

ZNALCKÝ POSUDEK č. 4351-48/2014

ve věci aktualizace znaleckého posudku č. 4210-96/2013 ze dne 16.7.2013



NEMOVITOST:	bývalá provozovna – areál sběrných surovin
Katastrální údaje :	Kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Police nad Metují, k.ú. Velká Ledhuje
Adresa nemovitosti:	Ke koupališti bez č.p., 549 54 Police nad Metují

OBJEDNATEL :	Královská dražební a.s. IČ: 24811505 Kateřinská 482/26, Praha 2 – Nové Město PSČ 128 00
---------------------	--

ZHOTOVITEL :	Ing. Jiří Rauch
Adresa zhotovitele:	Tusarova 1537/19, 170 00 Praha 7 – Holešovice
	IČ: 40843556 telefon: 603427224 e-mail: jiri.rauch@tiscali.cz
	DIČ: CZ520627262 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	aktualizace odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti ke dni 2.4.2014 <u>pro účel veřejné dražby</u> dle zák.č. 26/2000 Sb. v platném znění
----------------------	--

TRŽNÍ HODNOTA	600 000,- Kč
----------------------	---------------------

Datum místního šetření:	2.4.2014	Stav ke dni :	2.4.2014
--------------------------------	-----------------	----------------------	-----------------

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu, přílohy (výpis z LV č. 1881 pro obec Police nad Metují a kat. území velká Ledhuje, okres Náchod, fotografie) a objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, dne 8.4.2014

NÁLEZ

Znalecký úkol

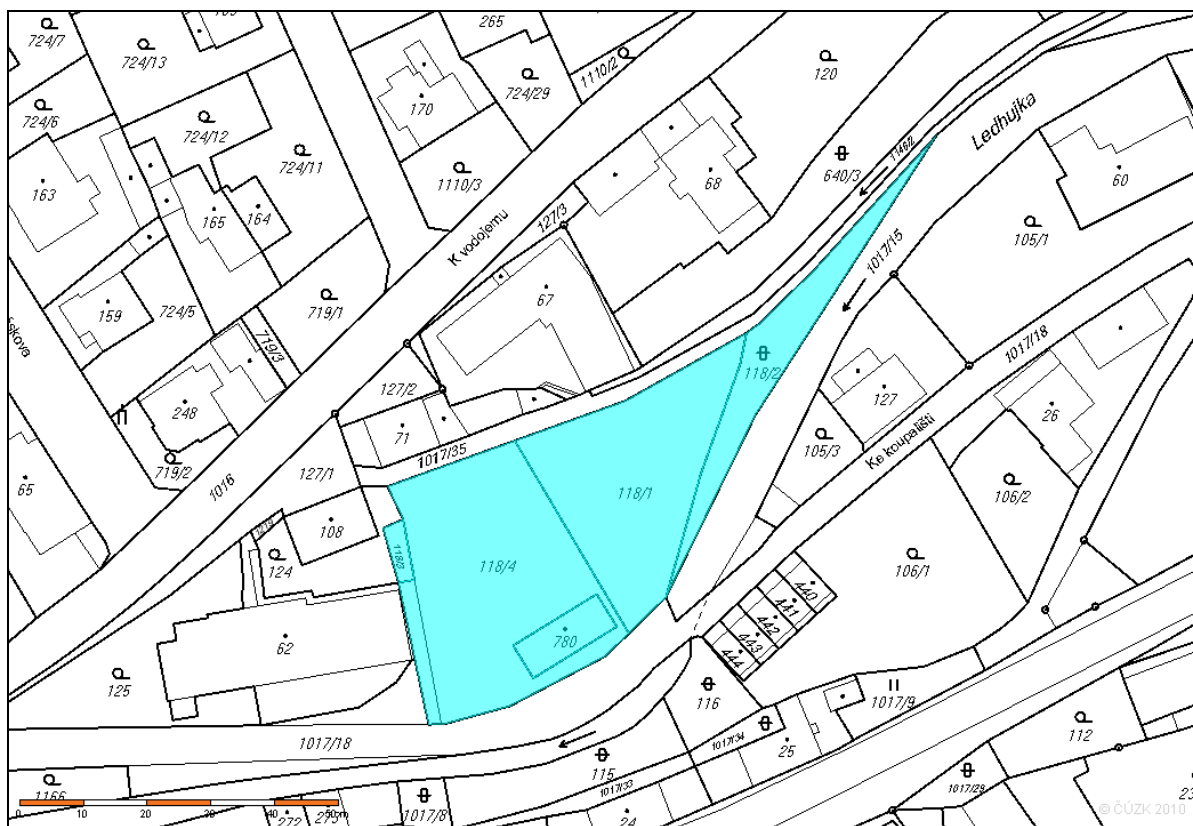
Aktualizace odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí pro účel veřejné dražby v souvislosti s insolvenčním řízením : nemovitosti zapsané na LV č. 1881: areál bývalé provozovny sběrných surovin s vedlejšími stavbami a pozemky, v obci Police nad Metují, kat. území Velká Ledhuje, okres Náchod, kraj Královéhradecký.

