

Vyhotovení č.: **1****ZNALECKÝ POSUDEK Č. 035-2013/3310**

O ceně areálu č.p. 972 spolu s příslušenstvím, součástmi a pozemky v obci a katastrálním území Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 465 pro k.ú. Týniště nad Orlicí je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

Otčenášek s.r.o. Týniště nad Orlicí, IČ: 45537101

Objednavatel posudku:

Otčenášek, spol, s r.o., V Opatrného 972, 517 21 Týniště nad Orlicí

Posudek vypracoval dne 17. dubna 2013:

Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 18 listů včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních.
Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro insolvenční řízení dlužnice **Otčenášek s.r.o. Týniště nad Orlicí, IČ: 45537101**, sp. zn. **KSHK 45 INS 5521/2013** vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, úpadek prohlášen dne 15.3.2013, insolvenčním správcem ustanoven **ing. David Jánošík**, Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové. Konkurz nebyl dosud prohlášen.
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
 - skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
 - skutečnosti a informace z realitních serverů veřejně dostupné prostřednictvím internetu
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 11.04.2013. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je areál firmy Otčenášek s.r.o. č.p. 972 spolu s příslušenstvím a dalšími stavbami, zastavěnými pozemky a pozemky ve funkčním celku v obci a katastrálním území Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou. Přístup do areálu je zajištěn po silnici na p.p.č. 2037/1 jiného vlastníka, v katastru nemovitostí je vloženo odpovídající věcné břemeno chůze a jízdy.
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 17. dubna 2013

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Budova na ppč. 2037/9

Nález: Administrativní budova na p.p.č. 2037/9 je budova bývalého výpočetního střediska. Provedena je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím s ocelovou nosnou konstrukcí s výplňovými izolačními panely a zděnými štitovými a dělicími zdmi. Mimo bývalého sálu pro počítač je budova rozdělena příčkami na kanceláře, prodejnu a podobně, zřízeno je sociální zařízení pro muže a ženy. Vytápění je řešeno akumulací kamny, příprava TUV elektrickými zásobníkovými ohříváči. Osazena jsou zdvojená dřevěná okna, podlahy povlakové, v části tzv. antistatické na roštu (původní sál pro počítač). Technický stav je poměrně dobrý, bez viditelných stavebních nebo statických závad.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		Zastavěná plocha	Výška
Podlaží			
1. NP	15,51x25,5+12,86x25,09 =	718,16 m2	4,75 m
Obestavěný prostor			
718,16x4,75 =			3.411,26 m3

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: budovy pro administrativu
Konstrukce: kovové

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,08200	100	1,00	0,08200
02 Svislé konstrukce	P	0,17400	100	0,46	0,08004
03 Stropy	S	0,09300	100	1,00	0,09300
04 Zastřešení	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytiny střech	S	0,02100	100	1,00	0,02100
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,01800	100	1,00	0,01800
10 Schody	Ch	0,02900	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03100	100	1,00	0,03100
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,03200	100	1,00	0,03200
15 Vytápění	S	0,04200	100	1,00	0,04200
16 Elektroinstalace	S	0,05700	100	1,00	0,05700
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100	1,00	0,03100
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00200	100	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,01700	100	1,00	0,01700
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,03000	100	1,00	0,03000
24 Výtahy	Ch	0,01400	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05900	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8020
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

2.2 Ocenění výnosovým způsobem

Nález: Pro ocenění budovy je použita výnosová metoda pomocí simulovaného nájemného. Cena za pronájem 1 m² podlahové plochy byla v místě zjištěna prostřednictvím relitní inzerce ve výši cca 600 Kč/m²/rok pro prostory odpovídající prodejně s kanceláři a skladovými prostory. Charakteristika obdobná pro oceňovaný objekt, cena použita bez úprav. Zastavěná plocha je přepočtena na pronajmutelnou plochu koeficientem 0,75 (odečteny příčky, chodby, společné prostory). Náklady na amortizaci, daň z nemovitostí, pojištění, správu nemovitostí a další nezbytné náklady snižující roční výnos jsou uvažovány paušálně ve výši 60%. Úroková míra pro kapitalizaci ročního užítu je použita ve výši 7,5% (průměrná úroková míra z vkladů a z úvěrů).

