

Znalecký posudek č. 1847 / 2020

**o ceně obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na
nemovitých věcech evidovaných na LV č. 892 v k.ú. Malé
Svatoňovice, obec Malé Svatoňovice, okres Trutnov**

Objednatel: Slezská insolvenční v.o.s.
Elišky Krásnohorské 1305 / 18
73601 Havířov

jmt insol, v.o.s.
Vinohradská 89/90,
130 00 Praha 3

Vypracoval: Ing. Grygar Marcel
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobruška

Datum vypracování: 17.9.2020

Účel ocenění: Insolvenční řízení KSHK 42 INS 13312/2020 a KSHK 15 INS 11289/2020

Zpracováno pro: Insolvenčního správce



**Toto ocenění obsahuje 25 stran textu a 3 číslovaných stran příloh + 3 stran dalších příloh.
Předává se ve dvou tištěných vyhotoveních.**

Obsah

A.	NÁLEZ.....	3
1.	Účel ocenění	3
2.	Metody zjištění hodnoty.....	3
3.	Podklady pro ocenění	3
4.	Předmět ocenění	4
5.	Místopis	4
6.	Územní plán	6
7.	Přístup k věcem nemovitým	7
7.1.	Katastrální mapy přístupů - KÚ Malé Svatoňovice (690562).....	8
8.	Omezení vlastnictví.....	9
9.	Popis nemovitostí	10
9.1.	Budova Průmyslová hala č. p. 353 součástí pozemku st. 396	10
9.2.	Parcela st. 81	10
9.3.	Parcela st. 396, součástí je stavba č. p. 353	11
9.4.	Parcela 445/1.....	12
9.5.	Parcela 712	12
9.6.	Přehled výměr pozemků podle druhu.....	13
9.7.	Katastrální mapy - KÚ Malé Svatoňovice (690562)	13
10.	Rizika	14
11.	Podmínky platnosti ceny.....	14
B.	POSUDEK.....	14
12.	Nákladové ocenění věcí nemovitých	14
12.1.	Stavby	15
12.2.	Přípojky a venkovní úpravy.....	15
12.3.	Pozemky.....	15
13.	Výnosová metoda	16
13.1.	Analýza nájemného	18
13.2.	Výpočet výnosové hodnoty	21
14.	Porovnávací metoda	21
14.1.	Analýza trhu	22
14.2.	Výpočet porovnávací hodnoty.....	24
C.	ZÁVĚR A REKAPITULACE	24
D.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	25
	Přílohy	26

A. NÁLEZ

1. Účel ocenění

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Ocenění je provedeno jako tržní, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty předmětu ocenění, kterou se dle International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy) rozumí: odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

2. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **nákladová, výnosová, porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 10.9.2020.

3. Podklady pro ocenění

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 892, k.ú. Malé Svatoňovice

4. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 892, k.ú. Malé Svatoňovice

ve vlastnictví

Zezulka Václav Ing.

Zbečník 99, 54931 Hronov

1/2

Zezulková Dana

J. Masaryka 287, 54234 Malé Svatoňovice

1/2

Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
st. 81	177	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
st. 396	703	zastavěná plocha a nádvoří		+ č. p. 353
445/1	6 004	ostatní plocha	ostatní komunikace	
712	1 021	ostatní plocha	jiná plocha	
Celkem	7 905			

(poznámka: + ve sloupci Stavba před názvem stavby znamená, že stavba je součástí pozemku)

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
č. p. 353	Průmyslová hala	+ st. 396	

(poznámka: + ve sloupci Na parcele před názvem parcely znamená, že tato stavba je součástí pozemku)

5. Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Malé Svatoňovice leží v severovýchodních Čechách v okrese Trutnov v Královéhradeckém kraji, ve vzdálenosti asi 16 km jihovýchodně od okresního města. Obec leží pod Jestřebími horami v povodí Úpy. Žije zde přibližně 1 500 obyvatel.

V obci je základní občanská vybavenost, dopravní spojení je zajištěno autobusovou a železniční dopravou.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v okrajové části obce na Nádražní ulici v blízkosti železniční stanice Malé Svatoňovice na železniční trati Jaroměř – Trutnov (trať č. 032).

Informace o nemovitosti

Oceňované pozemky tvoří jednotný celek nepravidelného tvaru a převážně rovinného charakteru. Součástí pozemku parc.č. st. 396 je stavba průmyslového objektu č.p. 353. Část pozemků disponuje zpevněnými plochami (celkem cca 3.500 m²). Areál je oplocen.

Oceňované pozemky jsou z velké části omezeny ochranným pásmem dráhy, které je definováno zákonem č. 266/1994 Sb. Zákon o drahách a mimo jiné uvádí, že v ochranném pásmu dráhy lze provádět hornickou činnost a činnost prováděnou hornickým způsobem, provozovat střelnici, skladovat výbušniny, nebezpečné odpady a zřizovat světelné zdroje a barevné plochy zaměnitelné s návěstními znaky jen se souhlasem drážního správního úřadu a za podmínek jím stanovených.

Stavba č.p. 353 je průmyslová hala o zastavěné ploše 703 m². Pochází zřejmě z 80. let minulého století. Dle informací vlastníka je stavba napojena na veřejný vodovod a elektrickou distribuční síť. Ke dni místního šetření jsou splaškové vody svedeny do jímky, ale v bezprostřední blízkosti areálu probíhá výstavba kanalizačního řadu a bude tedy možné napojit objekt na splaškovou kanalizaci. V hale je sociální zázemí (WC, sprchy, šatny) i samostatné místnosti využitelné jako kanceláře. Celý objekt je vytápěn (kotel na tuhá paliva).

