

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 703-04/2017

O obvyklé ceně výrobně skladových hal v k. ú. Mladé Buky



Objednatel znaleckého posudku:

IKT Insolvence v. o. s.
úpadce JUDr. Dušan Jarolín
Koperníkova 822/25
30100 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro potřeby insolvenčního řízení

Dle 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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 27.07.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Ivo Ludvík
Čelkovická 445
390 01 Tábor
telefon: 381 25 17 16
e-mail: ivoludvik@soreta.cz

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Táboře 15.2.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pro potřeby insolvenčního řízení. Fakticky se jedná o aktualizaci znaleckého posudku č. 645-02/2016.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Výrobně skladové haly

Adresa předmětu ocenění: Mladé Buky 413
542 23 Mladé Buky

Kraj: Královéhradecký

Okres: Trutnov

Obec: Mladé Buky

Katastrální území: Mladé Buky

Počet obyvatel: 2 276

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **740,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček	I	0,95
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{443,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 06.01.2016 za přítomnosti JUDr. Dušana Jarolína.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis popř. info z katastru nemovitostí

Elektronický snímek katastrální mapy

Územní plán

Mapa povodňových rizik

Místní šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovitosti jsou vlastnictvím tak, jak je toto vlastnictví zapsáno ve veřejném rejstříku, tedy katastru nemovitostí ČR.

6. Dokumentace a skutečnost

Údaje pro ocenění vycházejí z místního šetření provedeného znalcem, z údajů poskytnutých objednatelem a účastníky místního šetření.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o dvě výrobně skladové haly, venkovní úpravy a pozemky. .

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Výrobně skladová hala č. 1

1.1.2. Výrobně skladová hala č. 2

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zpevněné plochy

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Předpoklad možnosti výstavby dle regulativů územního plánu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Faktický příjezd přes pozemky ve vlastnictví 3. osoby	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Nemovitost prodávána v insolvenčním řízení	I	-0,10
6. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,664}$$

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 - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,400$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,266$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Výrobně skladová hala č. 1

Jednopodlažní, nepodsklepená hala pro výrobu a skladování s administrativní vestavbou, s mírně sklonitou sedlovou střechou z příhradových ocelových nosníků a krytinou z hliníkového prolamovaného plechu. Zděná nosná konstrukce s částečně provedeným dodatečným opláštěním prefabrikovaným obvodovým pláštěm na bázi laminátu. Budova je napojena na veřejný vodovod, odkanalizování do společné areálové jímky ve vlastnictví třetí osoby, el. 230 i 400V, vytápění dálkové s ocelovými radiátory a teplovzdušnými registry. Stáří stavby cca 70 roků, v roce 2000 provedena modernizace prvků krátkodobé životnosti. Stavba neužívaná, technicky i morálně mírně opotřebená, Zdivo lokálně silně zavlhlé.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	294,00 m ²	4,00 m	1 176,00
Součet	294,00 m²		1 176,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 176,00 / 294,00 = 4,00 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 294,00 / 1 = 294,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor
1.N.P.	(294)*(4,10)+5*29,4*1,2 = 1 381,80 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.N.P.	NP	1 381,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 381,80 m³

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 vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	C	8,20	100	0,00	0,00
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	S	3,20	100	1,00	3,20
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	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
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					81,50
Koeficient vybavení K_4 :					0,8150

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100,00	1,00	9,40	11,53	70	150	46,67	5,3811
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100,00	1,00	20,30	24,91	70	110	63,64	15,8527
4. Krov, střecha	S	10,20	100,00	1,00	10,20	12,52	70	90	77,78	9,7381
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,56	70	90	77,78	2,7690
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,86	16	21	76,19	0,6552
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,47	16	40	40,00	3,3880
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	50,00	1,00	1,95	2,39	70	85	82,35	1,9682
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	50,00	1,00	1,95	2,39	16	30	53,33	1,2746

11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,93	16	40	40,00	1,5720
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,82	16	40	40,00	1,1280
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,38	16	50	32,00	2,0416
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,89	16	40	40,00	2,3560
15. Vytápění	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,60	16	25	64,00	1,0240
16. Elektroinstalace	S	8,30	100,00	1,00	8,30	10,18	16	25	64,00	6,5152
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,10	16	30	53,33	0,5866
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,98	16	40	40,00	0,3920
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,49	16	25	64,00	0,3136
Opotřebení:									57,0 %	