V odhadu obvyklé ceny pouze nemovitého majetku se vychází z její prohlídky, ze studia předložené výkresové a majetkoprávní dokumentace, z tržní hodnoty pozemků, z ceny zjištěné dle cenového předpisu a z věcné hodnoty. Tyto propočtené hodnoty jsou porovnávány v závěrečném vyhodnocení odhadu tržní hodnoty, s přihlédnutím k současnému stavu nabídky a poptávky v daném segmentu nemovitého majetku v dané lokalitě a blízkém okolí .

Porovnávací ocenění není použito, jelikož se jedná o specifický areál a na trhu s nemovitostmi obdobného charakteru a serverech realit v daném místě a čase není dostatek nabídek.

Aktualizace odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti je provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 2.4.2014 .

Specifikace oceňovaného nemovitého majetku je uvedena dále v ocenění .



Přehled podkladů

- výpis z LV č. 1881 pro obec Police nad Metují a kat. území velká Ledhuje, okres Náchod
- kopie katastrální mapy
- studium předložené dokumentace
- informace sdělené objednatelem
- prohlídka na místě
- fotodokumentace
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- průzkum nabídkových cen obdobných nemovitostí na serverech Realit a vlastní zkušenosti s tržním oceňováním nemovitostí

Celkový popis



Předmětem ocenění jsou objekty areálu bývalé provozovny sběrných surovin s vedlejšími stavbami a pozemky, v obci Police nad Metují, kat. území Velká Ledhuje, okres Náchod.

Hlavním objektem je **ocelový sklad**, přízemní, obdélníkového půdorysu, konstrukce ocelovém lehká příhradová, opláštěná a střešní krytina z vlnitého plechu, bez stropní konstrukce, střecha nízká sedlová, vrata plechová otevíravá, bez oken, podlaha betonová, el. instalace světelná s zářivkovým osvětlením, bez dalšího vybavení a napojení na inž. síť. Stáří skladu ke dni ocenění je 26 let, technický stav průměrný, opotřebení uvažováno 50 %. Konstrukční provedení a vybavení je zohledněno v ocenění nákladovým způsobem.

Dále je v areálu **typová stavební buňka** situována u vchodu s technologií váhy pro nákladní automobily, s WC a sprchou. Stáří ke dni ocenění cca 20 let, technický stav průměrný.

Oplocení areálu z drátěného pletiva v průměrném až horším stavu není pro daný účel předmětem ocenění, jelikož nemá podstatný vliv na tržní hodnotu areálu.

Situační umístění oceňovaného areálu je vyznačené na výše uvedeném výřezu z katastrální a letecké mapy .

Exteriér areálu – viz přiložené fotografie a fotografie na titulní straně posudku.

OBSAH POSUDKU

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 typová buňka
- 1.2 ocelový sklad

2. Ocenění pozemků

- 2.1 pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 1.1 ocelový sklad
- 1.2 typová buňka

2. Ocenění pozemků

- 2.1 pozemky celek

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 typová buňka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
obestavěný prostor	44	=	44,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	44,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		44,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
13. sprcha, umyvadlo, WC, průtokový ohřívač vody	A	55,97	100	1,00	55,97
Součet upravených objemových podílů					155,97
Koeficient vybavení K_4 :					1,5597

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,5597
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3900

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 234,94
Plná cena: 44,00 m ³ * 1 234,94 Kč/m ³	=	54 337,36 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 20 roků		
Opotřebení: 50,000 %	-	27 168,68 Kč
Typová buňka - zjištěná cena	=	27 168,68 Kč

