

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 085140/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Kancelář správců v.o.s. <i>insolvenční správce dlužníka Bárta Pavel, bytem Puškinova 969, Úpice Čechyňská 419/14a 602 00 Brno</i>
Číslo jednací:	KSHK 35 INS 12122/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Puškinova č.p. 546, Úpice, okres Trutnov Palackého č. p. 533, Úpice, okres Trutnov Dr. Teuchmanna č. p. 552, Úpice, okres Trutnov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.12.2024
Zpracováno ke dni:	04.12.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 52 stran textu včetně titulního listu a 35 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.12.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 542, jehož součástí je stavba č. p. 546, a parc. č. 1478/4, vč. příslušenství, v obci Úpice, okres Trutnov, katastrální území Úpice, na listu vlastnictví č. 615.
2. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 529, jehož součástí je stavba č. p. 533, a parc. č. st. 1827, vč. příslušenství, v obci Úpice, okres Trutnov, katastrální území Úpice, na listu vlastnictví č. 615.
3. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 315/1, st. 548, stavby č. p. 552 na pozemcích parc. č. st. 315/1 a st. 548, a parc. č. st. 1402, jehož součástí je stavba bez čp/če, vč. příslušenství, v obci Úpice, okres Trutnov, katastrální území Úpice, na listu vlastnictví č. 615.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, povodňová mapa, starší ocenění č. 111-09/09 a č. 111-10/09, vypracované 9.4.2009 Ing. Františkem Řezníčkem, starší ocenění č. 5/72/2002, vypracované 15.2.2002 Ing. Bohuslavem Rohlenou, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 542 a 1478/4, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Puškinova č.p. 546, Úpice, okres Trutnov
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Trutnov
Obec:	Úpice
Ulice:	Puškinova
Katastrální území:	Úpice
Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 529 a st. 1827, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Palackého č.p. 533, Úpice, okres Trutnov
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Trutnov
Obec:	Úpice
Ulice:	Palackého
Katastrální území:	Úpice
Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 315/1, st. 548 a st. 1402, vč. součástí a příslušenství, stavba č. p. 552 na pozemcích parc. č. st. 315/1 a st. 548
Adresa předmětu ocenění:	Dr. Teuchmanna č.p. 552, Úpice, okres Trutnov
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Trutnov
Obec:	Úpice
Ulice:	Dr. Teuchmanna
Katastrální území:	Úpice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětů ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Pavel Bárta, spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bárta Pavel, Puškinova 969, 54232 Úpice – podíl 1/2

Pitaš Vladimír, Rychetského 284, 54233 Rtyň v Podkrkonoší – podíl 1/2

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 542, jehož součástí je stavba č. p. 546, a parc. č. 1478/4, vč. příslušenství, v obci Úpice, okres Trutnov, katastrální území Úpice, na listu vlastnictví č. 615.

Pozemky parc. č. st. 529, jehož součástí je stavba č. p. 533, a parc. č. st. 1827, vč. příslušenství, v obci Úpice, okres Trutnov, katastrální území Úpice, na listu vlastnictví č. 615.

Pozemky parc. č. st. 315/1, st. 548, stavby č. p. 552 na pozemcích parc. č. st. 315/1 a st. 548, a parc. č. st. 1402, jehož součástí je stavba bez čp/če, vč. příslušenství, v obci Úpice, okres Trutnov, katastrální území Úpice, na listu vlastnictví č. 615.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace plně neodpovídá skutečnému stavu:

- stavba č. p. 546 je v KN zapsána jako objekt pro bydlení, ve skutečnosti je užívána jako obchod s kancelářským zázemím
- stavba č. p. 533 je v KN zapsána jako objekt pro výrobu, nyní není užívána, ale poslední způsob užívání byl kanceláře a sklady
- stavba bez čp/če na pozemku parc. č. st. 1402 je v KN zapsána jako objekt občanské vybavenosti, ve skutečnosti se jedná o garáže
- u stavby č. p. 552 je v kat. mapě drobná odchylka zákresu od skutečného stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis lokality

Město Úpice se nachází v jihovýchodní části okresu Trutnov, cca 10 km od okresního města (katastrálně spolu města sousedí). Má přibližně 5 500 obyvatel a komplexní občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, gymnázium a SOŠ, obchody a služby, lékaře, poštu, částečné sportovní a kulturní zařízení. Je obsluhována autobusovými spoji. Má kompletní veřejné inženýrské sítě. Dle znalostí zpracovatele i sdělení vlastníka se jedná o město místy s vyloučenými lokalitami a zvýšenou kriminalitou.

Stavby č. p. 546 a 533 se nacházejí v jihovýchodní části města, v dobré dostupnosti centra a vybavenosti, vzhledem ke způsobu využití objektů se v rámci města jedná o dobrou lokalitu. Lokalita je bez povodňového rizika. Lokalita je smíšená rezidenční a komerční. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Stavba č. p. 552 se nachází ve střední části města, mezi řekou Úpou a centrem, vzhledem ke způsobu využití objektu se v rámci města jedná o dobrou lokalitu. Lokalita je smíšená komerční a rezidenční, na objekt navazují další komerční objekty. Východní část objektu se nachází v povodňové zóně. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Popis staveb a pozemků

Budova č. p. 546, pozemky parc. č. st. 542 a 1478/4

Oceňovaná stavba je samostatně stojící objekt, má 2 nadzemní podlaží a podkroví, není podsklepená.

Objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou betonové a trámové, střecha sedlová s plechovou vlnitou krytinou, klempířské prvky plechové, bleskosvod je. Fasáda není zateplená. Vnitřní povrchy jsou štukové. Podlahy dřevěné s koberci a keramická dlažba. Schodiště kamenné s keramickou dlažbou. Okna jsou dřevěná dvojí. Objekt je připojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci i plyn. Vytápění je plynovým kotlem, ohřev vody lokální průtokovými ohříváči. V objektu je menší sociální zázemí (WC s umyvadly) a kuchyňka. Objekt je zabezpečen alarmem.

Stáří objektu je dle staršího ocenění 109 let (původně bytový dům). Stávající podoba stavby je z roku 1992, kdy byl objekt rekonstruován, později proběhly jen menší údržbové práce a opravy. Stavba je s průměrnou údržbou, se zašlými povrchy, horšími okny, oprýskanými dveřmi, zastaralými rozvody, významnější vadou je patrná zemní vlhkost, místy s poškozenou fasádou (hlavně ze dvora). Celkově je stav objektu posouzen jako dobrý, pro stávající standardy je však nutná modernizace.

V přízemí objektu se nacházejí obchodní prostory (prodej jízdních kol a příslušenství), dále je zde zázemí skladu a servisu, sociální zařízení. Podlahová plocha podlaží je 132 m². V patře objektu jsou kanceláře, sklady, v mezipatře kuchyňka a WC. Podlahová plocha podlaží je 142 m². V podkroví je kancelář a půda. Podlahová plocha podlaží je 20 m² + půda 104 m². Celková podlahová plocha je 294 m², s půdním prostorem 398 m².

Pozemek parc. č. st. 542 je v jižní části zastavěn stavbou, severní tvoří dvůr, zpevněný zámkovou dlažbou. Pozemek parc. č. 1478/4 je převážně zatravněn, nevyužívá se, u domu je menší zděný přístavek, v rohu pozemku kůlna. Pozemky jsou rovinaté. Oplocení je kovovým a pletivovým plotem, je 2x kovová brána. Trvalé porosty nejsou.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Budova č. p. 533, pozemky parc. č. st. 529 a st. 1827

Oceňovaná stavba je v hlavní části polovinou (pravou při pohledu z ulice) asymetrického dvojdomu, má 2 nadzemní podlaží, není podsklepená. Na stavbu navazují přízemní skladové prostory.

Hlavní část stavby je cihelné konstrukce, s betonovými a trámovými stropy. Střecha sedlová s eternitovou krytinou. Klempířské prvky plechové. Fasáda nezateplená. Schody betonové s keramickou dlažbou. Okna dřevěná a plastová, dveře v kovových zárubních. Podlahy s keramickou dlažbou, koberci, PVC. Stavba je připojená na všechny inženýrské sítě, vytápění a ohřev vody jsou plynovým kotlem. V objektu je menší kuchyňka a sociální zařízení. Objekt je zabezpečen alarmem.

Stavba byla postavena v roce 1911 jako bytový dům, přestavěna byla v letech 1990 – 1995 pro komerční využití – kanceláře a sklady. V přízemí je chodba se schodištěm, 4 místnosti (sklady/kanceláře), podlahová plocha je 115 m². V patře je chodba, místnost s kuchyňkou, sociální zázemí (WC, sprchový kout), menší sklad, 3x kancelář, podlahová plocha je 109 m². Nyní objekt není užíván, převážně je ale v dobrém stavu, místy se zašlými povrchy, starší jsou okna, dveře, část vybavení morálně zastarává, ale významné vady nebyly shledány. Celková podlahová plocha stavby je 224 m².

Ke stavbě byla v roce 1993 přistavěna hala – stavba z plynosilikátových tvárnic, přízemní, nepodsklepená. Střecha nízká sedlová, krytina plechová, stropy se zateplenými podhledy. Podlahy keramická dlažba. Okna dřevěná. Stavba je provozně spojená s hlavní stavbou, se shodným vytápěním. Sestává ze dvou místností (sklad a hala), podlahová plocha 393 m². Je v dobrém udržovaném stavu, pouze se zašlými povrchy, starší okna.

Na halu dále navazuje přízemní nepodsklepený zděný sklad s pultovou střechou, s plechovou krytinou, klempířské prvky plechové, stropy nejsou. Podlahy betonová dlažba. Okna jednoduchá dřevěná, plechová vrata. Sklad není vytápěn, připojení pouze na elektřinu. Je tvořen jedním prostorem o podlahové ploše 96 m². Stavba je z roku 1992. Je v průměrném stavu se zašlými povrchy a nátěry.

Pozemky jsou prakticky plně zastavěny – parc. č. st. 529 hlavní stavbou a halou, parc. č. st. 1827 skladem. Pozemky jsou rovinaté.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Budova č. p. 552, pozemky parc. č. st. 315/1, st. 548 a st. 1402

Hlavní stavba sestává ze dvou částí – administrativní budovy na pozemku parc. č. st. 548 a výrobně-skladovacího objektu na převážné části pozemku parc. č. st. 315/1. Další stavbou v souboru je stavba garáží na pozemku parc. č. st. 1402.

Administrativní budova pochází zřejmě ze 70. let minulého století. Jedná se o zděnou stavbu, se dvěma nadzemními podlažími a upraveným podkrovím. Střecha valbová s plechovou krytinou. Okna starší dřevěná, dveře v kovových zárubních. Podlahy s keramickou dlažbou, PVC, betonové, s koberci. Stavba je připojena na elektřinu, vodovod, kanalizaci. Vytápění parovodem, ohřev vody lokální i bojlerem. V přízemí jsou vstupní prostory, chodby, kanceláře, sociální a kuchyňské zázemí, menší sklady, v patře a podkroví převážně kanceláře, menší sklady, sociální zázemí. Celková podlahová plocha všech 3 podlaží je 482 m². Prostory jsou po převážné rekonstrukci, velmi dobře udržované, bez významných vad.

Výrobně-skladovací objekt pochází zřejmě z konce 19. století, prošel částečnou rekonstrukcí (kolaudace 2014). Převážně je přízemní, obvodové zdivo je cihelné, nosné konstrukce střechy jsou tvořeny moduly litinových sloupů s ocelovými průvlaky a nosníky a dřevěnými střešními trámy. Střecha šedová, krytina z fóliových pásů, zasklení světlíků polykarbonátem, v severní části střecha plechová, pultová. V západní části je objekt dvoupodlažní, zděný, s plochou střechou s asfaltovou krytinou, ve východní části je objekt převážně dvoupodlažní, zděný, členitý se sedlovou, obloukovou i rovnou střechou, s plechovou a asfaltovou krytinou. Okna dřevěná, dveře/vrata kovová, podlahy betonové a keramické. Přípojky a vytápění shodné s hlavní budovou. V západní části objektu jsou v přízemí dílny, sklady a sociální zázemí, v patře kancelář a další dílna. Podlahová plocha je 1 685 m². Střední část objektu je užívána pro úpravu, montáž a skladování dílů i hotových výrobků, podlahová plocha je 3 630 m². V severovýchodní části jsou dílny, v patře zázemí (šatny, sociální zařízení), podlahová plocha celkem 360 m². Ve východní a jihovýchodní části jsou další skladové a technické plochy, v patře je jídelna, v části je umístěna výměňková stanice (nájem ČEZ, je ošetřeno i věcným břemenem, avšak vzhledem k nájemnímu vztahu břemeno není samostatně oceňováno – nesnižuje hodnotu nemovitostí). Tyto části nejsou již zaměřeny v dokumentaci, dle ZP je podlahová plocha odhadnuta na 1 060 m². Menší část ploch, především v jihovýchodní části vč. patra, nejsou užívány a nebyly zpřístupněny.

Objekt garáží je přízemní, nepodsklepený, zděné konstrukce, se sedlovou střechou s eternitovou krytinou, plechovými klempířskými prvky. Vrata dřevěná a plechová, okna luxfery, podlahy betonové. Stáří objektu není známo, odhadnuto na 60 let, stav se zanedbanou údržbou, zašlými, místy poškozenými povrchy. Objekt je členěn na tři prostory (2x garáž, 1x garáž s dílnou), celková podlahová plocha je 177 m².

Pozemek parc. č. st. 315/1 je převážně zastavěn výrobně-skladovacím objektem, zbytek jsou převážně zpevněné plochy (dlážděné), mimo jihovýchodní části. V této části stojí kobková trafostanice, podél východní hranice vede parovod – ČEZ Distribuce a.s., ČEZ Teplárenská a.s. Umístění parovodu a trafostanice jsou ošetřeny věcnými břemeny, včetně přístupu k těmto zařízením; vzhledem k umístění v okrajové části pozemku a napojení oceňované nemovitosti na tyto zdroje nemají břemena negativní vliv na hodnotu nemovitostí a nejsou proto oceňována. Pozemek je v části oplocen pletivem, v části cihlovou zdí, u vjezdu je kovová brána. Pozemky parc. č. st. 548 a st. 1402 jsou plně zastavěny. Severovýchodní část pozemků se nachází v záplavové zóně Q100. Trvalé porosty nejsou.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.12.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - 5 498 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - více než 5 000 obyvatel	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - katastrálně sousedí s městem Trutnov	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusové spojení	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - MŠ, ZŠ, gymnázium a SOŠ, obchody a služby, lékaře, poštu, částečné sportovní a kulturní zařízení	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 400,00 Kč/m²**

Indexy pro stavby č. p. 546 a 533

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území	III	1,00

- lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

Indexy pro stavbu č. p. 552

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,941}$$

Index polohy pozemku

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
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	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - celková nižší atraktivita města (větší vzdálenost od hlavních komerčních center, lokalita s vyšší nezaměstnaností, vyloučenými lokalitami, zvýšenou kriminalitou)	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,432}$$

1.1. Pozemky parc. č. st. 542 a 1478/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,800$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,800 = 0,792$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 400,-	0,792		1 108,80	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 542	363	1 108,80	402 494,40
§ 4 odst. 1	zahrada	1478/4	328	1 108,80	363 686,40
Stavební pozemky - celkem			691		766 180,80

1.2. Stavba č. p. 546 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2. Stavba č. p. 546

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	17,1*10,4+6,6*1,45	=	187,41
2. NP	17,1*10,4+6,6*1,45	=	187,41
podkroví	4,2*5,6+1,3*6,2	=	31,58

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	187,41 m ²	3,35 m	627,82
2. NP	187,41 m ²	3,25 m	609,08
podkroví	31,58 m ²	2,65 m	83,69
Součet	406,40 m²		1 320,59

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,320,59 / 406,40 = 3,25\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $406,40 / 3 = 135,47\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$(17,1*10,4+6,6*1,45)*(3,35)$	=	627,82 m ³
2. NP	$(17,1*10,4+6,6*1,45)*(3,25)$	=	609,08 m ³
podkroví	$(17,1*10,4)*(2,75/2)+(6,6*1,45)*(1,40/2)$	=	251,23 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	627,82 m ³
2. NP	NP	609,08 m ³
podkroví	Z	251,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 488,13 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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,32
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9432