Stanovení ročního nájemného:

Podlaží: Část	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
718,2x0,75 =	538,65 m ²	600,00	323.190,00

Ocenění výnosovým způsobem :

Roční nájemné	323.190,00 Kč
Náklady snižující nájemné - paušálně 60%	193.914,00 Kč
Náklady celkem	193.914,00 Kč
Upravené roční nájemné	129.276,00 Kč
Míra kapitalizace	7,500 %
Zjištěná cena	1.723.680,00 Kč

2.3 Strojovna VZT na ppč. 2037/9

Nález: Zděný přístavek k původní budově výpočetního střediska obsahoval strojovnu vzduchotechniky, nutné tehdy k provozu sálového počítače. Stavba je zděná, propojená provozně s budovou bývalého výpočetního střediska, provedena je s plochou střechou s živičnou krytinou, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, část původní strojovny bez oken, dveře do ocelových zárubní, bez zásadních stavebních závad. V současnosti slouží jako sklad.

Výměry:

Zastavěná plocha: $6,7 \times 9,41 = 63,0 \text{ m}^2$
Obestavěný prostor: $6,7 \times 9,41 \times 4,45 = 280,56 \text{ m}^3$

Základní údaje pro zjištění ceny:

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP
Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm
Velikost podkroví: střecha-krov neumožňuje zřídit podkroví

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,07100	100	1,00	0,07100
02 Obvodové stěny	S	0,31800	100	1,00	0,31800
03 Stropy	S	0,19800	100	1,00	0,19800
04 Krov	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytina	S	0,08100	100	1,00	0,08100
06 Klempířské konstrukce	S	0,01700	100	1,00	0,01700
07 Úpravy povrchů	S	0,06100	100	1,00	0,06100
08 Schodiště	S	0,00000	100	1,00	0,00000
09 Dveře	S	0,03000	100	1,00	0,03000
10 Okna	S	0,01100	100	1,00	0,01100
11 Podlahy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
12 Elektroinstalace	S	0,05800	100	1,00	0,05800
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) (S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					1,0000

2.4 Ocenění výnosovým způsobem

Nález: Pro ocenění použita výnosová metoda pomocí simulovaného nájemného. Cena za pronájem 1 m² podlahové plochy byla v místě zjištěna prostřednictvím relitní inzerce ve výši cca 300 Kč/m²/rok pro prostory kombinovaného využití (sklady, výroba, kanceláře). Pro objekt bez vybavení, pouze uzavíratelný se vstupem běžnými dveřmi umožňující skladování pouze drobného materiálu nebo zboží však nejvýše 2/3 této částky, tedy 200 Kč/m²/rok. Zastavěná plocha je přepočtena

napronajmutelnou plochu koeficientem 0,65 (příčky, chodby). Náklady na amortizaci, daň z nemoévítostí, pojištění, správu nemovitosti a další nezbytné náklady snižující roční výnos jsou uvažovány paušálně ve výši 60%. Úroková míra pro kapitalizaci ročního užítu je použita ve výši 7,5% (průměrná úroková míra z vkladů a z úvěrů).

Stanovení ročního nájemného:

Podlaží: Část	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
63x0,65 =	40,95 m2	200,00	8.190,00

Ocenění výnosovým způsobem :

Roční nájemné	8.190,00 Kč
Náklady snižující nájemné - paušálně 60%	4.914,00 Kč
Náklady celkem	4.914,00 Kč
Upravené roční nájemné	3.276,00 Kč
Míra kapitalizace	7,500 %
Zjištěná cena - výnosový způsob	43.680,00 Kč

2.5 Hala na ppč. 2037/13

Nález: Dvoulodní skladovací hala na p.p.č. 2037/13 byla postavena v roce 1994, jednalo se však o již jednou použitou stavbu, která byla rozebrána a znovu postavena zde. Nosná konstrukce je ocelová včetně střešních vazníků, opláštění výplňovými panely z pozinkovaného plechu s izolací na podezdívce, střecha z vlnitého pozinkovaného plechu bez zateplení. Provedena betonová podlaha, okna ocelová jednoduchá, osazena plechová vrata. Zavedena je elektroinstalace. Technický stav je průměrný, je zřejmé že předchozí instalací je výrazně zkrácena životnost ocelových prvků, zejména opláštění haly. Tato stavba je v katastru nemovitostí označena jako č.p. 972.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		Zastavěná plocha		Výška
Podlaží				
1. NP	25,14x48,4 =	1.216,78 m2		6,21 m
Obestavěný prostor	1216,78x(6,21+4,95)/2 =		6.789,63 m3	