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):	*	0,9424
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8150
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1060
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 535,23
Plná cena: 1 381,80 m ³ * 2 535,23 Kč/m ³	=	3 503 180,81 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 57,0 % /100)	*	0,430
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 506 367,75 Kč
Koeficient pp	*	0,266
Cena stavby CS	=	400 693,82 Kč
Výrobně skladová hala č. 1 - zjištěná cena	=	400 693,82 Kč

1.1.2. Výrobně skladová hala č. 2

Jednopodlažní, nepodsklepená hala pro výrobu a skladování s přístavbou garáže, s mírně sklonitou sedlovou střechou z příhradových ocelových nosníků a krytinou z hliníkového prolamovaného plechu. Zděná nosná konstrukce s částečně provedeným dodatečným opláštěním prefabrikovaným obvodovým pláštěm na bázi laminátu. Budova je napojena na veřejný vodovod, odkanalizování do společné areálové jímky ve vlastnictví třetí osoby, el. 230 i 400V, vytápění dálkové s ocelovými radiátory a teplovzdušnými registry. Stáří stavby cca 70 roků, v roce 2000 provedena modernizace prvků krátkodobé životnosti. Stavba neužívaná, technicky i morálně mírně opotřebená, Zdivo lokálně silně zavlhlé.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
---------	------------------	---------------	--------

1.N.P.	464,00 m ²	3,90 m	1 809,60
Součet	464,00 m²		1 809,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 809,60 / 464,00 = 3,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 464,00 / 1 = 464,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	
1.N.P.	(464)*(4,0)+7,5*29,4*1,8	= 2 252,90 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.N.P.	NP	2 252,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 252,90 m³

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 vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	C	8,20	100	0,00	0,00
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	C	5,20	100	0,00	0,00
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	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
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				73,10	
Koeficient vybavení K_4 :				0,7310	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100,00	1,00	9,40	12,85	70	150	46,67	5,9971
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100,00	1,00	20,30	27,77	70	110	63,64	17,6728
4. Krov, střecha	S	10,20	100,00	1,00	10,20	13,95	70	90	77,78	10,8503
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,97	70	90	77,78	3,0879
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,96	16	21	76,19	0,7314
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,44	16	40	40,00	3,7760
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	80,00	1,00	3,12	4,27	70	80	87,50	3,7362
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	20,00	1,00	0,78	1,07	16	30	53,33	0,5706
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,15	16	40	40,00	1,2600
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	6,57	16	40	40,00	2,6280
15. Vytápění	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,78	16	25	64,00	1,1392
16. Elektroinstalace	S	8,30	100,00	1,00	8,30	11,35	16	70	22,86	2,5946
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,23	16	30	53,33	0,6560
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,09	16	40	40,00	0,4360
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,55	16	25	64,00	0,3520
Opotřebení:									55,5 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9342
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	1,0179
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7310
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1060
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 294,49
Plná cena: 2 252,90 m ³ * 2 294,49 Kč/m ³	=	5 169 256,52 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 55,5 % /100)	*	0,445
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 300 319,15 Kč
Koeficient pp	*	0,266
Cena stavby CS	=	611 884,89 Kč
Výrobně skladová hala č. 2 - zjištěná cena	=	611 884,89 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zpevněné plochy

Zpevněné plochy a plocha přístupové komunikace s asfaltovým povrchem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	390,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	544,81
Plná cena: 390,00 m ² * 544,81 Kč/m ²	=	212 475,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	70 754,47 Kč
*	0,266
=	18 820,69 Kč

Zpevněné plochy - zjištěná cena

= **18 820,69 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky

Pozemek zastavěný stavbou a pozemek ve fčním celku, pozemky nejsou oceněny v cenové mapě. V územním plánu jsou pozemky uvedeny ve fčním využití jako území individuální bytové výstavby.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,664