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	6,10	100,00	1,00	6,10	6,47	109	140	77,86	5,0375
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	16,22	109	140	77,86	12,6289
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,59	109	140	77,86	6,6882
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,57	65	100	65,00	4,2705
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,07	32	60	53,33	1,6372
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	32	60	53,33	0,3413
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,74	32	60	53,33	4,1277
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,50	32	50	64,00	2,2400

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(7,0 \cdot 4,1) \cdot (3,05) = 87,54$
Obestavěný prostor - celkem:		87,54 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	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					79,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7910

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7910
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 941,53
Plná cena: 87,54 m ³ * 2 941,53 Kč/m ³	=	257 501,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 31 / 80 = 38,8 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 38,8 \% / 100)$	*	0,612
Přístavek - věcná hodnota	=	157 590,94 Kč

1.4. Kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	6,2*2,9 =	17,98 2,60 m
		17,98 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(6,2*2,9)*(2,60) =
		46,75
Obestavěný prostor - celkem:		46,75 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	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	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9090

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9090
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 623,15
Plná cena: 46,75 m ³ * 2 623,15 Kč/m ³	=	122 632,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 40 = 77,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 77,5 % / 100)	* 0,225

Kůlna - věcná hodnota	=	27 592,26 Kč
------------------------------	---	---------------------

1.5. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	160,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1850
Základní cena upravená [Kč/m²]		=	1 528,80
Plná cena: 160,00 m ² * 1 528,80 Kč/m ²		=	244 608,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 50 = 46,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 46,0 % / 100)	* 0,540

Zpevněné plochy - věcná hodnota	=	132 088,32 Kč
--	---	----------------------

1.6. Plot

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 25,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	1 381,05
Plná cena: 25,00 m ² * 1 381,05 Kč/m ²	=	34 526,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 40 = 57,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,5 % / 100) * 0,425

Plot - věcná hodnota = **14 673,66 Kč**

1.7. Brána I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/ks]	=	10 495,98
Plná cena: 1,00 ks * 10 495,98 Kč/ks	=	10 495,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 40 = 57,5 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 57,5 \% / 100)$	*	0,425
Brána I - věcná hodnota	=	4 460,79 Kč

1.8. Brána II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 355,30
Plná cena: 1,00 ks * 11 355,30 Kč/ks	=	11 355,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 40 = 57,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 57,5 \% / 100)$	*	0,425
Brána II - věcná hodnota	=	4 826,- Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba č. p. 546	=	2 770 677,22 Kč
Přístavek	=	157 590,94 Kč
Kůlna	=	27 592,26 Kč
Zpevněné plochy	=	132 088,32 Kč
Plot	=	14 673,66 Kč
Brána I	=	4 460,79 Kč
Brána II	=	4 826,- Kč

Nákladové ceny - celkem	=	3 111 909,19 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,10 %

Stanovení obvyklého nájemného

Nájemné je stanoveno porovnáním s obdobnými pronajímanými prostory v relevantním okolí. Zohledněna je lokalita, stav a příslušenství objektů. Srovnávané nemovitosti jsou v příloze. Jedná se o nabídkové ceny (realizované nájem nejsou zpracovateli k dispozici), výsledek má proto charakter tržního nájemného.

Puškinova č.p. 546, Úpice, okres Trutnov				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Puškinova č.p. 546, Úpice, okres Trutnov	294 m ²	dobrý	parkovací plochy
1	Za Cihelnou, Trutnov, okres Trutnov	200 m ²	dobrý – po rekonstrukci	parkovací plochy
2	Lhota za Červeným Kostelcem, Červený Kostelec, okres Náchod	100 m ²	dobrý – po částečné rekonstrukci	parkovací plochy
3	Polská, Trutnov, okres Trutnov	419 m ²	dobrý	parkovací plochy

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 příslušenství	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	80,00 Kč	0.95	76,00 Kč	1.2	1	1.1	1	1.32	57,58 Kč
2	90,00 Kč	0.95	85,50 Kč	1	1	1.05	1	1.05	81,43 Kč
3	93,08 Kč	0.95	88,42 Kč	1.2	1	1	1	1.2	73,68 Kč
Celkem průměr									70,89 Kč
Minimum									57,58 Kč
Maximum									81,43 Kč
Směrodatná odchylka - s									12,17 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									58,73 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									83,06 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Měsíční nájem: 20 843 Kč (70,89 Kč/m², zaokrouhleno na 71 Kč/m²)

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
	294,00	852,-	20 874,-	250 488,-
Výnosy celkem				250 488,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 250 488,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 766 180,80 Kč
- výměra stavebního pozemku: 691,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 187,41 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 207 800,21 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 10 390,01 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

250 488,00 * 40 % - 100 195,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 139 902,79 Kč

Míra kapitalizace 7,10 % / 7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 970 461,83 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Stabilizované území v širším centru města. Rozvojové možnosti v případě rekonstrukce objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 111 909,19 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 970 461,83 Kč

Rozdíl R = 1 141 447,36 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 2 198 751,30 Kč

Stavba č. p. 546 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 2 198 751,30 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky: 766 180,80 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = 2 964 932,10 Kč

2.1. Pozemky parc. č. st. 529 a st. 1827

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,800$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,800 = 0,792$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 400,-	0,792		1 108,80
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 529	642	1 108,80	711 849,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1827	110	1 108,80	121 968,-
Stavební pozemky - celkem			752		833 817,60

2.2. Stavba č. p. 533 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.2. Stavba č. p. 533

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	10,4*14,35	=	149,24
2. NP	10,4*14,35	=	149,24

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	149,24 m ²	3,30 m	492,49
2. NP	149,24 m ²	3,60 m	537,26
Součet	298,48 m²		1 029,75

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,029,75 / 298,48 = 3,45\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $298,48 / 2 = 149,24\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$(10,4*14,35)*(3,30)$	=	492,49 m ³
2. NP+zastřešení	$(10,4*14,35)*(3,60+0,30+3,70/2)$	=	858,13 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	492,49 m ³
2. NP+zastřešení	NP	858,13 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 350,62 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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

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	6,10	100,00	1,00	6,10	6,18	113	140	80,71	4,9879
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,50	113	140	80,71	12,5101
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,20	113	140	80,71	6,6182
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,28	65	100	65,00	4,0820
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,93	30	60	50,00	1,4650
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	30	60	50,00	0,3050
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,40	30	60	50,00	3,7000
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,34	30	50	60,00	2,0040

9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	30	50	60,00	1,9440
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	113	140	80,71	2,2115
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,75	30	50	60,00	2,2500
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88	30	50	60,00	3,5280
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,34	30	50	60,00	2,0040
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,86	30	40	75,00	3,6450
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	30	40	75,00	4,4850
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	30	40	75,00	0,2250
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	30	40	75,00	2,4300
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	30	40	75,00	2,3550
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	30	40	75,00	0,3075
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,03	30	40	75,00	1,5225
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,93	30	40	75,00	1,4475
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,26	30	40	75,00	3,1950
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46	30	40	75,00	3,3450
Opotřebení:										70,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9642
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9087
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 651,44
Plná cena: 1 350,62 m ³ * 6 651,44 Kč/m ³	=	8 983 567,89 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 70,6 % /100)	*	0,294
Stavba č. p. 533 - věcná hodnota	=	2 641 168,96 Kč

2.3. Hala

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	13,0*32,9	=	427,70

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	427,70 m ²	3,90 m	1 668,03
Součet	427,70 m²		1 668,03

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,668,03 / 427,70 = 3,90\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $427,70 / 1 = 427,70\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1. NP+zastřešení	$(13,0 \cdot 32,9) \cdot (3,90 + 2,20/2)$	= 2 138,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	2 138,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 138,50 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 vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					96,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9660

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9354
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0179
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9660
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 692,46
Plná cena: 2 138,50 m ³ * 4 692,46 Kč/m ³	=	10 034 825,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 100 = 31,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 31,0 % / 100)	= 0,690
Hala - věcná hodnota	= 6 924 029,74 Kč

2.4. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	25,3*4,4	= 111,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	111,32 m ²	2,80 m	311,70
Součet	111,32 m²		311,70

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	311,70 / 111,32	= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	111,32 / 1	= 111,32 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1. NP	(25,3*4,4)*(2,80)	= 311,70 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	311,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		311,70 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 vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
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	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8400

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9793
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8400
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9680

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 370,48
Plná cena: 311,70 m ³ * 5 370,48 Kč/m ³	=	1 673 978,62 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 32 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 100 = 32,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 32,0 % / 100)	*	0,680
Sklad - věcná hodnota	=	1 138 305,46 Kč
Rekapitulace nákladových cen:		
Stavba č. p. 533	=	2 641 168,96 Kč
Hala	=	6 924 029,74 Kč
Sklad	=	1 138 305,46 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	10 703 504,16 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,10 %

Stanovení obvyklého nájemného

Nájemné je stanoveno porovnáním s obdobnými pronajímanými prostory v relevantním okolí. Zohledněna je lokalita, stav a příslušenství objektů. Srovnávané nemovitosti jsou v příloze. Jedná se o nabídkové ceny (realizované nájem nejsou zpracovateli k dispozici), výsledek má proto charakter tržního nájemného.

Nájemné pro obchodní/kancelářské prostory je stanoveno shodně jako u stavby č. p. 546.

Nájemné pro skladové prostory:

Palackého č.p. 533, Úpice, okres Trutnov				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Palackého č.p. 533, Úpice, okres Trutnov	713 m ²	dobrý	bez příslušenství
1	Palachova, Náchod, okres Náchod	100 m ²	horší stav prostor	parkovací plochy
2	Smiřických, Náchod, okres Náchod	400 m ²	mírně lepší stav	bez příslušenství
3	Horní Staré Buky, Staré Buky, okres Trutnov	2005 m ²	velmi dobrý	velký pozemek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 příslušenství	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	33,33 Kč	0.95	31,66 Kč	1.1	1	0.9	1.05	1.0395	30,46 Kč
2	70,00 Kč	0.95	66,50 Kč	1.1	1	1.1	1	1.21	54,96 Kč
3	44,89 Kč	0.95	42,64 Kč	0.9	1	1.15	1.2	1.242	34,33 Kč
Celkem průměr									39,92 Kč
Minimum									30,46 Kč
Maximum									54,96 Kč
Směrodatná odchylka - s									13,17 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									26,75 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									53,09 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Měsíční nájem: 28 460 Kč (39,92 Kč/m², zaokrouhleno 40 Kč/m²)

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obchod, služby	224,00	852,-	15 904,-	190 848,-
sklady	489,00	480,-	19 560,-	234 720,-
Výnosy celkem				425 568,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 425 568,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 833 817,60 Kč

- výměra stavebního pozemku: 752,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 427,70 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 474 233,76 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 23 711,69 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

425 568,00 * 40 % - 170 227,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 231 629,11 Kč

Míra kapitalizace 7,10 % / 7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 262 381,83 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Stabilizované území v širším centru města. Rozvojové možnosti v případě rekonstrukce objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 10 703 504,16 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 262 381,83 Kč

Rozdíl R = 7 441 122,33 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 4 750 606,30 Kč

Stavba č. p. 533 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 4 750 606,30 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

2.1. Pozemky: 833 817,60 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = 5 584 423,90 Kč

3.1. Pozemky parc. č. st. 315/1, st. 548, st. 1402

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,941$

Index polohy pozemku $I_P = 0,432$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,941 * 1,000 * 0,432 = 0,407$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 400,-	0,407		569,80
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 315/1	9 138	569,80	5 206 832,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 548	233	569,80	132 763,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1402	209	569,80	119 088,20
Stavební pozemky - celkem			9 580		5 458 684,-

3.2. Stavba č. p. 552 - administrativní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	11,9*19,3	=	229,67
2. NP	11,9*19,3	=	229,67
podkroví	11,9*19,3	=	229,67

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	229,67 m ²	3,80 m	872,75
2. NP	229,67 m ²	3,80 m	872,75
podkroví	229,67 m ²	3,10 m	711,98
Součet	689,01 m²		2 457,48

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 457,48 / 689,01	= 3,57 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	689,01 / 3	= 229,67 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(11,9*19,3)*(3,80)	=	872,75 m ³
2. NP	(11,9*19,3)*(3,80)	=	872,75 m ³
podkroví	(11,9*19,3)*(1,00+2,10/2)	=	470,82 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	872,75 m ³
2. NP	NP	872,75 m ³
podkroví	Z	470,82 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 216,32 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	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9950

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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,24	50	150	33,33	2,7464
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,48	50	100	50,00	8,7400
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,34	50	100	50,00	4,6700
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,33	50	100	50,00	3,6650
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,11	6	60	10,00	0,2110
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	6	60	10,00	0,0600
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,93	10	50	20,00	1,3860
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,32	50	60	83,33	2,7666

9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,81	10	40	25,00	0,4525
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,91	50	100	50,00	1,4550
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,12	10	40	25,00	0,7800
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,23	50	60	83,33	4,3582
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	10	40	25,00	0,8050
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,22	10	40	25,00	1,0550
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,73	10	40	25,00	1,4325
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	10	50	20,00	0,6440
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,12	10	50	20,00	0,6240
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,71	10	50	20,00	0,3420
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,02	10	50	20,00	0,6040
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,41	10	50	20,00	0,2820
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,93	10	50	20,00	1,1860
Opotřebení:										38,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9487
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8882
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 653,98
Plná cena: 2 216,32 m ³ * 6 653,98 Kč/m ³	=	14 747 348,95 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 38,3 % /100)	*	0,617
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 099 114,30 Kč
Koeficient pp	*	0,439
Cena stavby CS	=	3 994 511,18 Kč
Stavba č. p. 552 - administrativní část - cena zjištěná	=	3 994 511,18 Kč

3.3. Stavba č. p. 552 - hala

Vzhledem ke členitosti stavby a odlišnému stavu a stáří jednotlivých konstrukcí v jednotlivých částech stavby nelze stanovit opotřebení analytickou metodou pro každou konstrukci, je proto použita lineární metoda, s další životností 50 let, což odpovídá předpokládané minimální životnosti hlavních nosných konstrukcí a maximální životnosti novějšího vnitřního vybavení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	$49,5 \cdot 19,3 + 5,4 \cdot 3,0 + 30,4 \cdot (2,6 + 5,8) / 2 + 25,2 \cdot 5,8 + 55,6 \cdot 61,4 + 2,5 \cdot 66,7 + 6,4 \cdot 20,6 + 18,2 \cdot 21,3 + 9,4 \cdot 24,6 + 6,3 \cdot 9,8 + 14,4 \cdot 9,8 + 9,4 \cdot 8,2 + 2,1 \cdot 5,9$	= 5 869,05
2. NP	$49,5 \cdot 19,3 + 6,4 \cdot 20,6 + 18,2 \cdot 21,3 + 9,4 \cdot 24,6 + 6,3 \cdot 9,8 + 16,6 \cdot 10,2$	= 1 937,15

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	5 869,05 m ²	3,80 m	22 302,39
2. NP	1 937,15 m ²	3,80 m	7 361,17
Součet	7 806,20 m²		29 663,56

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $29\,663,56 / 7\,806,20 = 3,80$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $7\,806,20 / 2 = 3\,903,10$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1. NP	$(49,5*19,3+5,4*3,0+30,4*(2,6+5,8)/2+25,2*5,8 + 55,6*61,4+2,5*66,7+6,4*20,6+18,2*21,3+9,4*24,6+6,3*9,8+14,4*9,8+9,4*8,2+2,1*5,9)*(3,80)$ = 22 302,39 m ³
2. NP+zastřešení	$(49,5*19,3)*(3,50)+(6,4*20,6)*(4,40+2,10/2)+(18,2*21,3)*(5,30+2,20/2)+(9,4*24,6)*(4,50)+(6,3*9,8)*(6,0)+(14,4*9,8+9,4*8,2)*(3,30)+(16,6*10,2)*(3,90+1,20/2)+(55,6*61,4)*(2,10/2)$ = 13 020,83 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	22 302,39 m ³
2. NP+zastřešení	NP	13 020,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		35 323,22 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	P 9,40	100	0,46	4,32
2. Svislé konstrukce	S 20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S 8,20	50	1,00	4,10
3. Stropy	C 8,20	50	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	S	0,80	100	1,00	0,80
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	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					90,42
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9042