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: skladování a manipulace
Konstrukce: kovové

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,12200	100	1,00	0,12200
02 Svislé konstrukce	S	0,29300	100	1,00	0,29300
03 Stropy	Ch	0,08900	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení	S	0,11000	100	1,00	0,11000
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06100	100	1,00	0,06100
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00700	100	0,00	0,00000
11 Dveře	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	Ch	0,04300	100	0,00	0,00000
14 Povrchy podlah	S	0,04800	100	1,00	0,04800
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16 Elektroinstalace	S	0,04700	100	1,00	0,04700
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100	1,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,00000	100	1,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,00000	100	1,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,06200	100	0,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,7770
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

2.6 Ocenění výnosovým způsobem

Nález: Pro ocenění použita je výnosová metoda pomocí simulovaného nájemného. Cena za pronájem 1 m² podlahové plochy byla v místě zjištěna prostřednictvím relitní inzerce ve výši cca 300 Kč/m²/rok za prostory pro kombinované využití (sklady, výroba, kanceláře). Pro objekt pro skladování, nezateplený, bez dalšího vybavení srážka cca 20%, tedy 240 Kč/m²/rok. Zastavěná plocha je přepočtena na pronajmutelnou plochu koeficientem 0,9 (konstrukce). Náklady na amortizaci, daň z nemoovitosti, pojištění, správu nemovitosti a další nezbytné náklady snižující roční výnos jsou uvažovány paušálně ve výši 60%. Úroková míra pro kapitalizaci ročního užítu je použita ve výši 7,5% (průměrná úroková míra z vkladů a z úvěrů).

Stanovení ročního nájemného:

Podlaží: část	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
1217x0,9 =	1.095,30 m ²	240,00	262.872,00

Ocenění výnosovým způsobem :

Roční nájemné	262.872,00 Kč
Náklady snižující nájemné paušálně 60%	157.723,00 Kč
Náklady celkem	105.149,00 Kč
Upravené roční nájemné	157.723,00 Kč
Míra kapitalizace	7,500 %
Zjištěná cena	1.401.986,67 Kč

2.7 Přístřešek u haly na ppč. 2037/13

Nález: Ocelový přístřešek u haly na p.p.č. 2037/13 je proveden jako přístavba haly. Provedena je ocelová nosná konstrukce, ocelové příhradové střešní vazníky, opláštění pouze v části (cca 60%) z vlnitého pozinkovaného plechu, dtto střešní krytina. Součástí stavby jsou drážky na ukládání tyčové oceli. Stav dobrý, bez viditelných závad.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		Zastavěná plocha		Výška
Podlaží				
1.NP	9,1x39,05 =	355,36 m ²		5,05 m
Obestavěný prostor				
	355,36x(3,55+5,05)/2 =			1.528,05 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: skladování a manipulace
Konstrukce: kovové

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,12200	100	1,00	0,12200
02 Svislé konstrukce	P	0,29300	100	0,46	0,13478
- sloupky OK					
03 Stropy	Ch	0,08900	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení	S	0,11000	100	1,00	0,11000
05 Krytiny střež	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	Ch	0,06100	100	0,00	0,00000
08 Úpravy vněj. povrchů	Ch	0,03300	100	0,00	0,00000
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00700	100	0,00	0,00000
11 Dveře	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
12 Vrata	Ch	0,02300	100	0,00	0,00000
13 Okna	Ch	0,04300	100	0,00	0,00000
14 Povrchy podlah	P	0,04800	100	0,46	0,02208
- bet. panely					
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16 Elektroinstalace	S	0,04700	100	1,00	0,04700
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100	1,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,00000	100	1,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,00000	100	1,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,06200	100	0,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,4759
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

2.8 Ocenění výnosovým způsobem

Nález: Pro ocenění použita výnosová metoda pomocí simulovaného nájemného. Cena za pronájem 1 m² podlahové plochy byla v místě zjištěna prostřednictvím relitní inzerce ve výši cca 300 Kč/m²/rok pro prostory ke kombinovanému využití (sklady, výroba, kanceláře). Pro objekt bez vybavení a částečně otevřený nejvýše 1/2 této částky, tedy 150 Kč/m²/rok. Náklady na amortizaci, daň z nemovitostí, pojištění, správu nemovitosti a další nezbytné náklady snižující roční výnos jsou uvažovány paušálně ve výši 60%. Úroková míra pro kapitalizaci ročního užítu je použita ve výši 7,5% (průměrná úroková míra z vkladů a z úvěrů).