Kategorie povodňového ohrožení

1 - zbytkové ohrožení

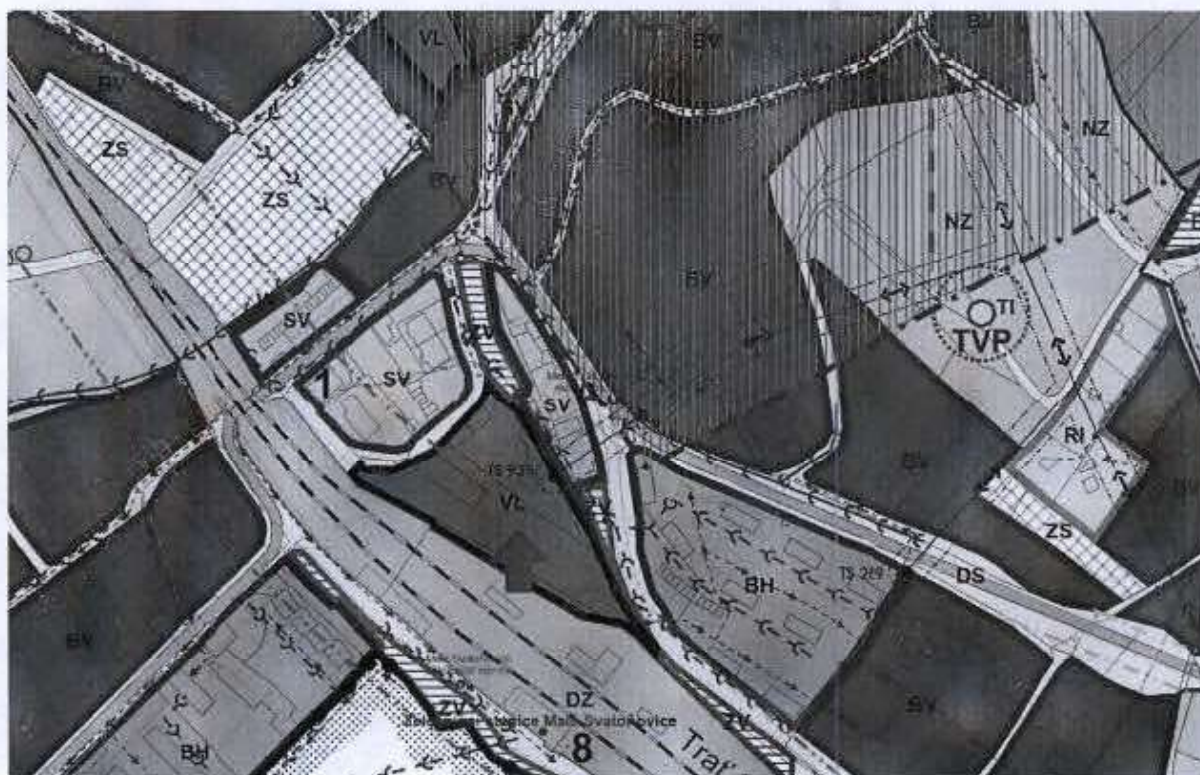
Adresa

Kraj	Královéhradecký kraj	Obec	Malé Svatoňovice	Počet obyvatel	1529
Kat. území	Malé Svatoňovice	Ulice	Nádražní	č.p.	353
Část obce	Malé Svatoňovice				



6. Územní plán

Územní plán schválen	
Zdroj (odkaz)	https://www.malesvatonovice.cz/uploads/A-Textova-cast-uzemniho-planu-Male-Svatonovice.pdf
Druh území	Plochy výroby a skladování
Regulativ	Plochy výrobní a skladování zahrnují pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, pozemky obslužných komunikací, pozemky odstavných stání a parkovišť a pozemky zeleně (výrobní a skladovací areály). ÚP vymezuje plochy výrobní a výrobních služeb jenom v zastavěném území obce. Přípustné využití: - výstavba objektů pro zemědělskou výrobu a skladování, - výstavba objektů pro ostatní výrobu a skladování, - výstavba objektů dopravní (komunikace, odstavná a parkovací stání, chodníky) a technické infrastruktury, - výsadba zeleně. Nepřípustné využití: - jakákoliv jiná výstavba.
Další informace	



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	
BV	BV	PLOCHY BYDLENÍ - RODINNÉ DOMY
BH		PLOCHY BYDLENÍ - BYTOVÉ DOMY
VL		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
RI	RI	PLOCHY REKREACE - RODINNÁ REKREACE
OS		PLOCHY OBČ. VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT
OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OSTATNÍ
SV		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
DS		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA
DZ		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRAŽNÍ DOPRAVA



7. Přístup k věcem nemovitým

Přístup a příjezd k nemovitostem

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
445/2	zahrada		Obec Malé Svatoňovice
403/2	zahrada		Obec Malé Svatoňovice
483	ostatní plocha	silnice	Obec Malé Svatoňovice

Přístup a příjezd k nemovitostem je po nezpevněné komunikaci.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Podrobné informace o přístupových parcelách:

Parcela 445/2

Katastr	690562 Malé Svatoňovice	LV	10001
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	zahrada		
Využití			

