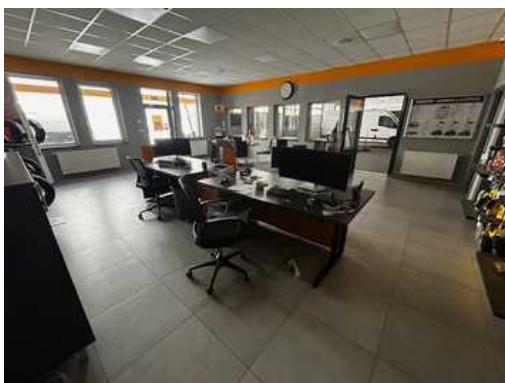


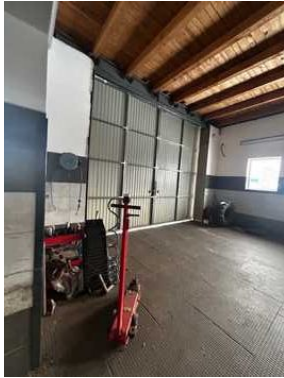












Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250061.

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 odhady se specializací nemovitosti.

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

V Trutnově 27.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.