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):	*	0,9217
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9042
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 538,41
Plná cena: 35 323,22 m ³ * 4 538,41 Kč/m ³	=	160 311 254,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 130 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 130 / 180 = 72,2 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 72,2 \% / 100)$	* 0,278
Nákladová cena stavby CS _N	= 44 566 528,86 Kč
Koeficient pp	* 0,439
Cena stavby CS	= 19 564 706,17 Kč
Stavba č. p. 552 - hala - cena zjištěná	= 19 564 706,17 Kč

3.4. Garáže

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. garáže
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	9,4*22,2	=	208,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	208,68 m ²	3,50 m	730,38
Součet	208,68 m²		730,38

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $730,38 / 208,68 = 3,50$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $208,68 / 1 = 208,68$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(9,4*22,2)*(3,50)	=	730,38 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	730,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		730,38 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 vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střeš	P	2,30	100	0,46	1,06
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30

14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
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	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,96
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8296

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9516
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8296
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0220
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 959,76
Plná cena: 730,38 m ³ * 4 959,76 Kč/m ³	=	3 622 509,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$	* 0,400
Nákladová cena stavby CS _N	= 1 449 003,80 Kč
Koeficient pp	* 0,407
Cena stavby CS	= 589 744,55 Kč
Garáže - cena zjištěná	= 589 744,55 Kč

3.5. Zpevněné plochy - dlážděné

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.10. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1 930,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	295,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	939,58
Plná cena: 1 930,00 m ² * 939,58 Kč/m ²	=	1 813 389,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	453 347,35 Kč
*	0,407
=	184 512,37 Kč

Zpevněné plochy - dlážděné - cena zjištěná = **184 512,37 Kč**

3.6. Oplocení - pletivo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 230,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	723,84
Plná cena: 230,00 m ² * 723,84 Kč/m ²	=	166 483,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	111 044,29 Kč
*	0,407
=	45 195,03 Kč

Oplocení - pletivo - cena zjištěná**= 45 195,03 Kč****3.7. Oplocení - zídky****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:190,00 m² pohledové plochy**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 135,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0160

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **3 423,16****Plná cena:** 190,00 m² * 3 423,16 Kč/m²= **650 400,40 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	162 600,10 Kč
*	0,407
=	66 178,24 Kč

Oplocení - zídky - cena zjištěná**= 66 178,24 Kč**

3.8. Oplocení - brána

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	10 314,72
Plná cena: 1,00 ks * 10 314,72 Kč/ks	=	10 314,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	2 578,68 Kč
*	0,407
=	1 049,52 Kč

Oplocení - brána - cena zjištěná

= **1 049,52 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

3.1. Pozemky:

5 458 684,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

3.2. Stavba č. p. 552 - administrativní část	3 994 511,18 Kč
3.3. Stavba č. p. 552 - hala	19 564 706,17 Kč
3.4. Garáže	589 744,55 Kč
3.5. Zpevněné plochy - dlážděné	184 512,37 Kč
3.6. Oplocení - pletivo	45 195,03 Kč
3.7. Oplocení - zídky	66 178,24 Kč
3.8. Oplocení - brána	1 049,52 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+ 24 445 897,06 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem

= **29 904 581,06 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

1.1. Pozemky parc. č. st. 542 a 1478/4

Puškinova č.p. 546, Úpice, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - příslušenství	K6 - komerční využití
Oceňovaný objekt	Puškinova č.p. 546, Úpice, okres Trutnov	294 m ²	dobrý	691 m ²	přístavek, kůlna, zpevněné plochy	obchod, kanceláře
1	Nerudova č.p. 292, Česká Skalice, okres Náchod	265 m ²	horší stav prostor	447 m ²	parkovací plochy	dílna/sklady se zázemím
2	Husova č.p. 134, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov	185 m ²	menší část po rekonstrukci, zbytek horší stav	592 m ²	vedlejší stavba ve dvoře	obchod, kancelář, byt
3	Havlíčková č.p. 12, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov	540 m ²	dobrý	412 m ²	bez příslušenství	obchod, kanceláře

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 pozemek	K5 příslušenství	K6 komerční využití	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9 433,96 Kč	1	9 433,96 Kč	1.1	1	0.8	0.9	0.95	0.8	0.60192	15 673,11 Kč
2	25 405,41 Kč	1	25 405,41 Kč	1.1	1	0.95	0.95	1.1	1.1	1.20123	21 149,54 Kč
3	14 796,30 Kč	1	14 796,30 Kč	1.1	1	1.05	0.9	0.9	1	0.93555	15 815,62 Kč
Celkem průměr											17 546,09 Kč
Minimum											15 673,11 Kč
Maximum											21 149,54 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 121,49 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14 424,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											20 667,58 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje porovnatelných objektů v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, stavu, velikosti pozemků, příslušenství, dále uspořádání/způsob využití prostor. Porovnání je v cenách za m².

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

17 546,09 Kč/m²

* 294 m²

= 5 158 550 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 159 000 Kč

2.1. Pozemky parc. č. st. 529 a st. 1827

Palackého č.p. 533, Úpice, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - příslušenství	K6 - komerční využití
Oceňovaný objekt	Palackého č.p. 533, Úpice, okres Trutnov	713 m ²	dobrý	752 m ²	bez příslušenství	kanceláře, obchodní prostory, sklady
1	Nerudova č.p. 292, Česká Skalice, okres Náchod	265 m ²	horší stav prostor	447 m ²	parkovací plochy	dílna/sklady se zázemím
2	Běloveská č.p. 168, Náchod, okres Náchod	560 m ²	velmi dobrý	699 m ²	bez příslušenství	obchod, kanceláře, sklady, dílny, byt
3	Prokopa Velikého č.p. 235, Úpice, okres Trutnov	400 m ²	před rekonstrukcí	575 m ²	suterén	kanceláře, dílny, sklady

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 pozemek	K5 příslušenství	K6 komerční využití	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9 433,96 Kč	1	9 433,96 Kč	1.1	1	0.8	0.9	1.05	0.9	0.74844	12 604,83 Kč
2	13 750,00 Kč	1	13 750,00 Kč	1.1	1	1.1	1	1	1.15	1.3915	9 881,42 Kč
3	6 500,00 Kč	1	6 500,00 Kč	0.95	1	0.8	0.95	1.1	0.9	0.71478	9 093,71 Kč
Celkem průměr											10 526,65 Kč
Minimum											9 093,71 Kč
Maximum											12 604,83 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 842,35 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8 684,31 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12 369,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje porovnatelných objektů v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, stavu, velikosti pozemků, příslušenství, dále uspořádání/způsob využití prostor. Porovnání je v cenách za m².

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

10 526,65 Kč/m²

* 713 m²

= 7 505 504 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 506 000 Kč

3.1. Pozemky parc. č. st. 315/1, st. 548, st. 1402

Jedná se o atypický výrobní areál se skladovým a administrativním zázemím. Lokalita je v rámci města pro komerční využití atraktivní, celkově se však jedná o lokalitu spíše podprůměrnou vzhledem k celkovému charakteru obce (větší vzdálenost od hlavních komerčních center, lokalita s vyšší nezaměstnaností, vyloučenými lokalitami, zvýšenou kriminalitou).

Nabídka srovnatelných objektů je velmi nízká. Obdobné prostory se výrazně liší svým charakterem i výměrami, lokalitou i stavem. V rámci trhu komerčních nemovitostí jsou častěji obchodovány výrazně menší objekty, kancelářské prostory, případně dílenské a skladové.

Poptávku po takovýchto stavbách je možné vyhodnotit také jako omezenou, jedná se o úzký segment trhu. Nabízené nemovitosti zůstávají delší dobu neprodány.

Z výše uvedených důvodů bylo shledáno, že v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí není možné nalézt dostatečné množství vhodných vzorků – realizovaných transakcí - pro naplnění postupu pro určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu bude postupováno podle § 1b a bude určena tzv. tržní hodnota.

Dle § 1b se tržní hodnota nemovitosti určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Dále se zohledňují tržní rizika a vývoj na místním trhu. Je nutné přihlížet k možnosti nejlepšího a nejvyššího využití nemovité věci.

Se zvážením výše uvedených požadavků je konstatováno, že:

- současné využití nemovitostí lze v daném místě a čase považovat za nejvyšší a nejlepší, využití odpovídá charakteru staveb a technickému stavu, jiné výhodnější využití nebylo shledáno;
- v místě nebyla shledána významná tržní rizika, vývoj na místním trhu je stabilizovaný, bez očekávaných výkyvů.

Pro porovnávací způsob je zvolena metoda tržního porovnání, která je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Výnosový způsob nebude využit. Jedná se o areál velkého rozsahu, těžko porovnatelný s jinými nabídkami pronájmů, zpracovatel nemá k dispozici ani údaje o realizovaných pronájmech. Takovéto objekty jsou převážně provozovány vlastníky, pronajímá se pouze menší část (např. jen haly nebo jen část kanceláří).

Nákladový způsob nebude využit. Je sice možné použít výsledek nákladového ocenění dle oceňovací vyhlášky (viz výše) bez úpravy koeficientem pp, výsledek by však byl vzhledem k velkému obestavěnému prostoru stavby zcela mimo tržní hodnotu nemovitostí, neboť by nebyly zohledněny podstatné vlivy (způsob využití objektu, lokalita atp.). Nákladové ocenění navíc neobsahuje pozemky, které jsou zde podstatného rozsahu.

Dr. Teuchmanna č.p. 552, Úpice, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - příslušenství	K6 - komerční využití
Oceňovaný objekt	Dr. Teuchmanna č.p. 552, Úpice, okres Trutnov	7217 m ²	dobrý	9 580 m ²	garáže, zpevněné plochy	administrativní budova, rozsáhlejší dílny/sklady, kanceláře, zázemí
1	Bílá Třemešná, okres Trutnov	5303 m ²	dobrý	17 991 m ²	kůlny, přístřešky, vrátnice, zpevněné plochy	výrobní haly, dílny, sklady, administrativa, zázemí
2	Strmá č.p. 523, Trutnov, okres Trutnov	2115 m ²	dobrý	7 497 m ²	rozsáhlejší zpevněné plochy; součástí prodeje je i projektová dokumentace rozšíření areálu	administrativa, dílny, sklady, technologické zázemí
3	Zlích č.p. 104, Česká Skalice, okres Náchod	4700 m ²	velmi dobrý	14 141 m ²	zpevněné plochy, vlastní ČOV	výroba, laboratoř, předpokládá se aspoň minimální administrativní zázemí
4	Průmyslová č.p. 229, Jaroměř, okres Náchod	8200 m ²	dobrý	44 879 m ²	rozsáhlejší garáže, zpevněné plochy	výroba, sklady, obytná stavba, ordinace, FVE

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 pozemek	K5 příslušenství	K6 komerční využití	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 582,88 Kč	1	3 582,88 Kč	1	1.1	0.9	1.25	1	1	1.2375	2 895,26 Kč
2	7 565,01 Kč	1	7 565,01 Kč	1.2	1.2	1.2	1	1.1	1	1.9008	3 979,91 Kč
3	3 829,79 Kč	0.9	3 446,81 Kč	1.1	1.1	0.8	1.2	1	0.9	1.04544	3 296,99 Kč
4	7 195,12 Kč	0.9	6 475,61 Kč	1.1	1	0.8	1.5	1.2	1.3	2.0592	3 144,72 Kč
Celkem průměr											3 329,22 Kč
Minimum											2 895,26 Kč
Maximum											3 979,91 Kč
Směrodatná odchylka - s											464,33 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 864,89 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3 793,55 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje alespoň částečně porovnatelných objektů v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, stavu (dle popisu, fotodokumentace, způsobu využití prostor), velikosti pozemků, příslušenství, dále uspořádání/způsob využití prostor. Porovnání je v cenách za m². Vzhledem k rozsahu a specifikům každého z areálů není možné přesně postihnout všechny rozdíly mezi nemovitostmi (ani v inzerci není kompletní popis a fotodokumentace), vzhledem k nízké poptávce a odlišným možným způsobům využití prostor se však vždy po koupi předpokládá přizpůsobení objektů konkrétním požadavkům vlastníků a konkrétní provozní činnosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$3\,329,22 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 7\,217 \text{ m}^2$$

$$= 24\,026\,982 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

24 027 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost užívaných pozemků, technický stav a standard vybavení, příslušenství, komerční využitelnost. U souboru se stavbou č. p. 552 se nepodařilo dohledat dostatek realizovaných transakcí pro určení obvyklé ceny, byl zvolen postup určení tržní hodnoty

Výsledek dle cenového předpisu

- pozemky parc. č. st. 542 a 1478/4	2.964.930 Kč
- pozemky parc. č. st. 529 a st. 1827	5.584.420 Kč
- pozemky parc. č. st. 315/1, st. 548, st. 1402	29.904.580 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

- pozemky parc. č. st. 542 a 1478/4	5.159.000 Kč
- pozemky parc. č. st. 529 a st. 1827	7.506.000 Kč
- pozemky parc. č. st. 315/1, st. 548, st. 1402	24.027.000 Kč

Pro určení výsledné ceny obvyklé je větší váha udělena srovnávací metodě, neboť lépe odráží postavení nemovitosti na trhu.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

1. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 542, jehož součástí je stavba č. p. 546, a parc. č. 1478/4, vč. příslušenství, v obci Úpice, okres Trutnov, katastrální území Úpice, na listu vlastnictví č. 615.
2. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 529, jehož součástí je stavba č. p. 533, a parc. č. st. 1827, vč. příslušenství, v obci Úpice, okres Trutnov, katastrální území Úpice, na listu vlastnictví č. 615.
3. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 315/1, st. 548, stavby č. p. 552 na pozemcích parc. č. st. 315/1 a st. 548, a parc. č. st. 1402, jehož součástí je stavba bez čp/če, vč. příslušenství, v obci Úpice, okres Trutnov, katastrální území Úpice, na listu vlastnictví č. 615.

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5.160.000 Kč

Slovy: pětmilionůjednostošedesátisíc korun českých

2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

7.510.000 Kč

Slovy: sedmmilionůpětsetdesettisíc korun českých

3. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo shledáno, že obvyklou cenu předmětné nemovité věci v daném místě a čase nelze určit. Dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku byla proto určena tržní hodnota. Tržní hodnota předmětné nemovité věci je určena po zaokrouhlení ve výši

24.000.000 Kč

Slovy: dvacetčtyřimilionů korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.12.2024



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 085140/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 35 INS 12122/2024 pro Kancelář správce v.o.s.

Okres: CE0525 Trutnov	Obec: 579777 Úpice	
Kat.území: 774651 Úpice	List vlastnictví: 615	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bárta Pavel, Puškinova 969, 54232 Úpice	540423/0062	1/2
Pitaš Vladimír, Rychetského 284, 54233 Rtyně v Podkrkonoší	461201/117	1/2

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 315/1	9138	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Úpice, č.p. 552, prům.obj				
St. 529	642	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Úpice, č.p. 533, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 529				
St. 542	363	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Úpice, č.p. 546, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 542				
St. 548	233	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Úpice, č.p. 552, prům.obj				
St. 1402	209	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1402				
St. 1827	110	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1827				
1478/4	328	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Úpice, č.p. 552	prům.obj		St. 315/1 St. 548	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
na parcele PK č.1478/1 /dílce "a" dle geometrického plánu
ze dne 9.6.1911 č.32/1/-nyní parcela KN č.2251
ve prospěch parcely PK č.1478/7-nyní parcela KN č.st.529
Oprávnění pro
Parcela: St. 529
Povinnost k
Parcela: 2251

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2024 00:00:00

Okres: CE0525 Trutnov Obec: 579777 Úpice
Kat.území: 774651 Úpice List vlastnictví: 615
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu číslo deníku 298/1911.
POLVE:742/1967 E-15200742/1967-610
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
 - provozování, údržby, rekonstrukce, změnami, likvidací stávající, případně vybudování nové elektrické přípojky, vodovodní přípojky, přípojky plynovodní, přípojky horkovodní, splaškové a dešťové kanalizace
 - přístupu v souvislosti s provozováním a údržbou zařízení dle čl. 11 smlouvy

Oprávnění pro
Parcela: St. 315/2
Povinnost k
Parcela: St. 315/1
Stavba: Úpice, č.p. 552

Listina Smlouva (dohoda) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2007.
V-4417/2007-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
 - o Zástavní právo smluvní
 - dluhy vzniklé do 30.11.2022 do celkové výše 60.000.000,00 Kč

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/ICO: 45244782
Povinnost k
Parcela: St. 1402, Parcela: St. 1827, Parcela: St. 315/1, Parcela: St. 529,
Parcela: St. 542, Parcela: St. 548, Parcela: 1478/4
Stavba: Úpice, č.p. 552

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
EN/1383/16/LCD ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2016
13:05:03. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Trutnov
V-11306/2016-610

Pořadí k 20.12.2016 13:05
- Související zápisy
- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
- Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
EN/1383/16/LCD ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2016
13:05:03. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Trutnov
V-11306/2016-610
- Související zápisy
- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
- Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
EN/1383/16/LCD ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2016
13:05:03. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Trutnov
V-11306/2016-610

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2024 00:00:00

Okres: CE0525 Trutnov Obec: 579777 Úpice
 Kat.území: 774651 Úpice List vlastnictví: 615
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Sázka zřízení

zřízeno po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/ICO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1402, Parcela: St. 1827, Parcela: St. 315/1, Parcela: St. 529,

Parcela: St. 542, Parcela: St. 548, Parcela: 1478/4

Stavba: Úpice, č.p. 552

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o sázku zřízení č.