Ve vlastnictví

Obec Malé Svatoňovice	Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice
-----------------------	--------------------------------------

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond

Parcela 403/2

Katastr	690562 Malé Svatoňovice	LV	10001
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		

Druh	zahrada
Využití	

Ve vlastnictví

Obec Malé Svatoňovice	Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice
-----------------------	--------------------------------------

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond

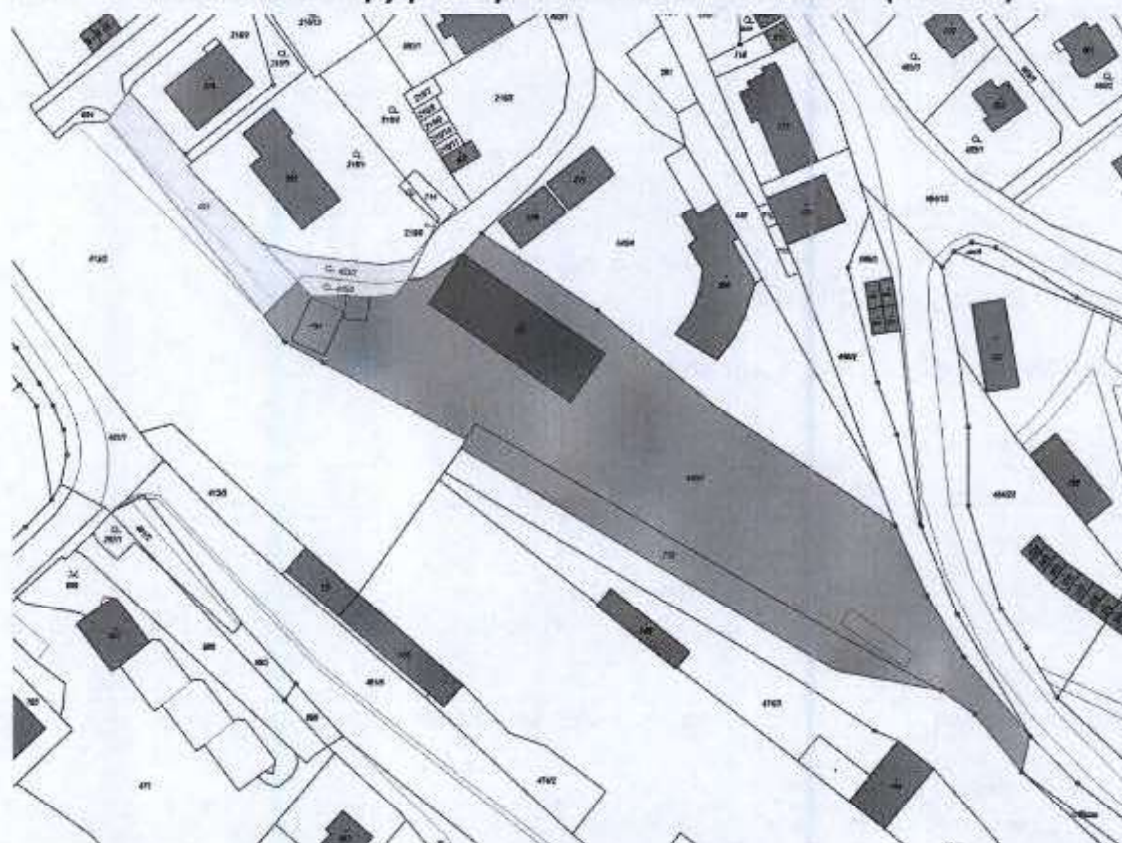
Parcela 483

Katastr	690562 Malé Svatoňovice	LV	10001
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí		
Druh	ostatní plocha		
Využití	silnice		