Stanovení ročního nájemného:

Podlaží: Část	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
	355,00 m ²	150,00	53.250,00

Ocenění výnosovým způsobem :

Roční nájemné	53.250,00 Kč
Náklady snižující nájemné paušálně 60%	31.950,00 Kč
Náklady celkem	31.950,00 Kč
Upravené roční nájemné	21.300,00 Kč
Míra kapitalizace	7,500 %
Zjištěná cena	284.000,00 Kč

2.9 Garáže na ppč. 2037/13

Nález: Zděná dvojgaráž přistavěná k hale a k přístřešku na p.p.č. 2037/13. Jednodlažní stavba s nízkou pultovou střechou uzavírá komplex tří staveb na p.p.č. 2037/13 do pravidelného obdélníka. Provedena je zděná, střešní krytina profilovaný hliníkový plech, podlaha betonová, vrata ocelová. Stavba umožňuje garážování lehkých nákladních vozidel. Technický stav dobrý, bez viditelných stavebních závad.

Výměry:

Zastavěná plocha: $9,14 \times 9,05 = 82,7 \text{ m}^2$
Obestavěný prostor: $9,14 \times 9,05 \times (3,55 + 5,05) / 2 = 355,68 \text{ m}^3$

Základní údaje pro zjištění ceny:

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP
Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná
Velikost podkroví: střecha-krov neumožňuje zřídit podkroví

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,06200	100	1,00	0,06200
02 Obvodové stěny	S	0,30100	100	1,00	0,30100
03 Stropy	P	0,26200	100	0,46	0,12052
-podhled na konstrukci střechy					

Pokračování:

04 Krov	S	0,00000	100	1,00	0,00000
05 Krytina	S	0,05700	100	1,00	0,05700
06 Klempířské konstrukce	S	0,02900	100	1,00	0,02900
07 Úpravy povrchů	S	0,04800	100	1,00	0,04800
08 Dveře	Ch	0,02700	100	0,00	0,00000
09 Okna	S	0,01400	100	1,00	0,01400
10 Vrata	S	0,06800	100	1,00	0,06800
11 Podlahy	S	0,07200	100	1,00	0,07200
12 Elektroinstalace	S	0,06000	100	1,00	0,06000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8315
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

2.10 Výnosový způsob

Nález: Pro ocenění použita výnosová metoda pomocí simulovaného nájemného. Cena za pronájem 1 m² podlahové plochy byla v místě zjištěna prostřednictvím relitní inzerce ve výši cca 300 Kč/m²/rok pro prostory ke kombinovanému využití (sklady, výroba, kanceláře). Pro objekt bez vybavení nejvýše 2/3 této částky, tedy 200 Kč/m²/rok. Zastavěná plocha je přepočtena na pronajmutelnou plochu koeficientem 0,8 (příčky, konstrukce). Náklady na amortizaci, daň z nemovitostí, pojištění, správu nemovitosti a další nezbytné náklady snižující roční výnos jsou uvažovány paušálně ve výši 60%. Úroková míra pro kapitalizaci ročního užítka je použita ve výši 7,5% (průměrná úroková míra z vkladů a z úvěrů).

Stanovení ročního nájemného:

Podlaží: Část	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
82,7x0,8 =	66,16 m ²	200,00	13.232,00

Ocenění výnosovým způsobem :

Roční nájemné	13.232,00 Kč
Náklady snižující nájemné paušálně 60%	7.939,00 Kč
Náklady celkem	7.939,00 Kč
Upravené roční nájemné	5.293,00 Kč
Míra kapitalizace	7,500 %
Zjištěná cena	70.573,33 Kč