EN/1383/16/LCD ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2016

13:05:03. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Trutnov

V-11306/2016-610

Pořadí k 20.12.2016 13:05

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo mít, provozovat, opravovat a udržovat technologické zařízení

Oprávnění pro

ČZE Teplárenská, a.s., Duhová 1444/2, Michle, 14000

Praha 4, RČ/ICO: 27309941

Povinnost k

Stavba: Úpice, č.p. 552

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 4101638163 ze dne 23.08.2017.

Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2017 08:00:00. Zápis proveden dne

15.09.2017.

V-7362/2017-610

Pořadí k 25.08.2017 08:00

o Věcné břemeno cesty

a stezky - právo chůze a jízdy

v rozsahu dle geometrického plánu č. 1735-100/2017

Oprávnění pro

ČZE Teplárenská, a.s., Duhová 1444/2, Michle, 14000

Praha 4, RČ/ICO: 27309941

Povinnost k

Parcela: St. 315/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 4101638163 ze dne 23.08.2017.

Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2017 08:00:00. Zápis proveden dne

15.09.2017.

V-7362/2017-610

Pořadí k 25.08.2017 08:00

o Zástavní právo smluvní

- dluhy do výše 165.000.000,- Kč

- dluhy vzniklé do 31.12.2050 do celkové výše 165.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/ICO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1402, Parcela: St. 1827, Parcela: St. 315/1, Parcela: St. 529,

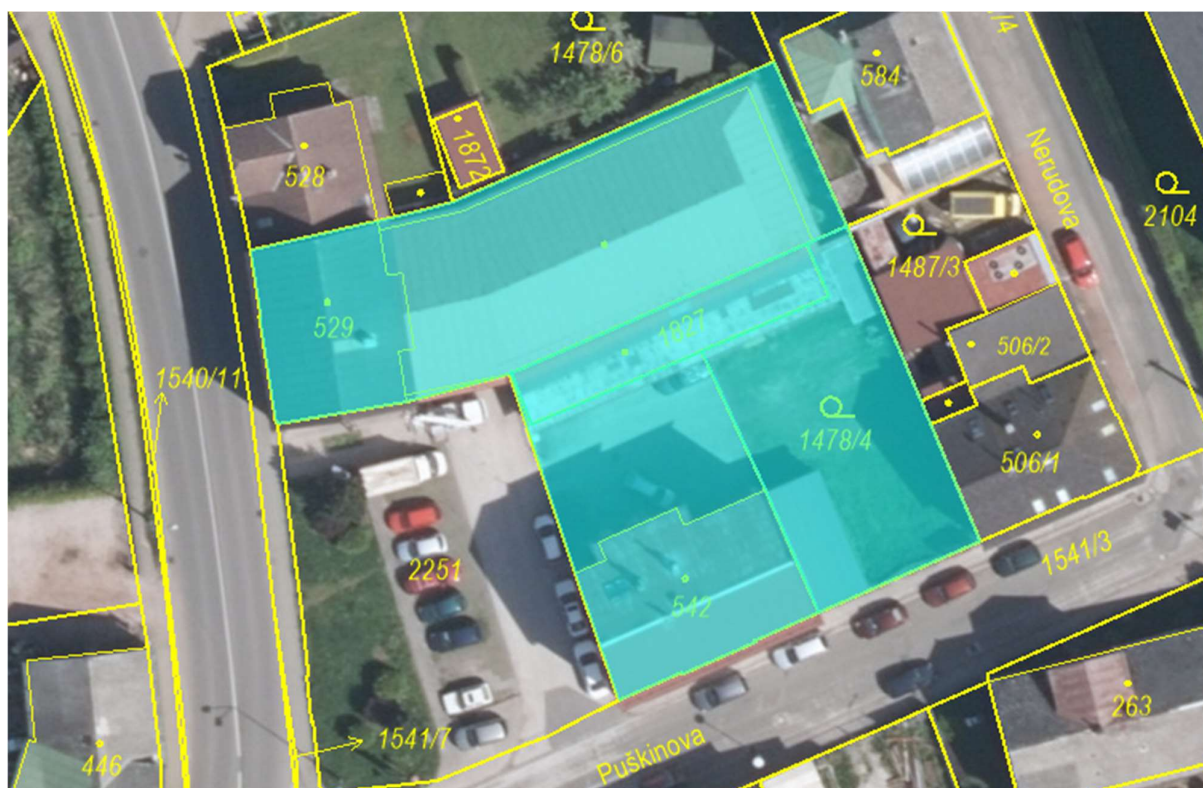
Parcela: St. 542, Parcela: St. 548, Parcela: 1478/4

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

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

strana 3

Ortofoto mapa a mapa



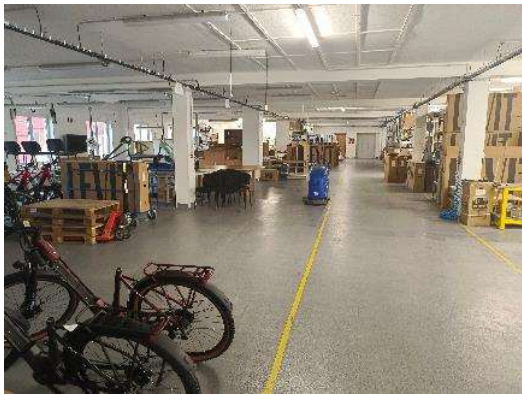


Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti – k budově č.p. 546

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

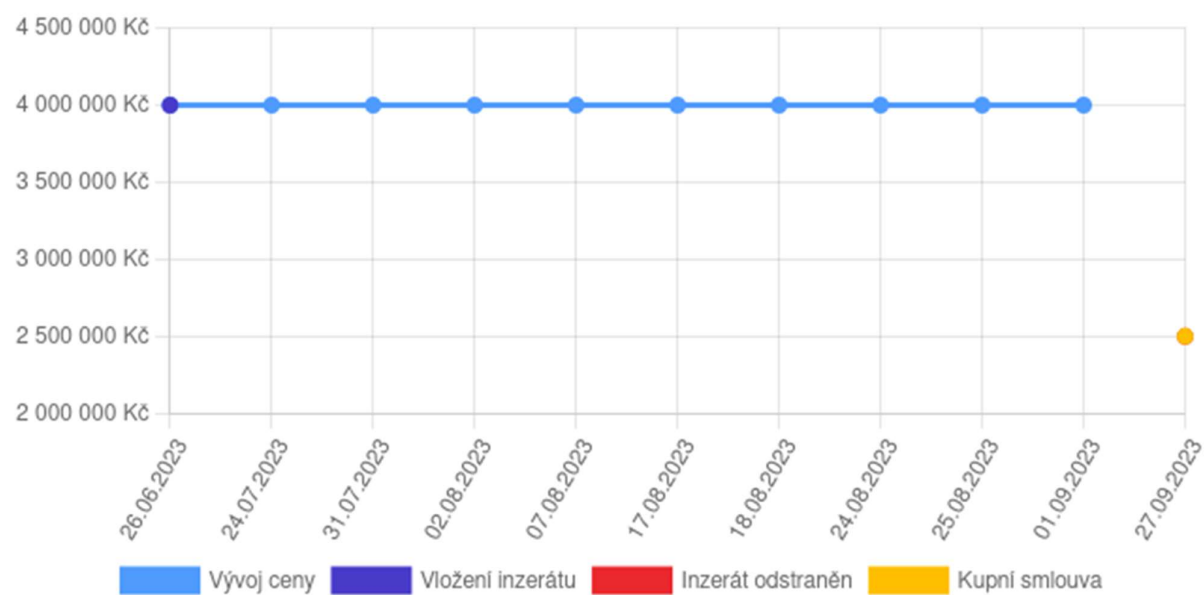
Lokalita	Nerudova č.p. 292, Česká Skalice, okres Náchod	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.09.2023	Číslo řízení	V-5227/2023-605
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	447 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Užitná plocha	265 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Prodej objektu. Nabízíme k prodeji zděný komerční objekt o užitné ploše 447 m², v obci Česká Skalice. Vhodné využití (skladování, malá výroba, sídlo firmy s provozní částí). Dispozice: 1NP: vstup z rohové části nebo z bočních plechových uzamykatelných vrat (celkem tři vstupy), prostor o velikosti 331 m², který je rozdělen na vícero prostor, stropy 3 a 4 metrové s průsvitem, prostory kanceláří, 2x WC, sprchový kout, vstup na dvorek s výjezdem elektro vraty, dvorek o velikosti 116 m². Podkroví - půda: vstup dřevěným schodištěm, úložný prostor cca o velikosti 100 m². Možnost vybudování vlastního bydlení nebo rozšíření původní spodní části. Topení plynový kotel, ohřev vody el. boiler, odpad do kanalizace, elektro 380V i 230V, voda městská. Střecha plech a eternit. Nutné zednické úpravy omítek, vyřešení zatékání průsvitu (zalepení - zatěsnění z vrchní části střechy), vyřešení dispozičních úprav dle představ. Zkolaudováno pro kovovýrobu. Objekt se nachází kousek od centra v obytné zóně s dobrým dopravním příjezdem. Volné ihned.

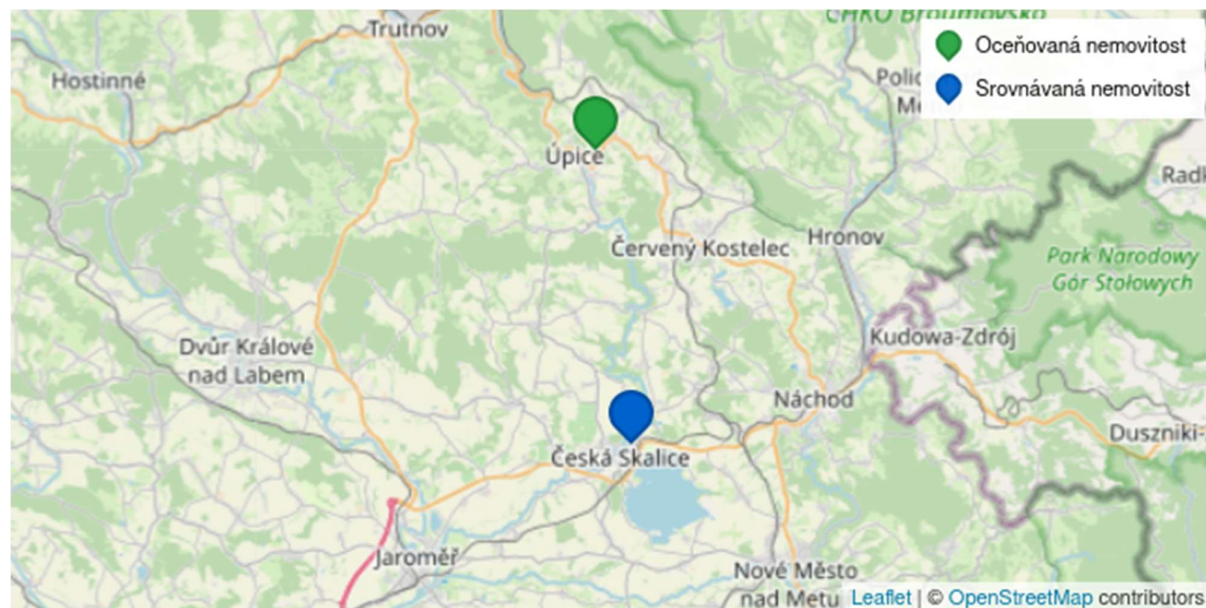
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

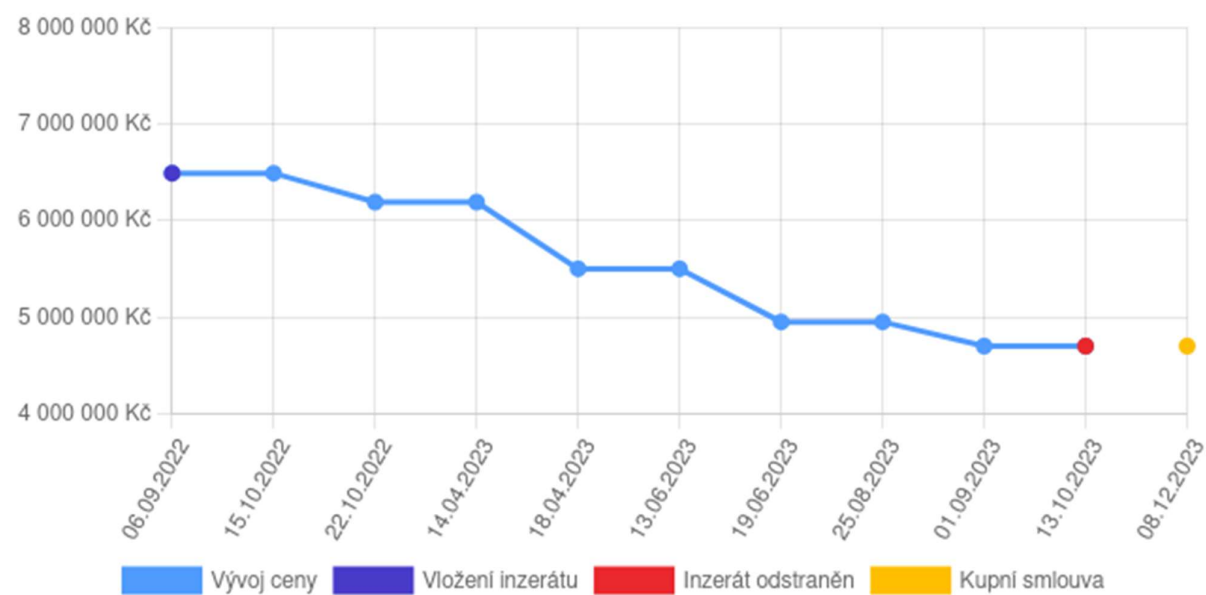
Lokalita	Husova č.p. 134, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov	Cena dle KS	4 700 000 Kč
Datum podpisu KS	08.12.2023	Číslo řízení	V-8711/2023-610
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Podlahová plocha	185 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Prodej komerčního objektu, obsahujícího 1 nebytový prostor v přízemí a bytovou jednotku v patře, ve Dvoře Králové nad Labem, blízko centra, hned pod náměstím. Disp.: v přízemí prodejní prostor (trafika) s celkovou plochou 69 m², složený z prodejny, kanceláře, skladu s vlastním vchodem a výlohou. V patře je bytová jednotka 3+1 o celkové ploše 92 m², s koupelnou, WC, spíží a samostatným vchodem. Nebytový prostor i byt jsou ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Vytápění je řešeno plynovým kotlem, k dispozici vlastní měřidla. V podkroví se nachází jeden velký pokoj a dále pěkná velká půda s možností další vestavby. Parkování je možné pouze před domem. Objekt je napojen na kanalizaci, městský vodovod, elektřinu a plyn. V roce 2014 byly zhotoveny nové rozvody elektřiny. V roce 2017 bylo provedeno zateplení domu včetně fasády, na přední straně domu do ulice. Dále v roce 2018 byla v celém domě instalována nová plastová okna a vstupní dveře. Za domem je velká zahrada poskytující klidné zázemí, na které stojí menší, starý objekt (bývalé řeznictví s udírnou), s možností vjezdu z vedlejší ulice. Celková výměra pozemků je 592 m². Nebytový prostor a jednotka jsou v současné době pronajaté. Jedná se o velmi zajímavou investiční příležitost, ideální k podnikání spojené s bydlením. Podrobnější informace a pomoc s financováním vám rádi zajistíme v naší královédvorské kanceláři. Rádi Vám objekt předvedeme. Zak.č. DK22244S, PENB: G