Index polohy pozemku I_p = 0,400

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_p = 0,664 * 1,000 * 0,400 = \mathbf{0,266}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	443,-	0,266		117,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 47/7	294,00	117,84	34 644,96
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 47/8	464,00	117,84	54 677,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 47/15	430,00	117,84	50 671,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 47/16	353,00	117,84	41 597,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2042/2-čas t	76,00	117,84	8 955,84
Stavební pozemky celkem			1 617,00		190 547,28

Stavební pozemky - zjištěná cena = 190 547,28 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Výrobně skladová hala č. 1	931 846,10 Kč
1.1.2. Výrobně skladová hala č. 2	1 375 022,20 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Zpevněné plochy	56 518,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 363 386,90 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Stavební pozemky	190 547,30 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	190 547,30 Kč

Celkem	2 553 934,20 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	2 553 934,20 Kč
--	------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Výrobně skladová hala č. 1	400 693,80 Kč
1.1.2. Výrobně skladová hala č. 2	611 884,90 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Zpevněné plochy	18 820,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 031 399,40 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Stavební pozemky	190 547,30 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	190 547,30 Kč

Celkem	1 221 946,70 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 221 946,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 221 950,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědvacetjednatísícděvětsetpadesát Kč

Stanovení obvyklé ceny

Porovnávací metoda

Jednotková cena porovnávacích objektů se pohybuje v rozmezí 225 - 10.200,- Kč/m².

Porovnáním dostupných parametrů oceňovaných nemovitostí a porovnávacích nemovitostí stanovují jednotkovou cenu porovnávacích objektů ve výši 4.000,- Kč/m², tato cena zahrnuje také výměru souvisejících pozemků.

**Cena oceňovaných nemovitostí porovnávací metodou pak při jejich zastavěné ploše 758 m² činí
3.032.000,- Kč**

S ohledem na způsob stanovení administrativní (vyhláškové) ceny, který byl proveden nákladovým způsobem, s přihlédnutím k nedostatečnému množství srovnatelných nemovitostí na relevantním trhu v daném území a ke značnému rozpětí nabídkových cen porovnávacích nemovitostí a také s ohledem na skutečnost, že oceňované nemovitosti jsou prodávány v insolvenčním řízení, stanovují obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši

2.900.000,- Kč

slovy: dva-milióny-devět-set-tisíc-korun českých

Znalci nebyla doložena ani nebyla zjištěna žádná práva k oceňovaným nemovitostem, která by měla vliv na jejich cenu a nebyla zohledněna v tomto ocenění.

V Táboře 27.7.2016

Ing. Ivo Ludvík
Čelkovická 445
390 01 Tábor
telefon: 381 25 17 16
e-mail: ivoludvik@soreta.cz

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.5.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. 10. 1997, č.j. Spr 1454/97, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 667-24/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. F 667-24/2016.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
El. výpis popř. info. z kat. nem.	2
El. snímek kat. mapy	1
Výřez ÚPD	1
Fotodokumentace	4
Inzerce nabízených porovnávacích nemovitostí	2

Okres: CZ0525 Trutnov **Obec:** 579548 Mladé Buky

Kat.území: 696803 Mladé Buky **List vlastnictví:** 1082

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

Okres: CZ0525 Trutnov **Obec:** 579548 Mladé Buky

Kat.území: 696803 Mladé Buky **List vlastnictví:** 1082

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

Pro: Jarolin Dušan JUDr., Huttlova 868, Střední Předměstí, 54101 Trutnov RČ/IČO: 610509/1575