2.11 Hala na ppč. 2037/41 a 2037/42

Nález: Hala na p.p.č. 2037/41 a 2037/42 byla postavena a uvedena do provozu v roce 2003 a jedná se o velkoprostorovou halu jejíž součástí jsou dva mostové jeřáby o nosnosti 20 000 kg a 14 000 kg. Hala je provedena s rámovou ocelovou konstrukcí rozponu 24 m, opláštění sendvičovými panely ze zateplením ve vytápěné části (cca 35%) a bez zateplení ve zbytku haly, zasklení oken komůrkovým makrolonem, podlahy zátěžové betonové, sekční ovládaná ocelová vrata. Proveden je vestavek s kanceláří a sociálním zařízením. Zavedena elektroinstalace s dostatečným příkonem pro strojní zařízení, vytápění je v zateplené části zajišťováno plynovými teplovzdušnými jednotkami. Technický stav je výborný, bez závad.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		Zastavěná plocha		Výška
Podlaží				
1.NP	84,66x24,56 =	2.079,25 m ²	10,00 m	
Obestavěný prostor				
	2079,25x(8,55+10,0)/2 =			19.285,04 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: hala
Účel užití: průmysl a skladování s jeřáb. drahami
Konstrukce: kovové

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,10300	100	1,00	0,10300
02 Svislé konstrukce	S	0,21300	35	1,00	0,07455
02 Svislé konstrukce - nevytápěná část	P	0,21300	65	0,46	0,06369
03 Stropy	Ch	0,08400	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení	S	0,10100	100	1,00	0,10100
05 Krytiny střech	S	0,02800	100	1,00	0,02800
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06800	100	1,00	0,06800
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03800	100	1,00	0,03800
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	S	0,05100	100	1,00	0,05100
14 Povrchy podlah - zátěžová s mikrovýztuží	N	0,04700	100	1,54	0,07238
15 Vytápění	S	0,01300	35	1,00	0,00455
15 Vytápění	Ch	0,01300	65	0,00	0,00000
16 Elektroinstalace	S	0,08300	100	1,00	0,08300
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,00900	100	1,00	0,00900
19 Vnitřní kanalizace	S	0,00800	100	1,00	0,00800
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,00400	100	1,00	0,00400
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,02200	100	1,00	0,02200
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	S	0,05400	100	1,00	0,05400
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8502
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

2.12 Ocenění výnosovým způsobem

Nález: Pro ocenění použita výnosová metoda pomocí simulovaného nájemného. Cena za pronájem 1 m² podlahové plochy byla v místě zjištěna prostřednictvím relitní inzerce ve výši cca 300 Kč/m²/rok pro prostory kombinovanému využití (sklady, výroba, kanceláře). Pro výrobní objekt v dobrém stavu s mostovým jeřábem přírážka cca 20% (nevytápěná část), tedy 360 Kč/m²/rok, pro vytápěnou část dalších 20%, tedy 430 Kč/m²/rok. Zastavěná plocha je přepočtena na pronajmutelnou plochu koeficientem 0,9 (příčky, konstrukce). Náklady na amortizaci, daň z nemovitostí, pojištění, správu nemovitosti a další nezbytné náklady snižující roční výnos jsou uvažovány paušálně ve výši 60%. Úroková míra pro kapitalizaci ročního užítu je použita ve výši 7,5% (průměrná úroková míra z vkladů a z úvěrů).

Stanovení ročního nájemného:

Podlaží: Část		Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
Nevytápěná	1331x0,9 =	1.197,90 m2	360,00	431.244,00
Vytápěná	748x0,9 =	673,20 m2	430,00	289.476,00
Celkem				720.720,00

Ocenění výnosovým způsobem :

Roční nájemné	720.720,00 Kč
Náklady snižující nájemné paušálně 60 %	432.432,00 Kč
Náklady celkem	432.432,00 Kč
Upravené roční nájemné	288.288,00 Kč
Míra kapitalizace	7,500 %
Zjištěná cena	3.843.840,00 Kč

2.13 Stavební pozemky

Nález: Pozemky zastavěné administrativní budovou (p.p.č. 2037/9), dvoulodní halou s přístřeškem a zděnými garážemi (č.p. 972 na p.p.č. 2037/13) a velkokapacitní výrobní halou (p.p.č. 2037/41 a 2037/42).

Město: Týniště nad Orlicí, 6.266 obyv.

Parcela	Výměra
2037/9 - zastavěná p	781 m2
2037/13- zastavěná p	1.672 m2
2037/41- zastavěná p	1.833 m2
2037/42- zastavěná p	272 m2
Celkem	4.558 m2

2.14 Funkční celek

Nález: Pozemky tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky. Část těchto pozemků může být komerčně využita, je proto provedeno výnosové ocenění na pozemky, které nebrání užívání staveb (cena zastavěných pozemků a pozemků nutných k obsluhování jednotlivých objektů je zahrnuta v ocenění těchto objektů).