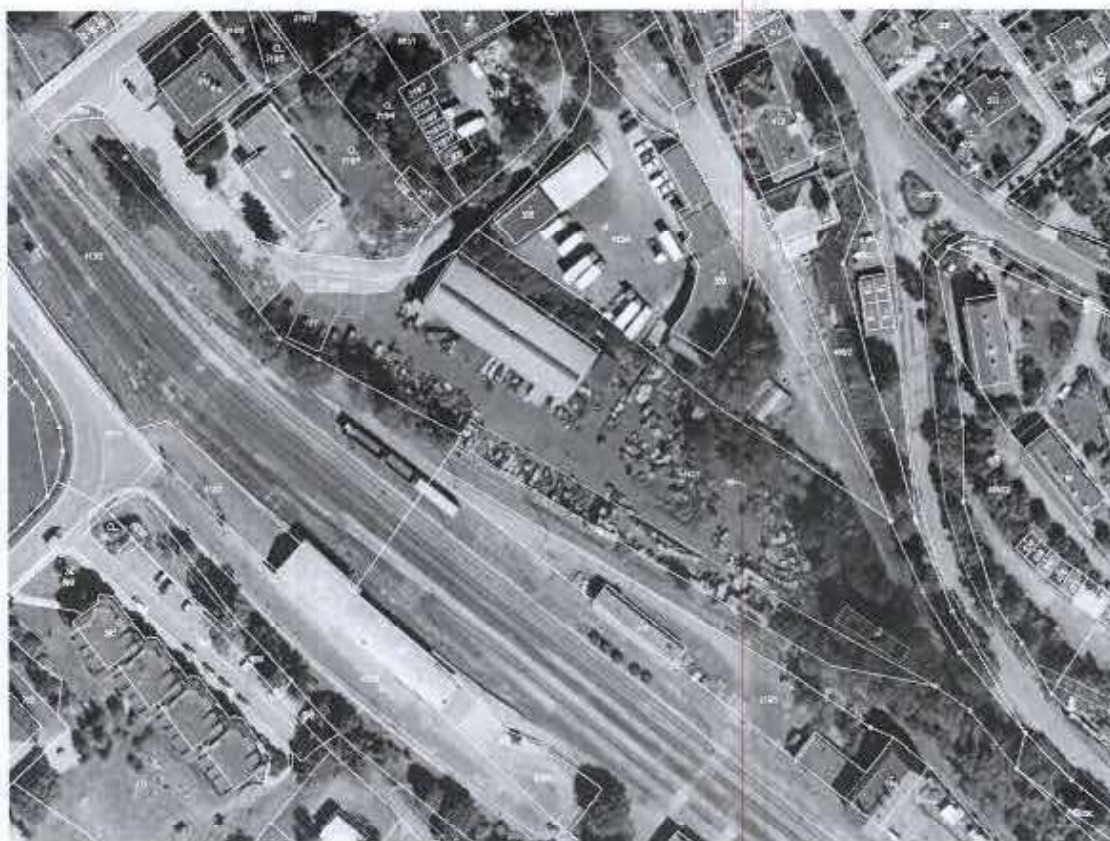
Ve vlastnictví

Obec Malé Svatoňovice	Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice
-----------------------	--------------------------------------

7.1. Katastrální mapy přístupů - KÚ Malé Svatoňovice (690562)



červená - parcely v ocenění, žlutá - přístup 1, zelená - přístup 2, modrá - přístup 3



8. Omezení vlastnictví

Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	892	Kód	230	Zákaz zcizení
K nemovitosti	p.č. st. 81; p.č. st. 396; p.č. 445/1; p.č. 712; č. p. 353 na parcele st. 396			
Popis omezení	Omezení vlastnického práva prodejem insolvenčním správcem zanikne.			
Vliv na cenu	nemá vliv na tržní hodnotu, v odhadu tržní hodnoty není zohledněno			
Riziko	Ano			

LV	892	Kód	32	Zástavní právo smluvní
K nemovitosti	p.č. st. 81; p.č. st. 396; p.č. 445/1; p.č. 712; č. p. 353 na parcele st. 396			
Popis omezení	Omezení vlastnického práva prodejem insolvenčním správcem zanikne.			
Vliv na cenu	nemá vliv na tržní hodnotu, v odhadu tržní hodnoty není zohledněno			
Riziko	Ano			

LV	892	Kód	36	Věcné břemeno (podle listiny)
K nemovitosti	p.č. 445/1			
Ve prospěch	ČEZ Distribuce, a.s.			
Popis omezení	právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy			
Vliv na cenu	nemá vliv na tržní hodnotu, v odhadu tržní hodnoty není zohledněno			
Riziko	Ano			

9. Popis nemovitostí

9.1. Budova Průmyslová hala č. p. 353 součástí pozemku st. 396

Katastr	690562 Malé Svatoňovice	LV	892
Část obce	Malé Svatoňovice		
Typ stavby	budova s číslem popisným		
Využití			
Na parcele	st. 396		součást pozemku
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP		703.00	m ²
Informativní celkový obestavěný prostor		4 921.00	m ³

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní

Technický stav	průměrný		
Stáří	odhadem 40 roků	Opotřebení odhadem	50 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			nevykazuje

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy		Výměra [m ²]
1.NP	Hala		703.0
	Hala - celkem		703.0

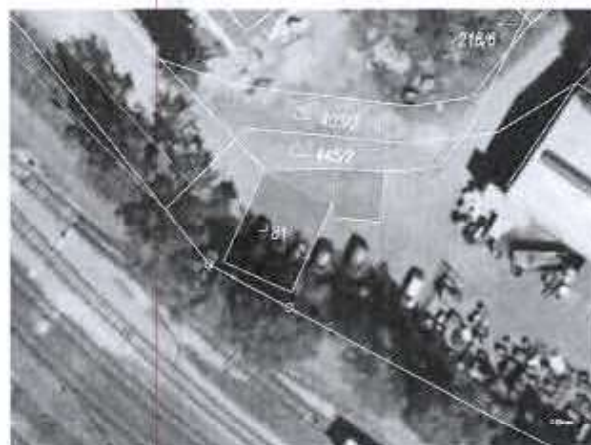
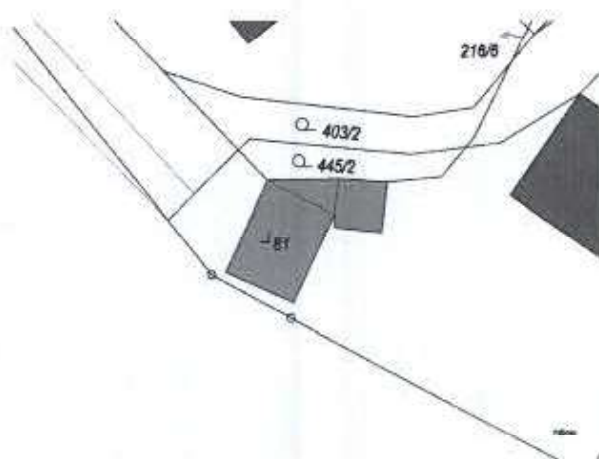
(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