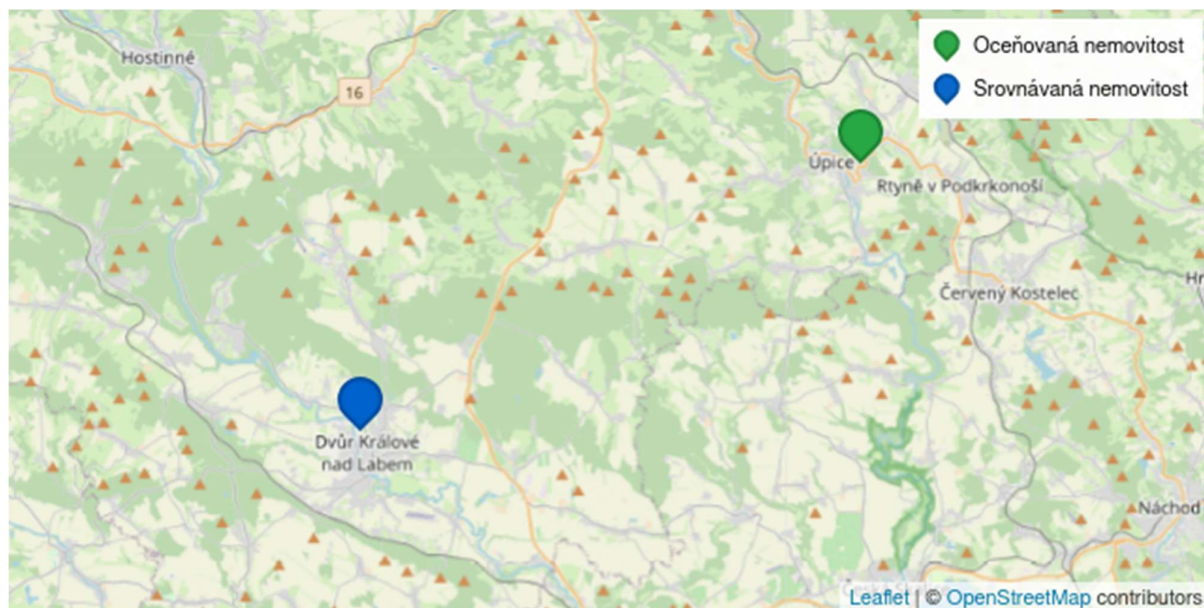
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Havlíčková č.p. 12, Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov	Cena dle KS	7 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.01.2024	Číslo řízení	V-147/2024-610
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	540 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Užitná plocha	540 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

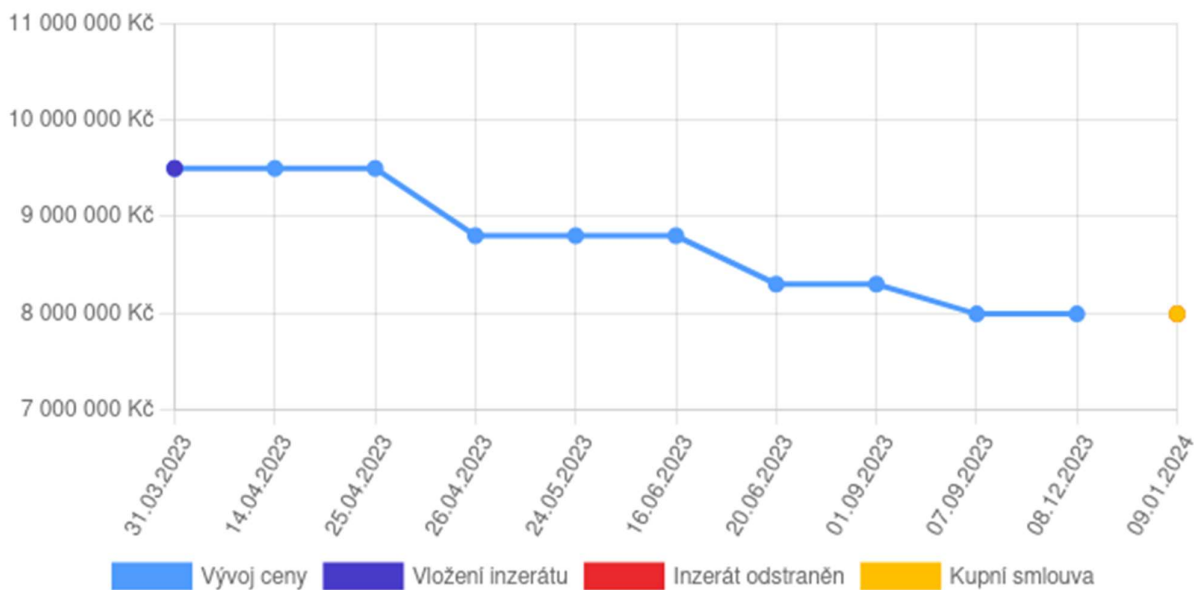
!4.12.2023 Již rezervováno! V samotném centru Dvora Králové nad Labem, v ulici Havlíčkova, Vám nabízím nemovitost v obytné a obchodní zástavbě v památkové zóně města, která je ideální na dlouhodobou investici. Nyní jsou všechny kanceláře a prostory využity na dlouhodobé pronájmy, můžete tak převzít hotové investiční řešení nebo výhledově uvažovat o přebudování na jednotlivé byty. Dle Vašich představ a potřeb zde mohou vzniknout 3 až 5 bytových jednotek. K dispozici máte veškerý komfort centra města. Dvůr Králové nad Labem se nachází v malebné oblasti Podkrkonoší a leží v Královedvorské kotlině. Dominantou oblasti je hora Zvičina. Dvůr má strategickou polohu vzhledem k připojení na dálnici D11, na aktuálně nejbližší exit v Hořenicích je to 12 minut jízdy. K nejbližším krkonošským sjezdovkám to pak máte 30 minut. O turisticky nejzajímavějších atrakcích Dvora, Safari Parku a nedaleké přehradě Les Království se asi nemusím ani zmiňovat. Mohlo by Vás zajímat, že dům má ve vnitrobloku vlastní oplocený pozemek o zhruba 220 m² s příjezdovou cestou kde je možné vybudovat rezidenční parkoviště s kůlnami či v případě komerčního využití jako malebnou oázu zeleně pro posezení například ke kavárně, na kterou dokonce existuje zpracovaný projekt z roku 2000. Projektová dokumentace existuje k celému domu. V posledních letech byl dům využíván k pronájmům kancelářských prostor, původně zde ale byly bytové jednotky v prvním patře. Potenciál výstavby je i v půdním prostoru. Přízemí je využíváno pro provoz trafiky a jako prodejna oděvů, stávající nájemnice ale v prostorách končí, je zde tedy možné zvažovat nové využití. Současní majitelé a provozovatelé trafiky by tento prostor rádi využívali za předpokladu úhrady nájemného do roku 2033 (obchod 16,5 m²). Dům je ve výborném technickém stavu, je částečně izolován, byla zde nově vedena elektřina, vodovody a odpady a přípojka plynu. Plyn se využívá k vytápění celého objektu. Vzhledem k tomu, že se jedná o budovu v památkové zóně, budete se muset při rekonstrukci řídit nákresem původního stavu fasády a rozložení oken, který přikládám ve fotoprůvodce k inzerátu, dále představuji současný stav budovy s půdorysy a možné nákreby umístění bytových jednotek. Na této zakázce spolupracuji s finančním specialistou společnosti Swiss Life Select Janem Knapcem, který s Vámi rád probere investiční výnos, dle Vašich představ o využití objektu. Budu se na Vás těšit na prohlídkách, Vaše certifikovaná realitní makléřka, Kateřina Kuhnová.

2. Fotodokumentace

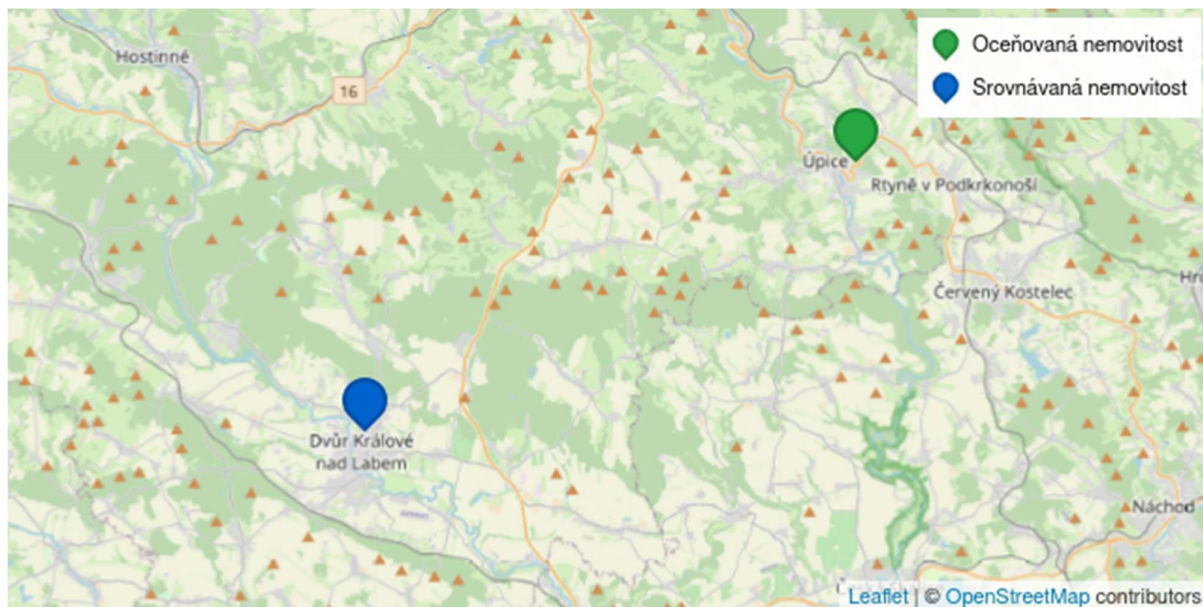




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – k budově č. p. 533

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

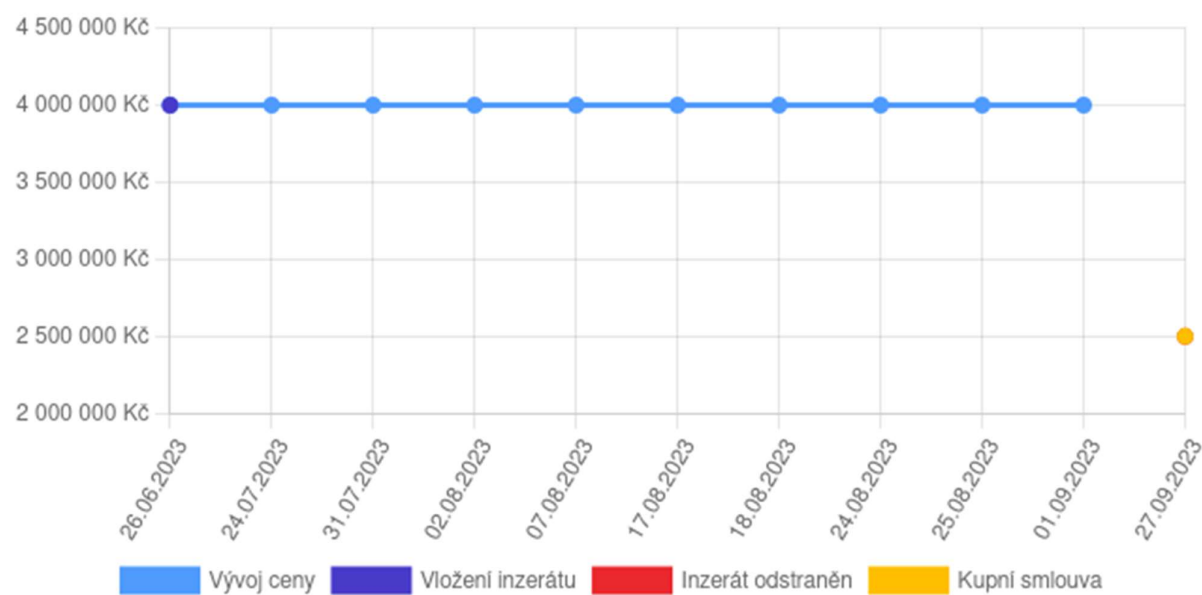
Lokalita	Nerudova č.p. 292, Česká Skalice, okres Náchod	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.09.2023	Číslo řízení	V-5227/2023-605
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	447 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Užitná plocha	265 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Prodej objektu. Nabízíme k prodeji zděný komerční objekt o užitné ploše 447 m², v obci Česká Skalice. Vhodné využití (skladování, malá výroba, sídlo firmy s provozní částí). Dispozice: 1NP: vstup z rohové části nebo z bočních plechových uzamykatelných vrat (celkem tři vstupy), prostor o velikosti 331 m², který je rozdělen na vícero prostor, stropy 3 a 4 metrové s průsvitem, prostory kanceláří, 2x WC, sprchový kout, vstup na dvorek s výjezdem elektro vraty, dvorek o velikosti 116 m². Podkroví - půda: vstup dřevěným schodištěm, úložný prostor cca o velikosti 100 m². Možnost vybudování vlastního bydlení nebo rozšíření původní spodní části. Topení plynový kotel, ohřev vody el. boiler, odpad do kanalizace, elektro 380V i 230V, voda městská. Střecha plech a eternit. Nutné zednické úpravy omítek, vyřešení zatékání průsvitu (zalepení - zatěsnění z vrchní části střechy), vyřešení dispozičních úprav dle představ. Zkolaudováno pro kovovýrobu. Objekt se nachází kousek od centra v obytné zóně s dobrým dopravním příjezdem. Volné ihned.

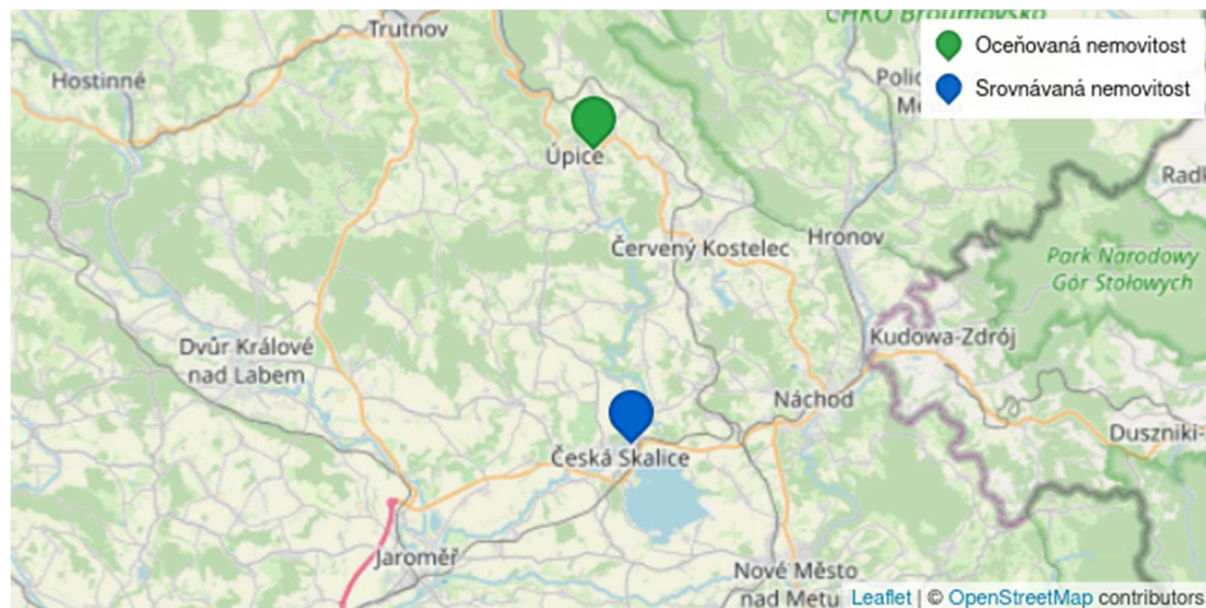
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