1.2 ocelový sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
obestavěný prostor	378	=	378,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	378,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		378,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					78,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7880

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7880
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3900

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	623,92
Plná cena: 378,00 m ³ * 623,92 Kč/m ³	=	235 841,76 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 26 roků		
Opotřebení: 50,000 %	-	117 920,88 Kč

Ocelový sklad - zjištěná cena	=	117 920,88 Kč
--------------------------------------	---	----------------------

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemky

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.3. Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště, sportoviště a rekreační plocha apod.:	100 %
Úprava cen:	100 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.9.2. Chráněná krajinná oblast:	-3 %
Úprava cen:	-3 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	100% + -3% * (100 % + 100%) 94,00 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,4290
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,0930

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	59,47	1,00	2,0930	1,4290	94,00	345,07
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	59,47	0,40	2,0930	1,4290	94,00	138,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	780	93,00	345,07	32 091,51
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	118/1	759,00	138,03	104 764,77
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	118/2	310,00	138,03	42 789,30
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	118/3	28,00	138,03	3 864,84
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	118/4	969,00	138,03	133 751,07
Stavební pozemky - celkem					317 261,49

Pozemky - zjištěná cena = **317 261,49 Kč**

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.2. Příslušenství

1.2.1. typová buňka

27 168,70 Kč

1.2.2. ocelový sklad

117 920,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

145 089,60 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemky

317 261,50 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

317 261,50 Kč

Celkem

462 351,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

462 351,10 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

1.1 ocelový sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:

typ F

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
obestavěný prostor	378	=	378,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	378,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		378,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					78,80
Koeficient vybavení K_4 :					0,7880

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7880
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 599,81
Plná cena: 378,00 m ³ * 1 599,81 Kč/m ³	=	604 728,18 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 26 roků		
Opotřebení: 50,000 %	-	302 364,09 Kč
Ocelový sklad - zjištěná cena	=	302 364,09 Kč

1.2 typová buňka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
obestavěný prostor	44	=	44,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	44,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		44,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
13. sprcha, umyvadlo, WC, průtokový ohřívač vody	A	55,97	100	1,00	55,97
Součet upravených objemových podílů					155,97
Koeficient vybavení K ₄ :					1,5597

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,5597
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 166,52
Plná cena: 44,00 m ³ * 3 166,52 Kč/m ³	=	139 326,88 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 20 roků		
Opotřebení: 50,000 %	-	69 663,44 Kč

Typová buňka - zjištěná cena	=	69 663,44 Kč
-------------------------------------	---	---------------------

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemky celek

Ocenění odborným odhadem na základě průzkumu nabídkových cen v daném místě a čase a s přihlédnutím k charakteru areálu.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemky celek	celek	2 159	200,00	431 800,00
Celkem		2 159		431 800,00

Výsledná cena = 431 800,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	typová buňka	27 169,00 Kč
1.2	ocelový sklad	117 921,00 Kč
		<u>145 090,00 Kč</u>

2. Ocenění pozemků

2.1	pozemky	317 262,00 Kč
-----	---------	---------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

1.1	ocelový sklad	302 364,00 Kč
1.2	typová buňka	69 663,00 Kč
		<u>372 027,00 Kč</u>

2. Ocenění pozemků

2.1	pozemky celek	431 800,00 Kč
-----	---------------	---------------

	Současný stav
Věcná hodnota s pozemkem	803 828 Kč
Hodnota pozemku	431 800 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	462 351 Kč
Tržní hodnota	600 000,- Kč

Závěr :

Na základě výše uvedených výpočtů, s přihlédnutím k výše použitým oceňovacím metodám a po zvážení všech kladných a záporných aspektů stanovuji **aktualizovanou obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitosti v daném místě a čase ke dni 2.4.2014 nemovitostí zapsaných na LV č. 1881: areál bývalé provozovny sběrných surovin s vedlejšími stavbami a pozemky, v obci Police nad Metují, kat. území Velká Ledhuje, okres Náchod, kraj Královehradecký, ve výši dle znaleckého posudku č. 4210-96/2013 ze dne 16.7.2013 tj. :**

600 000,- Kč

slovy : šestsettisíc Kč

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku).

Výše uvedené hodnoty jsou hodnotami zjištěnými dle současných podmínek a mohou doznat změn s vývojem legislativy, ekonomiky či společenských vztahů.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, 8.4.2014