9.2. Parcela st. 81

Katastr	690562 Malé Svatoňovice	LV	892
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	177
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití	zbořeniště		



Omezení vlastnictví

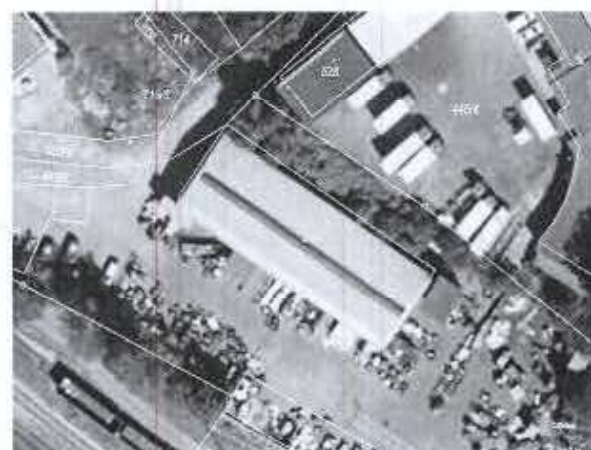
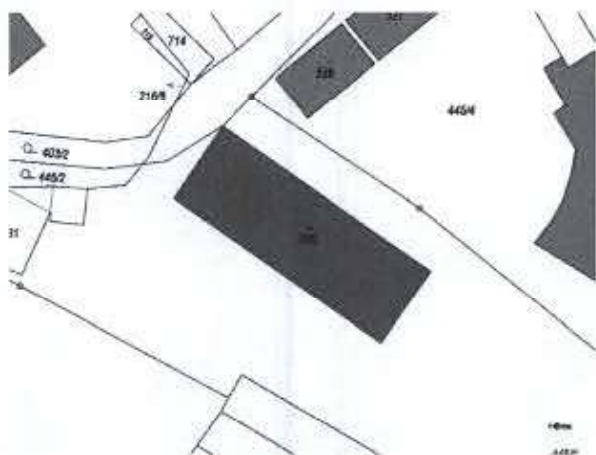
Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní

Dispozice

Kategorie plochy	Název plochy	Výměra [m²]
Pozemky - zastavěná plocha a nádvoří		177.0

9.3. Parcela st. 396, součástí je stavba č. p. 353

Katastr	690562 Malé Svatoňovice	LV	892
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m²	703
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	č. p. 353		



Omezení vlastnictví

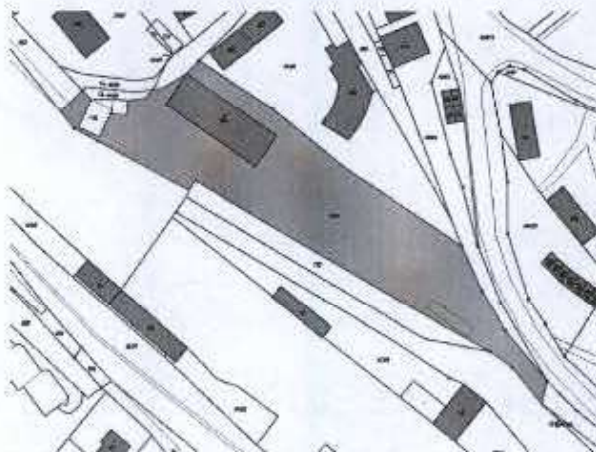
Kód	Omezení vlastnického práva
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní

Dispozice

Kategorie plochy	Název plochy	Výměra [m²]
Pozemky - zastavěná plocha a nádvoří		703.0

9.4. Parcela 445/1

Katastr	690562 Malé Svatoňovice	LV	892
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	6 004
Druh	ostatní plocha		
Využití	ostatní komunikace		



Omezení vlastnictví

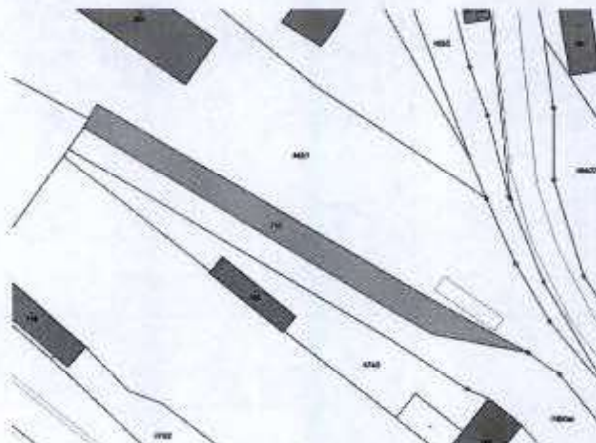
Kód	Omezení vlastnického práva
36	Věcné břemeno (podle listiny)
230	Zákaz zcizení
32	Zástavní právo smluvní

Dispozice

Kategorie plochy	Název plochy	Výměra [m ²]
Pozemky - ostatní plocha		6 004.0

9.5. Parcela 712

Katastr	690562 Malé Svatoňovice	LV	892
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	1 021
Druh	ostatní plocha		
Využití	jiná plocha		