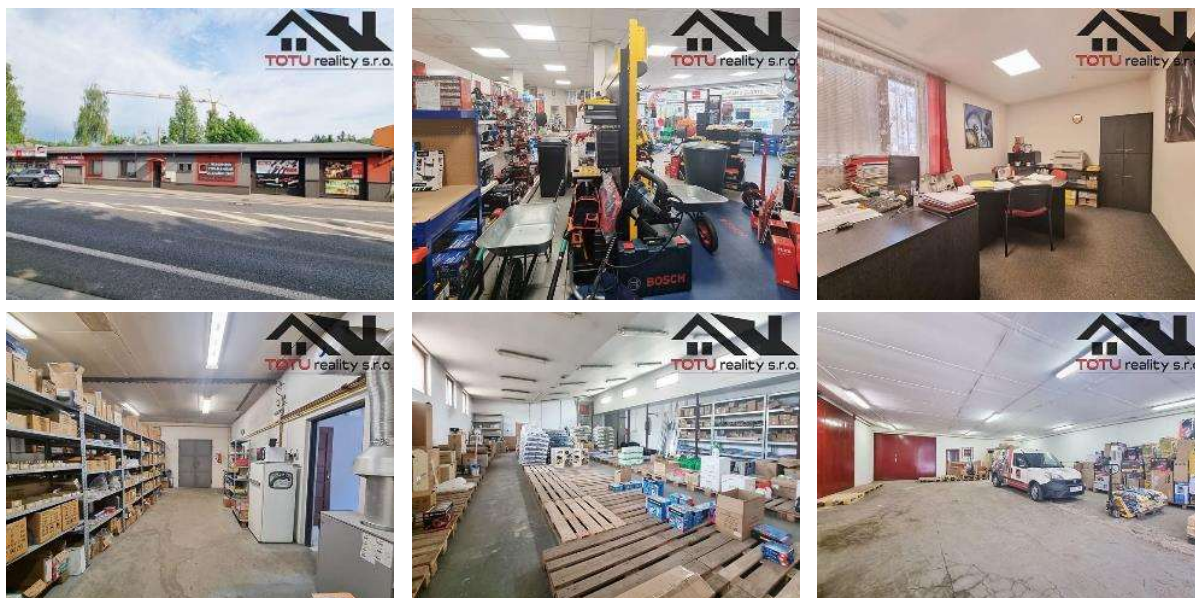
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

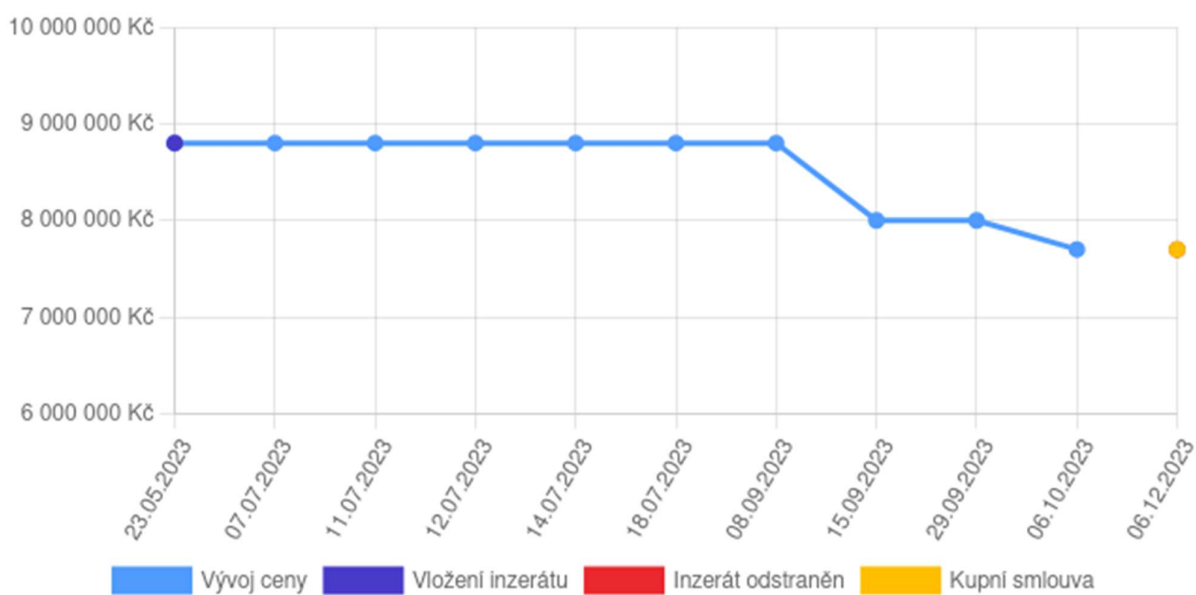
Lokalita	Běloveská č.p. 168, Náchod, okres Náchod	Cena dle KS	7 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.12.2023	Číslo řízení	V-6715/2023-605
Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu s advokátní úschovou a poplatků spojených s převodem.	Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Užitná plocha	560 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj		

Nabízíme k prodeji stavbu občanského vybavení v Náchodě, ul. Běloveská. Nemovitost s 1. NP. se nachází na lukrativním místě v centru města při hlavním tahu do Polska. Objekt s užitnou plochou velkorysých 699 m² nabízí všestranné využití. Jedná se o prodejnu železářství, která se skládá z prodejny s výlohami, skladů, kanceláří, sociálního zázemí, servisního zázemí, menšího bytu 2+kk a vnitřní garáže (2x příjezdová vrata) až pro 4 vozy. Objekt prošel v letech 2003 výraznou rekonstrukcí a je ve velmi dobrém stavu bez jakýchkoliv investic. Nemovitost nabízí široké využití: převzetí zavedené společnosti ČEKY Group s.r.o. od roku 1992 včetně zboží a vybavení (maloobchod i velkoobchod), autoservis s dílnou a prodejnou, eshop, sportovní prostory, atd. Objekt napojen na veškeré sítě. Elektronické zabezpečení. Topení zajišťuje plynový kotel. Podlahy betonové, dlažba a koberce. Nemovitost bez právních vad či zatížení. Ihned volné. V obci veškerá občanská vybavenost. U nemovitosti parkování na veřejném prostranství. Financování zajistíme. Doporučujeme prohlídku. Více informací u zprostředkovatele.

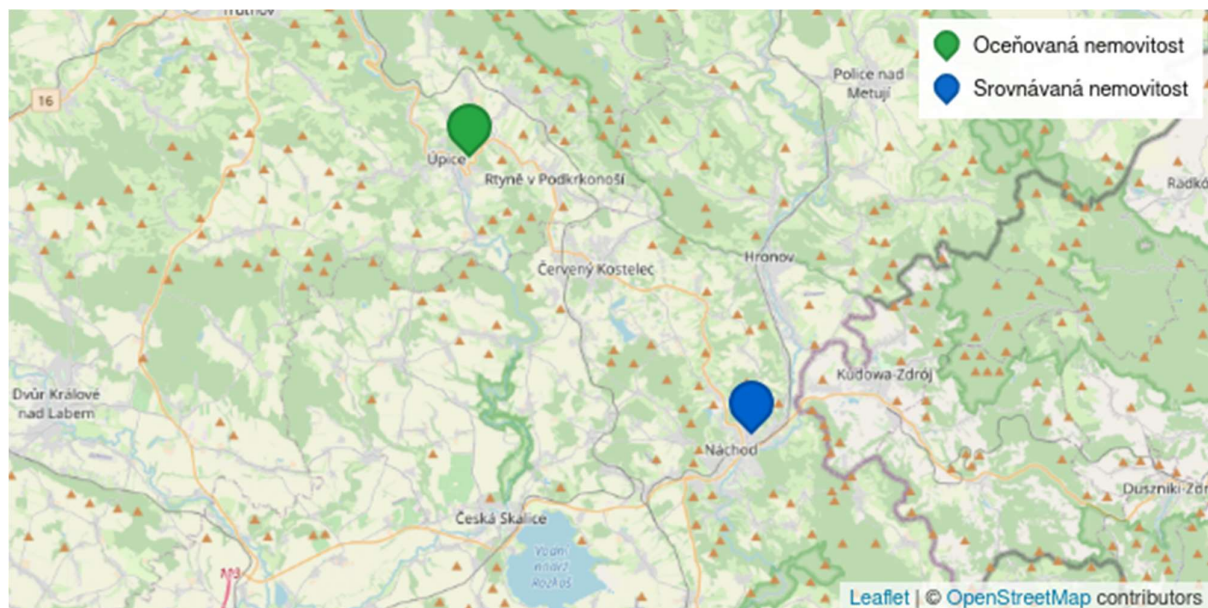
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Prokopa Velikého č.p. 235, Úpice, okres Trutnov	Cena dle KS	2 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.03.2024	Číslo řízení	V-1727/2024-610
Poznámka k ceně	cena za nemovitost k jednání	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	575 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění, Jiné	Podlahová plocha	400 m ²
Užitná plocha	580 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Vodovod	Druh komerční nemovitosti	Jiné

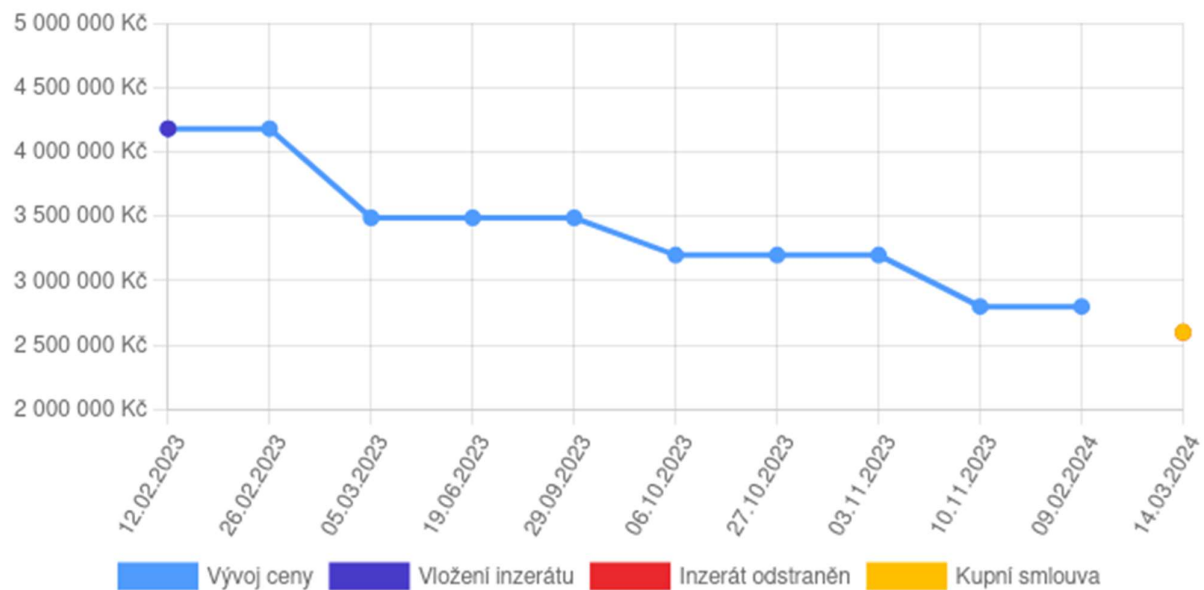
Dovoluji si vám nabídnout k prodeji dům vhodný ke komerčnímu využití o celkové podlahové ploše 580 m², který se nachází v blízkosti centra obce Úpice v Královéhradeckém kraji, podhůří Krkonoš. Město je vzdálené 14 km jihovýchodně od okresního města Trutnov a 20 km severozápadně od sousedního okresního města Náchod. Jedná se o zcela podsklepený, zděný, patrový dům s garáží a zahradou o výměře 575 m². Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci a dá se využít jak pro účel podnikání i na investici (popřípadě skloubit s vlastním bydlením). Svým umístěním a dostupností se zde přímo nabízí vybudování i 4 bytových jednotek, nebo kancelářských prostor, také dílen, penzionu, obchodnímu využití – nebo i skloubení těchto záměrů, popřípadě i využít pro vlastní bydlení. V přízemí domu (užitná plocha 290 m²) se nachází 5 místností, sociální zázemí a garáž s pojezdovými el. vraty (3,2m šíře a 2,4m výška). Majitel zde měl dílny k podnikání. V jedné z místností je zabudovaný stroj na lakování, který by zde po domluvě zůstal. Z chodby vedou schody do patra a dolů do sklepa. V 2. nadzemním podlaží naleznete prostor o podlahové ploše 290 m². Tato plocha je rozdělena na 6 různě velkých místností, také je zde toaleta. Majitel využíval pouze na skladování a jednu místnost jako kancelář. Podlahovou krytinu nemovitosti tvoří beton v přízemí a dřevo v 1. patře. Vytápění je zajištěno dva roky starým tepelným čerpadlem Villant, ohřev vody řešen elektrickým bojlerem, elektrická přípojka na 230V a zároveň 400V. Je zde i možnost využití horkovodu. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Prostor venkovního využití naleznete na zahradě těsně u domu, kde je prostor pro parkování i několika vozů. Vjezd na zahradu a je z boku domu a vstup z prvního patra po železných schodech. Dá se bez problémů parkovat i před domem ze silnice. Ze zahrady vidíte přímo na řeku, která hned za domem protéká - je zde vybudována protipovodňová regulace (zed' podél celé délky zástavby vysoká cca 1,2m). Dům je suchý, není zde plíseň a nikudy nezatéká. Umístění této nemovitosti je v lokalitě všeho na dosah (několik minut chůze vzdálené od centra a veškeré občanské vybavenosti, 100 metrů přes most do lesa a na opačnou stranu k Úpickému náměstí). Nemovitost pro budoucího majitele zde přináší několik možností, jak s ní naložit a spojit investici či vybudovat rodinné zázemí. Historii města proslavila rodina Karla a Josefa Čapkových, kteří zde zhruba 17 let žili. Ratibořice (známé od Boženy Němcové) jsou inspirací pro příjemnou projížďku na kole, protože budou kompletně propojeny s Úpicí cyklostezkou. V r. 2021 byla otevřena dálnice z Prahy do Jaroměře, dojezd na nájezd je 25 minut (plánovaný sjezd Trutnov - 10min). Cena nemovitosti k jednání s majitelem. V případě zájmu vám zajistíme výhodné financování. Termín uvolnění domu po domluvě. Zvu Vás na prohlídku. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N98418.