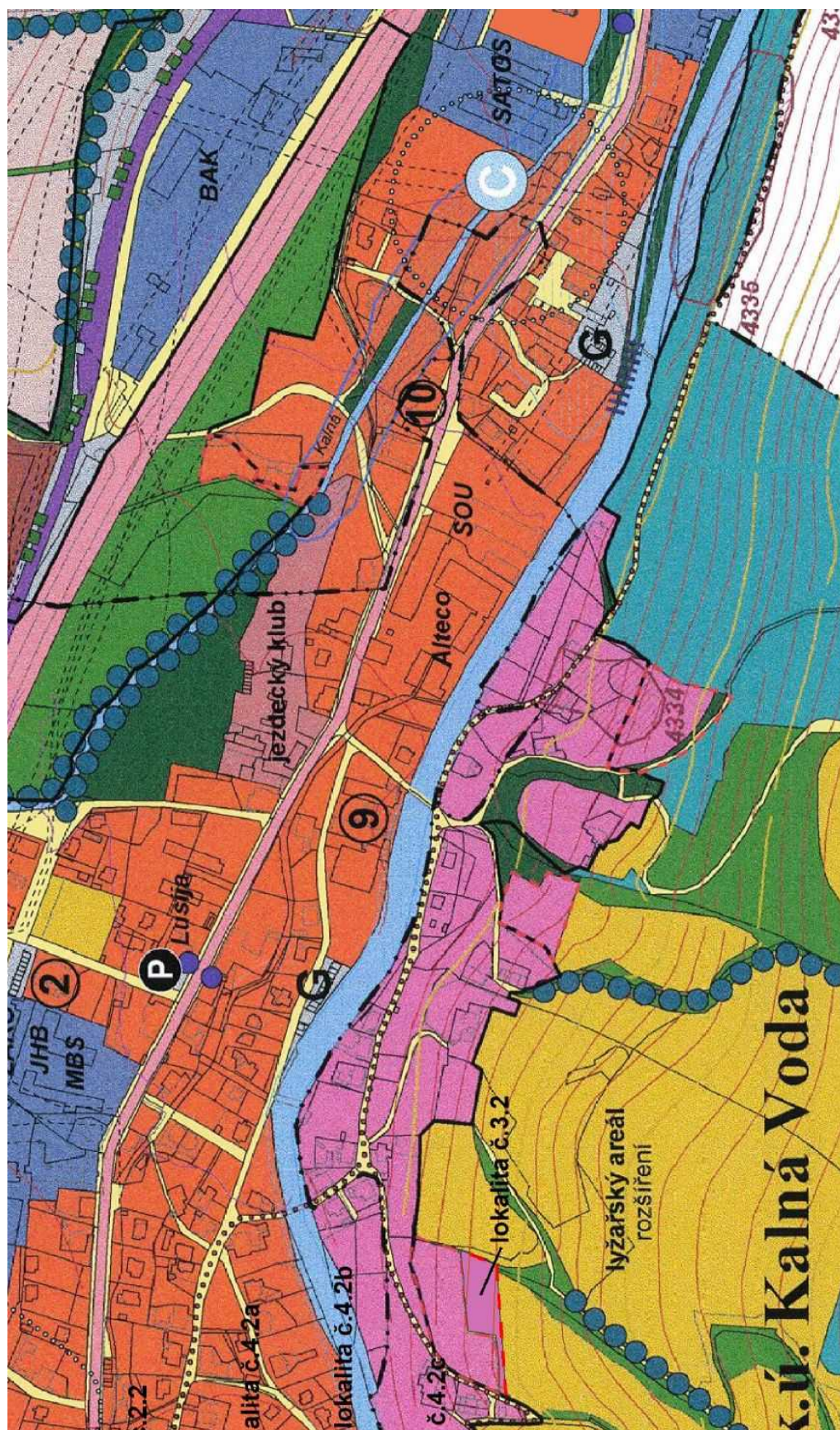
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotoveno: 25.11.2015 10:18:54

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v uvedeném obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 8















Prodej výrobní haly, prostoru 3 744 m²

Trutnov - Nový Rokytník, okres Trutnov
850 000 Kč (227,3 Kč za m²)



Prodej výrobní haly, prostoru 293 m²

Pionýrů, Trutnov - Poříčí
890 000 Kč (3 037,54 Kč za m²)



Prodej skladového prostoru 350 m²

Trutnov - Bojiště, okres Trutnov
1 000 000 Kč (2 857,14 Kč za m²)



Prodej výrobní haly, prostoru 600 m²

Trutnov - Studenec, okres Trutnov
2 900 000 Kč (4 833,33 Kč za m²)



Prodej výrobní haly, prostoru 10 500 m²

Pod městem, Úpice
8 300 000 Kč (790,48 Kč za m²)



Prodej výrobní haly, prostoru 970 m²

Petříkovická, Trutnov - Poříčí
9 990 000 Kč (10 298,97 Kč za m²)