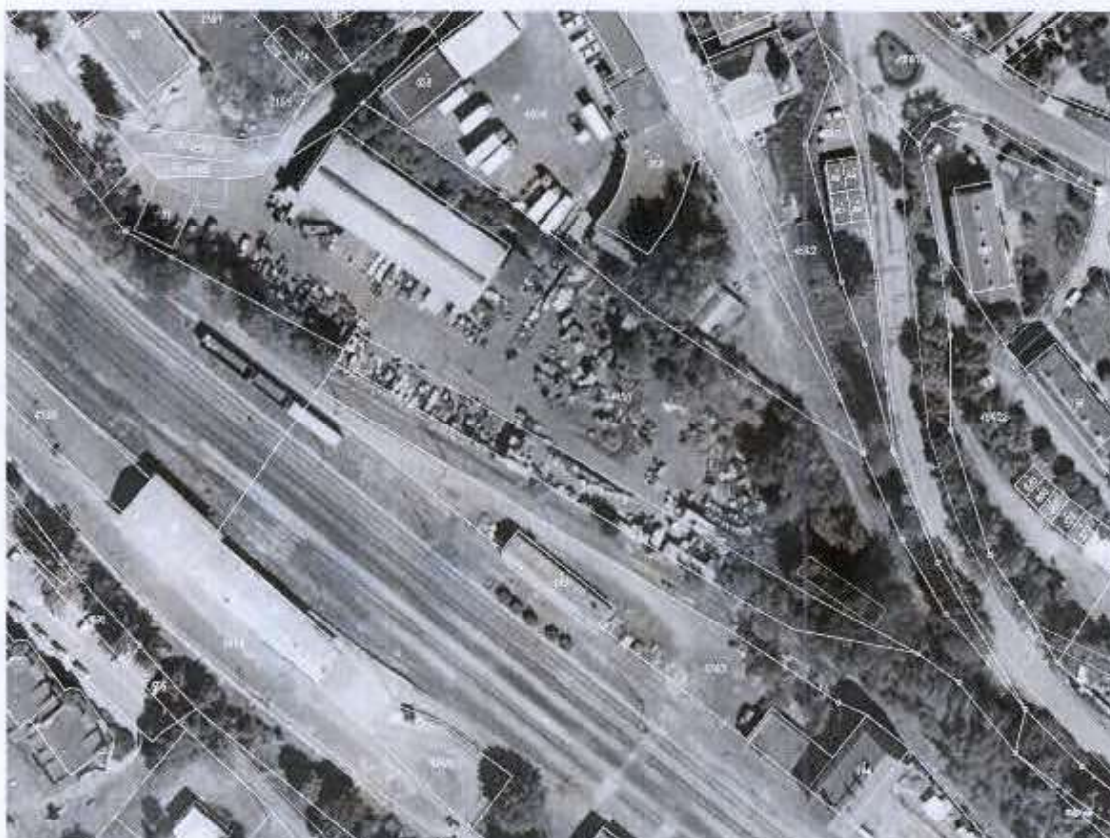


Kód	Omezení vlastnického práva	
230	Zákaz zcizení	
32	Zástavní právo smluvní	

Kategorie plochy	Název plochy	Výměra [m ²]
Pozemky - ostatní plocha		1 021.0

Druh pozemku	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	880
ostatní plocha	7 025
CELKEM	7 905

- 13 -



10. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti

- Zákaz zcizení - LV 892
- Zástavní právo smluvní - LV 892
- Věcné břemeno (podle listiny) - LV 892

11. Podmínky platnosti ceny

- Platnost ocenění je omezena časovým horizontem šesti měsíců.

B. POSUDEK

12. Nákladové ocenění věcí nemovitých

Použitá metodika

V tomto případě byla hodnota stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů.

Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou.

Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Za přípojky se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení.

Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

12.1. Stavby

	Stavba	Název	Na parcele
1	č. p. 353	Průmyslová hala	+ st. 396

Nákladové ohodnocení staveb

	Název	ZP m ²	Ob. prostor m ³	Cena / m ³	Cena bez opotř.	Opotř. %	Cena po opotřebení
1	Průmyslová hala	703	4 921	1 500.00	7 381 500	50 %	3 690 750
	Budovy celkem (zaokrouhleno)				7 381 500		3 690 750

12.2. Přípojky a venkovní úpravy

Přípojky + VÚ tvoří odhadem 3 % z nákladové ceny staveb celkem	Kč	221 445
opotřebení odhadem	%	30
Přípojky a venkovní úpravy po opotřebení (zaokrouhleno)	Kč	155 012

12.3. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití	Směrná cena /m ²	Cena
st. 81	177	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	300.00	53 100
st. 396	703	zastavěná plocha a nádvoří		300.00	210 900
445/1	6 004	ostatní plocha	ostatní komunikace	300.00	1 801 200
712	1 021	ostatní plocha	jiná plocha	300.00	306 300
Celkem	7 905			Kč	2 371 500

REKAPITULACE NÁKLADOVÉ CENY

Stavby (budovy + přípojky a venkovní úpravy), jednotky	Kč	3 845 762
Pozemky	Kč	2 371 500
Celkem (zaokrouhleno)	Kč	6 220 000

Věcnou hodnotu věcí nemovitých stanovenou nákladovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

6 220 000 Kč

13. Výnosová metoda

Úvodem

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní hodnoty mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Obecně k metodice ohodnocení

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu věci nemovité jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos z věci nemovité.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu věci nemovité, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení věci nemovité výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní hodnoty.

Výnosovou hodnotu tj., kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu stanovíme podle výrazu:

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

Zavedené předpoklady, úvodní informace

Vychází se z předpokladu, že majitel věci nemovité pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věcnou rentu" věci nemovité (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty věci nemovité. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu věci nemovité, způsobu využití a k situaci na trhu s věcmi nemovitými zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní věci nemovité.