2. Fotodokumentace

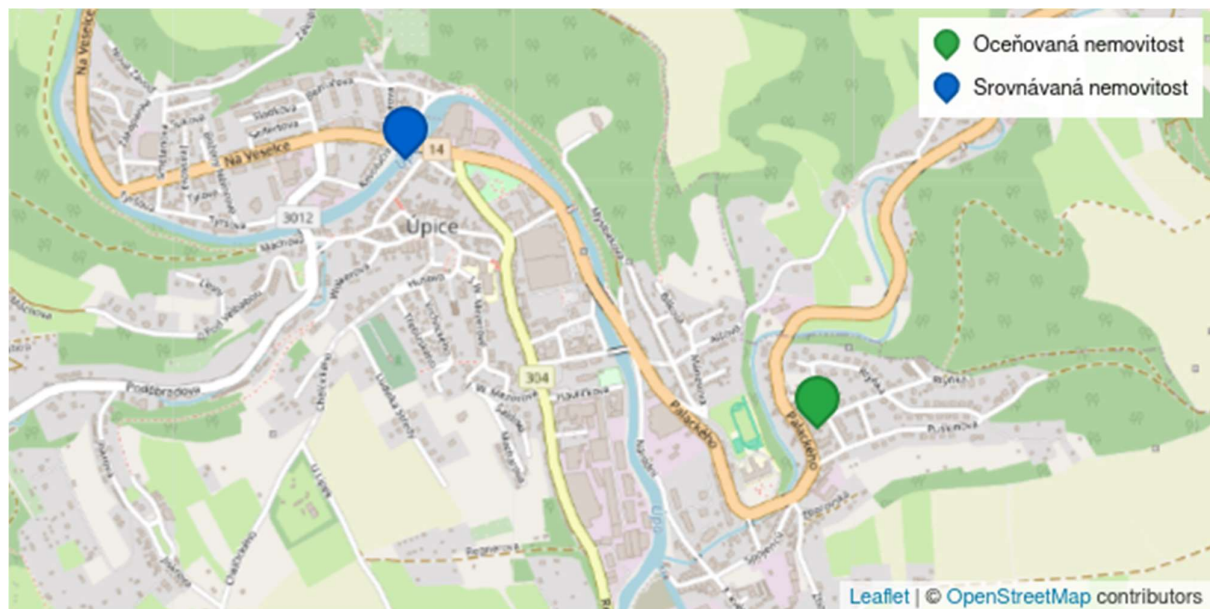




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – k budově č. p. 552

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bílá Třemešná, okres Trutnov	Cena dle KS	19 000 000 Kč
Datum podpisu KS	07.10.2024	Číslo řízení	V-7017/2024-610
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektrína	230V a 400V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	5303 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Voda	Vodovod		

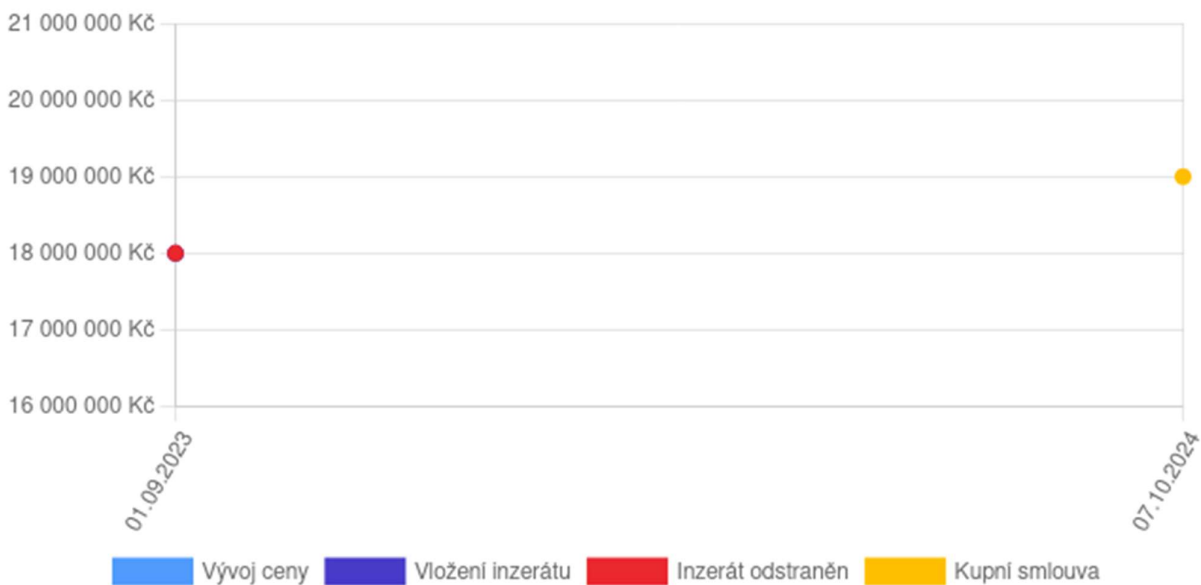
Nabízíme k prodeji výrobní a skladovací areál v Bílé Třemešné, pouhých 6 km od Dvora Králové nad Labem. Areál je především přízemního charakteru a nabízí široké možnosti využití. Provozní část zahrnuje dvě výrobní haly, dílnu pro údržbu, lakovnu, několik skladovacích prostorů, jídelnu a sociální zařízení. Vedle toho v samostatné administrativní budově naleznete pět plně vybavených kanceláří pro expedici, obchodní oddělení a vedení firmy. Energeticky úsporný provoz je podpořen tím, že areál disponuje vlastní centrální kotelnou, kde je instalován plně automatizovaný kotel na štěpku a pelety, přičemž palivo částečně pochází z odpadu při výrobě. Výrobní haly jsou vybaveny systémem odsávání pilin, které jsou následně využívány pro vytápění. Klíčovým prvkem pro dřevařskou výrobu je také vlastní katr a automatizovaná sušárna dřeva typu HK KRAKO s teplovzdušným vytápěním. Celý areál, zahrnující výrobní a administrativní objekty, je zděný a dobře vybavený. Součástí pozemku jsou rovněž kovové kolny a dřevěné přístřešky pro další skladovací potřeby. Pro zajištění bezpečnosti je celý areál oplocen a stálá hlídací služba má své zázemí v roubené vrátnici u vjezdu. Společnost je ryze česká a pyšní se zavedeným systémem řízení kvality dle normy ČSN EN ISO 9001:2009. Díky tomu máme i potřebné protokoly o zkouškách požární odolnosti našich výrobků, které nám vystavila renomovaná zkušební laboratoř PAVUS, a.s. Její výrobky jsou atestovány Centrem stavebního inženýrství, což zaručuje jejich kvalitu a spolehlivost. Celý tento komplex lze získat za uvedenou cenu, která zahrnuje pouze nemovitost. Avšak jsme otevření jednání o případném převzetí i samotné fungující společnosti, včetně výrobního programu série a individuální výroby protipožárních, vchodových a interiérových dveří. Historie v Bílé Třemešné sahá až do poloviny 19. století, a díky tomu máme bohaté zkušenosti a tradici. Prodávající jsou ochotni diskutovat o různých možnostech převzetí, ať už jde o kompletní převzetí společnosti, části výroby nebo pouze o prodej nemovitosti. V případě zájmu rádi poskytneme prodejní brožuru a odkaz na virtuální prohlídku, stačí se ozvat. Jsme připraveni vám dát veškeré potřebné informace.

2. Fotodokumentace

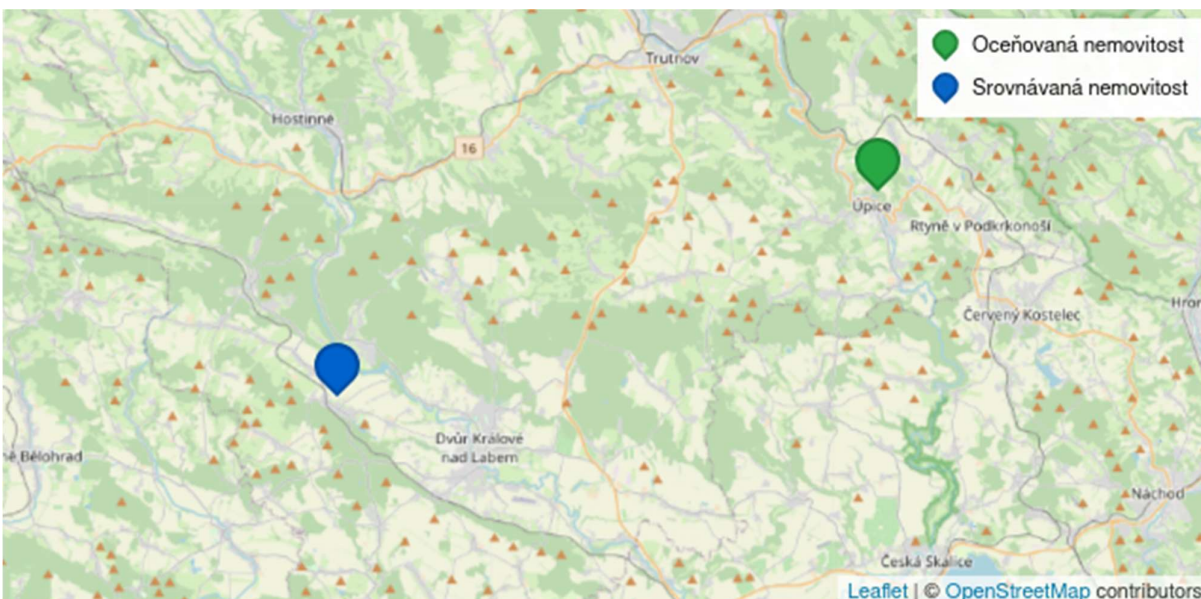




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

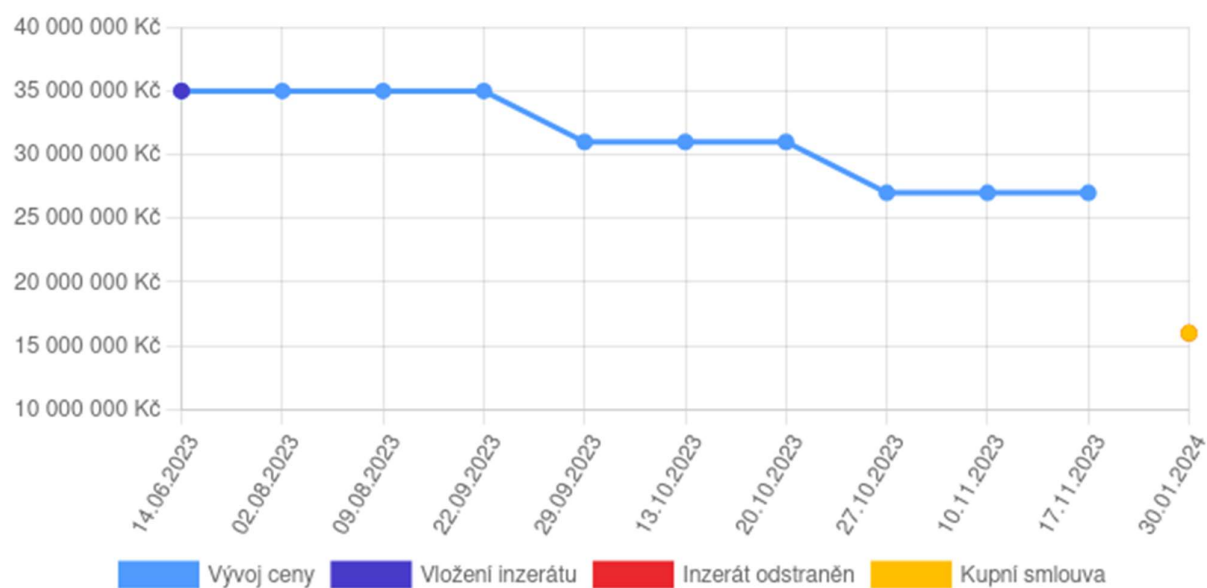
Lokalita	Strmá č.p. 523, Trutnov, okres Trutnov	Cena dle KS	16 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.01.2024	Číslo řízení	V-667/2024-610
Konstrukce	Montovaná	Plocha pozemku	7497 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V a 400V	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	2115 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod	Druh komerční nemovitosti	Jiné

Prodej komerčních objektů s pozemky o celkové výměře 7497 m² v Trutnově – Poříčí. Jedná se o soubor jednopodlažních objektů - hal, v nichž je umístěno administrativní zázemí, technická část, obchodní část, sklady, doplňkové a technologické objekty. Areál je umístěn v průmyslové části Trutnova se zpevněným přístupem z blízké státní průjezdné komunikace I. třídy č. I/16. Součástí prodeje je i projektová dokumentace rozšíření areálu včetně již vydaného Stavebního povolení. Areál je v současné době v provozu a zcela funkční, lze tedy převzít a okamžitě zahájit provoz. Napojeno na veškeré inženýrské sítě – horkovod s výměníkovou stanicí, el.energie z distribuční soustavy NN, vodovodní přípojka PE D63, městský kanalizační řad PVC ND 300. Předmětné nemovitosti se nachází ve velmi dobré obchodní poloze, ve stabilizovaném území města, plně v souladu s platným územním plánem v dané oblasti, s dobrou docházkovou a dojezdovou vzdáleností od centra města. Možnost využití k výrobním či skladovým účelům.

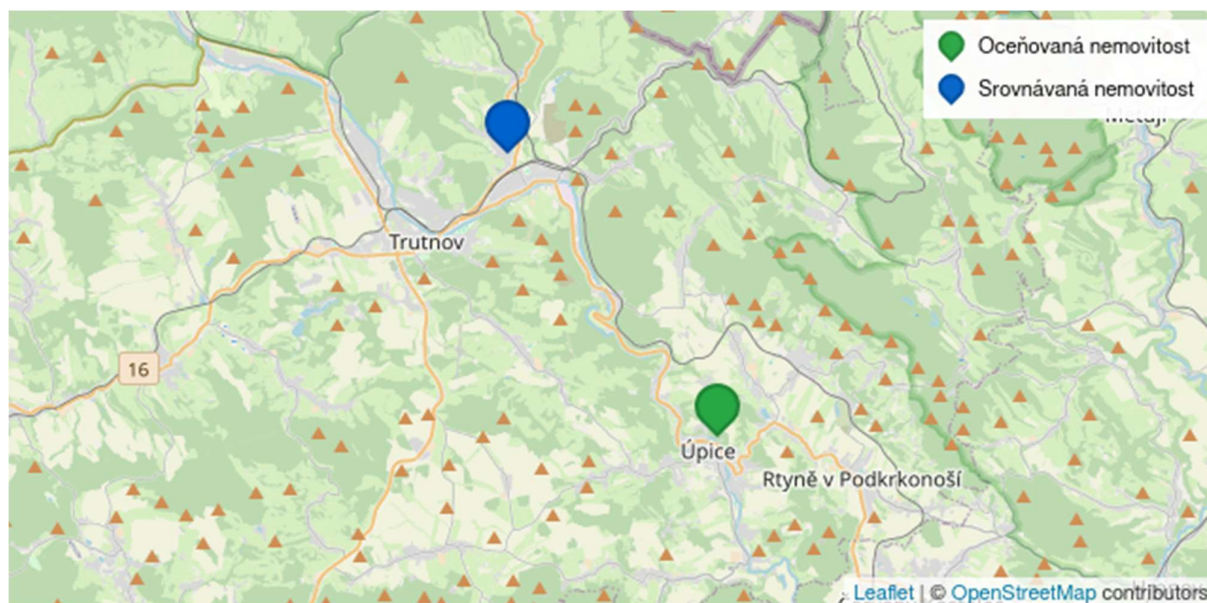
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



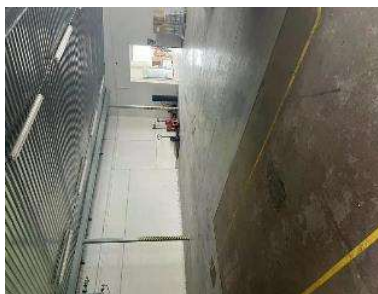
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

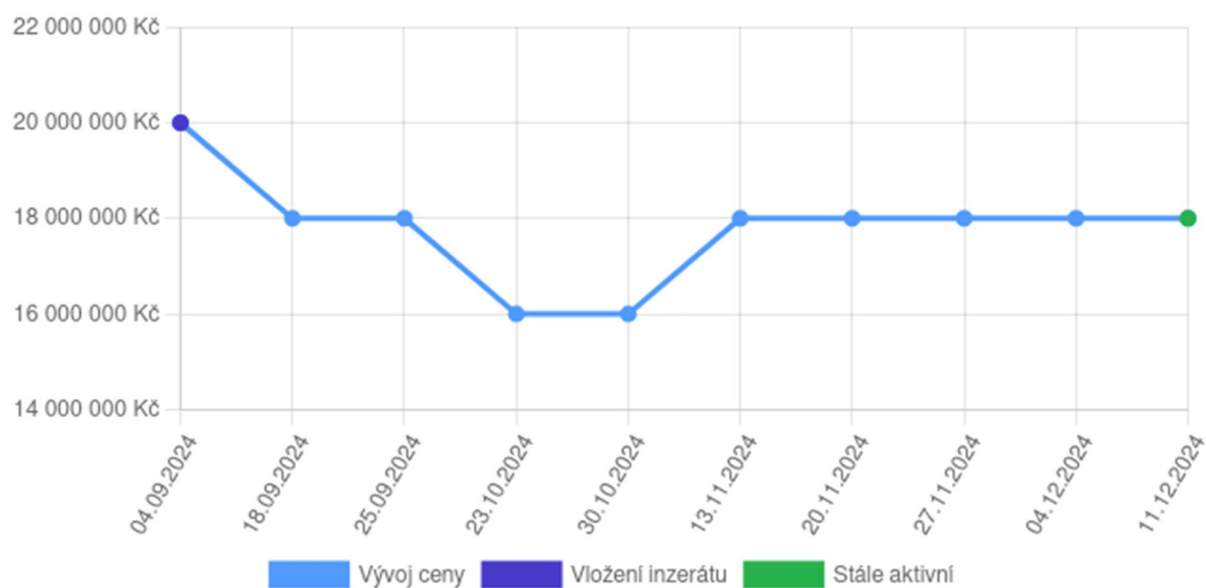
Lokalita	Zlích č.p. 104, Česká Skalice, okres Náchod	Cena	18 000 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Garáž	Ne	Užitná plocha	4700 m ²
Kanalizace	Vlastní čov	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj, Připojení ke studni		

Prodám výrobní areál, ve velmi dobrém technickém stavu, s vlastním zdrojem vody, vlastní čističkou, vlastní trafostanicí, objekt je vytápěn plynovou kotelnou. Původní provoz se zaměřením na barvení vláken a materiálů, v objektu je chemická laboratoř. možné využití: lehká i těžká výroba, montáže, sklady, dobře přístupné i pro kamiónovou dopravu. volné ihned. Užitná plocha výrobních a skladových prostor 4.700 m², plocha pozemku 14.141 m²

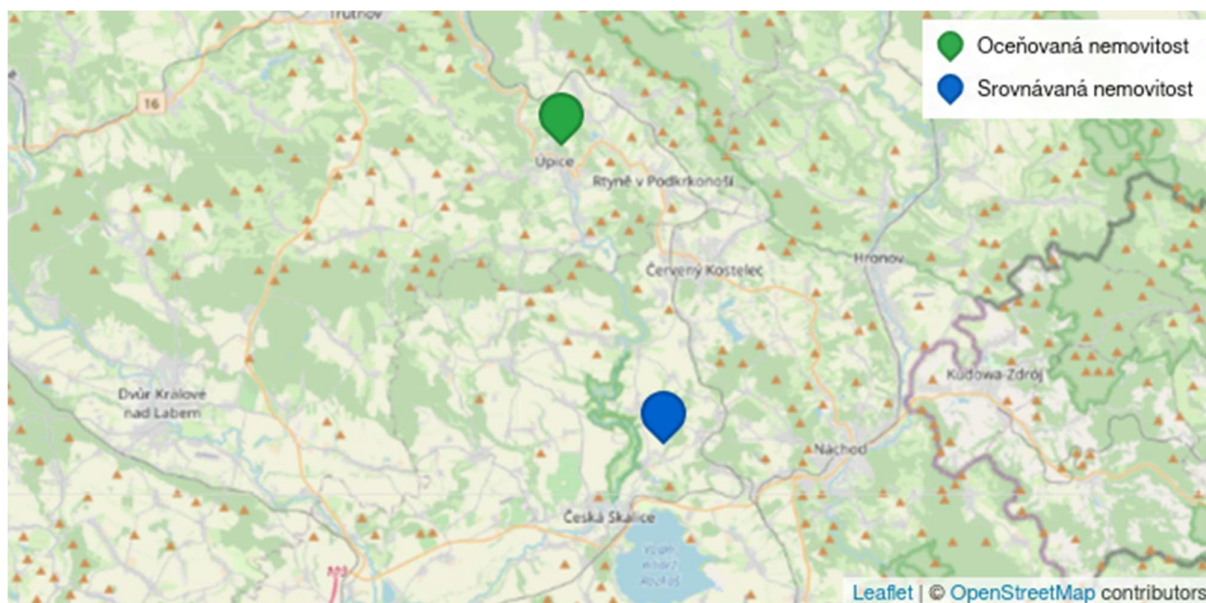
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

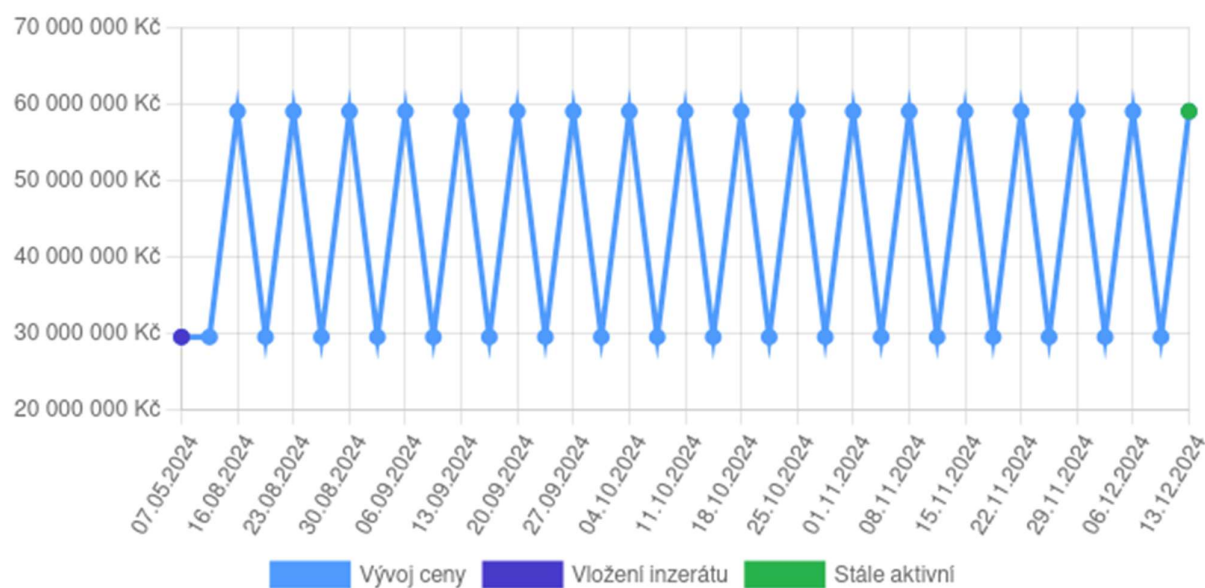
Lokalita	Průmyslová č.p. 229, Jaroměř, okres Náchod	Cena	59 000 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	23270 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Podlaží bytu	1
Garáž	Ano	Užitná plocha	8200 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

4624 - Prodáme samostatný výrobně-skladovací areál v Jaroměři o celkové výměře pozemků 44.879 m² a zastavěné ploše přes 8.200 m², který je pronajímán třetím osobám a jehož součástí je FVE 495 kWp.. Samostatný, rozlehlý, oplocený, výrobně-skladovací areál s FVE 495 kWp, nejstarší stavby jsou z roku 1908, další stavby kolaudovány postupně v letech 1920 až 1960, FVE připojena do sítě 2010. Areál byl původně využíván pro textilní výrobu (areál TIBA), nyní je z větší části pronajímán třetím osobám a z části je prázdný, podprůměrný technický stav (areál je ale udržován). Areál je tvořen hlavní budovou bývalé tkalcovny (A), skladovací halou (B), dvěma budovami garáží (C, D), dřevěným skladem (E), vilou (F), budovou ordinací (G) a několika dalšími drobnými stavbami, areál je napojen na všechny inženýrské sítě (vlastní trafostanice, plyn středotlak). FVE - instalace na zemi (na vlastním pozemku), instalovaný výkon 495 kWp, datum připojení 10.10.2010, 2200 ks FV panelů s polykrystalickými solárními články 225 Wp, 10 ks měničů VACON 45 kW, do sítě připojeno přes vlastní trafostanici. Celý areál veden v územním plánu jako VL – Plochy výroby a skladování/lehký průmysl, areál neleží v žádném záplavovém území (zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy). Areál je dostupný pro kamionovou dopravu. V případě zájmu o bližší informace volejte makléře.

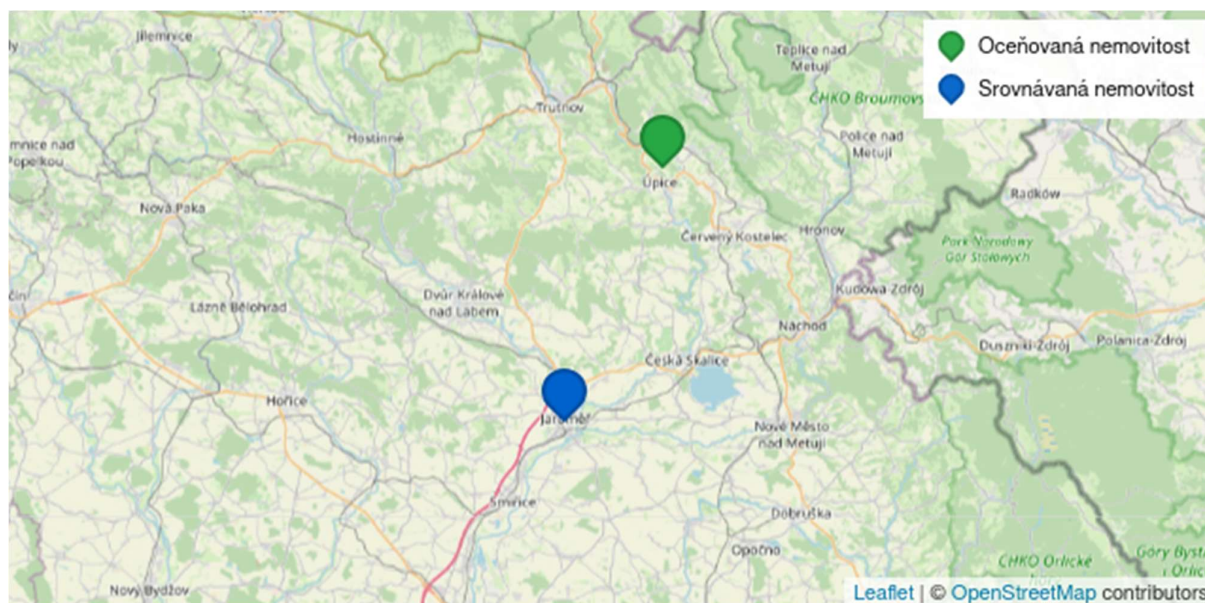
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro tržní nájemné – k budově č. p. 546

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Za Cihelnou, Trutnov, okres Trutnov	Cena	16 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ zálohy na energie + služby
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Podlaží bytu	2	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Užitná plocha	200 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k pronájmu obchodní plochu cca 200 m² + kancelářské a sociální zázemí v 1. patře budovy obchodního domu Cihelna, před Hypermarketem Albert, vedle autosalonu Renault. Prostor je po rekonstrukci, zkolaudovaný pro obchodní účely s reklamní prosklenou plochou, přístupný schodištěm od hlavního vstupu. Nosnost stropu 350 kg/m², bez výtahu. Plynové vytápění, vodovod, kanalizace, vzduchotechnika, přípojka telefonu a internetu. Energie na samostatné měření. Velká parkovací plocha přímo před domem, bezproblémový příjezd z kruhového objezdu od hlavní komunikace na Pec pod Sněžkou. Prostory jsou volné, k dispozici. Nájemné 16 000,- Kč/měsíc + DPH, zálohy na elektřinu, topení a vodu ve výši 5 000,- Kč/měsíc + DPH, paušál na služby 2000,- Kč/měs. + DPH, (úklid spol. prostor, údržba venkovních ploch, PCO). Kauce 48 000,- Kč. Provize realitní kanceláři 1 x nájemné. Klasifikační třída energetické náročnosti budovy: G.

2. Fotodokumentace



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Lhota za Červeným Kostelcem, Červený Kostelec, okres Náchod	Cena	9 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	1 000 Kč včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Vytápění	Ústřední vytápění
Garáž	Ne	Užitná plocha	100 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod

Pronájem kancelářských nebo obchodně - komerčních prostor o celkové ploše 70 + 30 m² v obci Červený Kostelec, část Lhota u Červeného Kostelce. Prostory kanceláří vybaveny starším nábytkem. Kancelářské prostory po částečné rekonstrukci. Možnost rozšíření dle dohody s majitelem. Cena pronájmu je 90.- Kč za jeden metr čtverečný za měsíc. Majitel nemovitosti po dohodě provede úpravy interiéru nebo stavební úpravy dle přání zájemce. Nebytové prostory jsou vhodné pro call centra, kanceláře, drobnou výrobu, opracování nebo po úpravě i pro skladování. V budoucnu po provedených stavebních úpravách jako obchod, provozování lékárny, soukromé ordinace, obchodu, služeb nebo distribučního skladu. Rekonstrukce větší části objektu s komerčními prostory byla dokončena v nedávné době. Plastová okna, zateplení, sociální zázemí. Vytápění a teplá voda je řešena centrálně se samostatným měřením spotřeby.

2. Fotodokumentace



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Polská, Trutnov, okres Trutnov	Cena	39 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Podlaží bytu	0	Garáž	Ne
Podlahová plocha	419 m ²	Užitná plocha	419 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme k pronájmu skladovací prostor o ploše 419 m² 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. Kauce není nutná, bez provize RK. Zak. č. TU22421K, PENB: G

2. Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti pro tržní nájemné – k budově č. p. 533

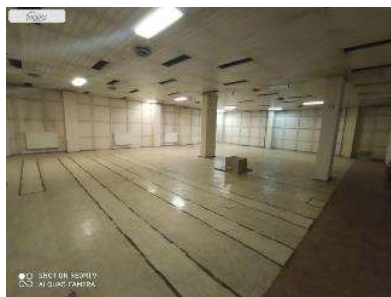
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Palachova, Náchod, okres Náchod	Cena	3 333 Kč
Konstrukce	Skeletová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Garáž	Ne
Užitná plocha	100 m ²		

Nabízíme k pronájmu skladovací prostory. Jedná se o prostory různých výměr v komerčním objektu. V objektu je k dispozici nákladní výtah, prostory se nacházejí jak v suterénu, tak ve druhém patře, dají se libovolně stavebně upravit. Možnost parkování ve dvoře objektu. Nájemní smlouvy uzavíráme minimálně na jeden rok, požadujeme tříměsíční kauci. Nejsme RK, nepožadujeme provizi. Ceny jsou uváděny bez DPH. Poplatky za služby činí 100,- Kč/m2/měs. bez DPH.

2. Fotodokumentace



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Smiřických, Náchod, okres Náchod	Cena	28 000 Kč
Poznámka k ceně	+ měsíční zálohy na energie	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	400 m ²	Poloha nemovitosti	Sídlště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

REZERVACE Máte podnikatelský záměr a hledáte ideální prostory pro svůj nový podnik? Nabízíme Vám unikátní příležitost pronájmu skladových, kancelářských a prodejních prostorů s parkováním přímo u objektu. Tyto prostory mají obrovský potenciál pro realizaci Vašeho podnikání. Hlavní parametry nabízených prostorů: Celková plocha: 400 m² Sociální zázemí a šatny Vlastní vstup a výloha do ulice Parkování přímo u objektu Nacházíme se ve velmi vyhledávané a oblíbené lokalitě sídlště Plhov, které je ideální pro podnikání. Tato lokalita je dobře dostupná a poskytuje výborné podmínky pro provozování obchodu, skladu či kanceláře. Nezáleží na tom, zda potřebujete sklady pro uskladnění zboží, moderní kancelářské prostory pro své zaměstnance nebo prodejní plochu pro přímý kontakt se zákazníky. Naše nabízené prostory Vám umožní realizovat Vaše podnikatelské plány s maximální efektivitou. Neváhejte a využijte tuto jedinečnou nabídku pronájmu skladových, kancelářských a prodejních prostorů s parkováním přímo u objektu v sídlšti Plhov. Vratná jistota ve výši 56.000 Kč Provize za zprostředkování ve výši kompletního měsíčního nájmu V přímém zastoupení majitele tohoto celého objektu, se na mě neváhejte s jakýmkoliv dotazem obrátit. Kontaktujte mě ještě dnes a domluvíme si prohlídku těchto prostorů. Budu velmi ráda, když Vám pomůžu zrealizovat Vaše podnikatelské ambice.

2. Fotodokumentace



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Horní Staré Buky, Staré Buky, okres Trutnov	Cena	90 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena za pronájem je uvedena bez DPH, které k němu bude připočteno. Cena je k jednání v závislosti na rozsahu užívání; je možno pronajmout i jen část.	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	3849 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Užitná plocha	2005 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Septik	Voda	Vodovod

Nabízíme pronájem komerčních prostor, s možností využití pro výrobu nebo skladování. Nachází se v Horních Starých Bukách u Trutnova, celková plocha 2005 m². V roce 2015 proběhla rekonstrukce. V přízemí se nachází prostor pro výrobu nebo sklady (výška stropu 2,9 m), zázemí pro zaměstnance, koupelna s WC, kanceláře, šatny. V 2. NP jsou kanceláře, zasedací místnost s kuchyňkou, koupelna + WC a především velký půdní prostor pro případné sklady nebo další výrobu. Do objektu je zavedený vodovod, elektřina. Odpadní vody jsou svedeny do septiku. K objektu náleží přilehlý pozemek o výměře 3.849 m². K hale vede zpevněná pozemní komunikace. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N104182.

2. Fotodokumentace