Protože to již náš trh s věcmi nemovitými umožňuje (věci nemovité se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s věcmi nemovitými, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu věci nemovité vztažený k jejich tržním hodnotám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme, na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné věci nemovité v rozpětí **5 – 13%**.

Nájemné pro výpočet výnosů

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z věci nemovité je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní hodnoty, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané věci nemovité.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady

- požadované nájemné v dané lokalitě uvedené v inzerci
- vlastní databáze cen pronájmů obdobných prostor
- posouzení situace na trhu s věcmi nemovitými a konkrétních podmínek
- uzavřené nájemní smlouvy

Ztráty z neobsazenosti

Z dlouhodobého hlediska musíme počítat i s rizikem možné občasné změny nájemce a s eventuálním nevyužitím celkového objemu ploch na 100 %, tzn. možné ztráty vzniklé po dobu neobsazení věci nemovité nebo při obcasných změnách nájemců.

Roční výdaje (náklady):

Náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy snižují příjmy z věci nemovité. Základními nákladovými položkami, které je nutno vynakládat při vlastnictví a provozování budovy jsou:

- daň z nemovitosti
- pojištění
- investice (ve smyslu obnovovacích investic)

- běžná údržba a opravy
- správa

Část ročních nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy byla převzata z podkladů předaných objednatelem a část byla odhadnuta odborným odhadem.

13.1. Analýza nájemného

průmyslová hala - Hradec Králové, 2000 m² užitné plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	17.9.2020
Název	průmyslová hala - Hradec Králové			Lokalita	Hradec Králové		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Hradec Králové	Obec	HRADEC KRÁLOVÉ		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Hradec Králové - Kukleny. Nabízíme k pronájmu skladové nebo výrobní prostory o celkové výměře 2.000 m², které jsou svou polohou v blízkosti centra města.

- sklad je nevytápěný
- přímý vjezd,
- portálové jeřáby s nosností od 10t a více
- do areálu i skladů vede železniční vlečka, funkční
- parkování a manipulační plocha bez problémů
- možnost pronájmu dalších skladovacích prostor i venkovních ploch v areálu

Plocha [m ²]	2 000
Nájem / měsíc	90 000 Kč
Nájem / m ² / měsíc	45 Kč
Nájem / m ² / rok	540 Kč

Redukce ceny
0 %

průmyslová hala - Černilov, 1000 m² užité plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	17.9.2020
Název	průmyslová hala - Černilov			Lokalita	Černilov		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Hradec Králové	Obec	Černilov		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Pronájem skladového prostoru o výměře 1 000 m² v uzavřeném areálu Beta Černilov. Jedná se o nezateplenou skladovou/výrobní halu o délce cca 55 m a šířce cca 18 m, výška cca 12 m. Přístup do haly je zajištěn vraty o šířce 4 m a výšce 4,5 m. V hale je rozvedena elektřina a osvětlení.

Plocha [m ²]	1 000	
Nájem / měsíc	30 000 Kč	Redukce ceny
Nájem / m ² / měsíc	30 Kč	0 %
Nájem / m ² / rok	360 Kč	

průmyslová hala - Dětenice, 1450 m² užité plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	17.9.2020
Název	průmyslová hala - Dětenice			Lokalita	Dětenice		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Jičín	Obec	Dětenice		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Pronájem skladovacího prostoru s drátkobetonovou podlahou v Osenici u Dětenic okr. Jičín. Nabízíme k pronájmu skladovací prostor o velikosti 1500 m² v Dětenicích okres Jičín. Velikost prostorů lze rozšířit (variabilita prostoru). Sklad disponuje bezprašnou podlahou z drátkobetonu. V areálu je voda, elektřina, vlečka.

Plocha [m ²]	1 450
Nájem / měsíc	65 250 Kč
Nájem / m ² / měsíc	45 Kč
Nájem / m ² / rok	540 Kč

Redukce ceny

0 %

průmyslová hala - Červený Kostelec, 2000 m² užité plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	17.9.2020
Název	průmyslová hala - Červený Kostelec			Lokalita	Červený Kostelec		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Náchod		Obec	Červený Kostelec	
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Nabízíme k pronájmu skladovací objekt o ploše 2.000 m². Jedná se o dobře dostupný objekt v centru Červeného Kostelce v bývalém výrobním areálu. Výška stropu cca 6 m. Součástí objektu je nákladní rampa.

Plocha [m ²]	2 000
Nájem / měsíc	62 000 Kč
Nájem / m ² / měsíc	31 Kč
Nájem / m ² / rok	372 Kč

Redukce ceny

0 %

Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Nájem /m ² /měsíc	Nájem / měsíc	Plocha m ²
stavba pro výrobu a skladování	30.00 - 45.00	30 000 - 90 000	1 000 - 2 000

Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Nájem /m ² /měsíc
Skladovací plochy - sklady vytápěné	stavba pro výrobu a skladování	30.00 - 45.00

13.2. Výpočet výnosové hodnoty

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	hala	703	480	28 120	337 440	10,00
2.	Ostatní prostory	pozemky zpevněná plocha	- 3 500	60	17 500	210 000	10,00
Celkový výnos za rok:						547 440	
Výpočet hodnoty výnosovým způsobem							
Podlahová plocha				PP	m ²		4 203
Výnosy (za rok)							
Dosažitelné roční nájemné za m ²				Nj	Kč/(m ² *ro k)		130
Dosažitelné hrubé roční nájemné				Nj * PP	Kč/rok		547 440
Dosažitelné procento pronajimatelnosti					%		90 %
Upravené výnosy celkem				Nh	Kč/rok		492 696
Náklady (za rok)							
Náklady celkem				V	Kč/rok		50 000
Čisté roční nájemné				N=Nh-V	Kč/rok		442 696
Míra kapitalizace					%		10,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta						Cv = N / i	
Výnosová hodnota				Cv	Kč		4 426 960

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou výnosovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

4 430 000 Kč

14. Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovité.

S přihlédnutím k umístění věci nemovité, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kancelářemi v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

14.1. Analýza trhu

průmyslová hala - Černožice, 1581 m² užitné plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	17.9.2020
Název	průmyslová hala - Černožice			Lokalita	Černožice		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Hradec Králové	Obec	Černožice		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Na prodej komerční areál na mezinárodní silnici E67/ 33 o celkové rozloze 12.251 m² v obci Černožice, okres Hradec Králové. Areál původně využívaný pro zemědělskou výrobu, později pro garážování a nákladní automobilovou dopravu. Areál vznikl vyčleněním z původního Drůbežářského závodu v Černožicích nad Labem.

Plocha [m ²]	1 581				
Cena	6 990 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	5 592 000 Kč	
Cena / m ²	4 421 Kč	20 %	Redukovaná cena / m ²	3 537 Kč	

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:
realitní inzerce

průmyslová hala - Police nad Metují, 500 m² užitné plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	17.9.2020
Název	průmyslová hala - Police nad Metují			Lokalita	Police nad Metují		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Náchod		Obec	Police nad Metují	
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	667				

Pozemek má výměru 667 m². Nově oploceno. Vlastní hala je zděná s plastovým opláštěním. V roce 1999 byly provedeny generální rekonstrukce - dlažba, vrata, okna, zateplení stropu. Hala má vjezdy elektrickými vraty - východní a severní směr z pozemku pro bezproblémové zásobování. Podlahu tvoří dlažba. IS: obecní vodovod, ústřední dálkové vytápění, elektrika 220 a 380 V, odpady do obecní kanalizace. Nemovitost je zkolaudována a určena ke skladování nebo tiché výrobě (okolí je zástavba bytových a rodinných domů).

Plocha [m ²]	500			
Cena	3 993 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	3 194 400 Kč
Cena / m ²	7 986 Kč	20 %	Redukovaná cena / m ²	6 389 Kč

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:
realitní inzerce

průmyslová hala - Lično, 2686 m² užitné plochy



Kategorie	stavba pro výrobu a skladování					Datum	17.9.2020
Název	průmyslová hala - Lično			Lokalita	Lično		
Kraj	Královéhradecký kraj	Okres	Rychnov nad Kněžnou	Obec	Lično		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		sreality.cz				

Nabízíme v obci Lično čtyři ocelové haly a zděný objekt o celkové zastavěné ploše 2 686 m². Voda a kanalizace jsou obecní, el. jistič 160 A. K nemovitosti náleží zpevněná plocha 4 327 m², sociální zařízení, vjezd pro kamiony, ¾ podíl na parkovišti.

Plocha [m ²]	2 686			
Cena	8 320 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	7 488 000 Kč
Cena / m ²	3 098 Kč	10 %	Redukovaná cena / m ²	2 788 Kč

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:
realitní inzerce

Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie		Redukovaná cena	Redukovaná cena / m ²	Plocha m ²
-----------	--	-----------------	----------------------------------	-----------------------

stavba pro výrobu a skladování	3 194 400 - 7 488 000	2 788.00 - 6 389.00	500 - 2 686
--------------------------------	-----------------------	---------------------	-------------

Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Redukovaná cena /m ²
Skladovací plochy - sklady vytápěné	stavba pro výrobu a skladování	2 788.00 - 6 389.00

14.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Kategorie	Plocha [m ²]	Cena /m ²	Cena
Skladovací plochy - sklady vytápěné	703.0	3 000.00	2 109 000
Pozemky mimo zastavěnou plochu	7 202.0	300.00	2 160 600
CELKEM			4 269 600

Porovnávací hodnota věci nemovité

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

4 270 000 Kč

C. ZÁVĚR A REKAPITULACE

Věcnou hodnotu věcí nemovitých stanovenou nákladovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

6 220 000 Kč

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou výnosovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

4 430 000 Kč

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

4 270 000 Kč

Každá z těchto metod hodnotí věc nemovitou z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

Vzhledem k účelu, jakým jsou oceňované nemovité věci využívány, má nejlepší vypovídací schopnost výnosová metoda.

Znaleckým úkolem je ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech. S ohledem na skutečnost, že oceňované nemovité věci budou podle informací insolvenčního správce prodávány jako celek, tedy oba spoluvlastnické podíly současně, odhadujeme cenu obvyklou nemovitých věcí na základě výnosové metody ke dni ocenění 10.9.2020 ve výši 4 430 000 Kč. Spoluvlastnickému podílu o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ odpovídá hodnota ve výši 2 215 000 Kč.

Hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na věcech nemovitých stanovenou výnosovou metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

2 215 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC).

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Vypracoval	Ing. Grygar Marcel	
Licence číslo	Na Svobodě 109/11	
0629	747 94 Dobruška	

podpis, razítko

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Přílohy

Fotodokumentace



Fotodokumentace