Město: Týniště nad Orlicí, 6.266 obyv.

Parcela	Výměra
2037/11 - ostatní pl	7.218 m2
2037/39 - zast. pl	1.869 m2
2037/40 - zast. pl	1.259 m2
2038/1 - trvalý tr.p	2.120 m2
2038/2 - ostatní pl.	1.707 m2
Celkem	14.173 m2

2.15 Výnosový způsob

Nález: Pro ocenění použita výnosová metoda pomocí simulovaného nájemného. Obvyklá cena za pronájem pozemků zjištěna pro zpevněné plochy 100 Kč/m2/rok, pro plochy nezpevněné 50 Kč/m2/rok. Náklady na amortizaci, daň z nemovitostí, pojištění, správu nemovitosti a další nezbytné náklady snižující roční výnos jsou uvažovány paušálně ve výši 60%. Úroková míra pro kapitalizaci ročního užítu je použita ve výši 7,5% (průměrná úroková míra z vkladů a z úvěrů). Výměra využitelných pozemků zjištěna planimetricky.

Stanovení ročního nájemného:

Podlaží: část	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
Zpevněné	2.800,00 m2	100,00	280.000,00
Nezpevněné	2.400,00 m2	50,00	120.000,00
Celkem			400.000,00

Ocenění výnosovým způsobem :

Roční nájemné	400.000,00 Kč
Náklady snižující nájemné paušálně 60 %:	240.000,00 Kč
Náklady celkem	240.000,00 Kč
Upravené roční nájemné	160.000,00 Kč
Míra kapitalizace	7,500 %
Zjištěná cena	2.133.333,33 Kč

2.16 Jiné pozemky

Nález: Pozemek zahrnutý v územním plánu do zóny průmyslové výroby a technické vybavenosti

Město: Týniště nad Orlicí, 6.266 obyv.

Parcela	Výměra
2039/2 - orná p.	3.207 m2

2.17 Ocenění

Nález: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkami obdobných pozemků v místě (zjištěny v průměrné výši 345 Kč/m2). Pro pozemky výhledově využitelné obvykle max 30% z této ceny

3207x345x0,3 = 331.924,50 Kč

Zjištěná cena - volná položka 331.924,50 Kč

2.18 Ostatní komunikace

Nález: Veřejná cyklostezka již mimo zastavěnou část obce

Město: Týniště nad Orlicí, 6.266 obyv.

Parcela	Výměra
2037/48- ostatní pl.	12 m2
2039/6 - ostatní pl.	410 m2
2038/4 - ostatní pl.	4 m2
Celkem	426 m2

2.19 Ocenění

Nález: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkami pozemků v místě, přičemž platí, že pozemky komunikací obce obvykle vykupují od jiných subjektů nejvýše za 60% ceny stavebních pozemků. Cena stavebních pozemků z nabídek zjištěna ve výši 800 Kč/m2, 60% činí 480 Kč/m2.

426x480 = 204.480,00 Kč

Zjištěná cena	204.480,00 Kč
---------------	---------------

2.20 Celková rekapitulace

2.1 Budova na ppč. 2037/9	
2.2 Ocenění výnosovým způsobem	1.723.680,00 Kč
2.3 Strojovna VZT na ppč. 2037/9	
2.4 Ocenění výnosovým způsobem	43.680,00 Kč
2.5 Hala na ppč. 2037/13	
2.6 Ocenění výnosovým způsobem	1.401.986,67 Kč
2.7 Přístřešek u haly na ppč. 2037/13	
2.8 Ocenění výnosovým způsobem	284.000,00 Kč
2.9 Garáže na ppč. 2037/13	
2.10 Ocenění výnosovým způsobem	70.573,33 Kč
2.11 Hala na ppč. 2037/41 a 2037/42	
2.12 Ocenění výnosovým způsobem	3.843.840,00 Kč
2.13 Stavební pozemky	
2.14 Funkční celek	
2.17 Ocenění výnosovým způsobem	2.133.333,33 Kč
2.18 Jiné pozemky	
2.19 Ocenění	331.924,50 Kč
2.20 Ostatní komunikace	
2.21 Ocenění	204.480,00 Kč
2.22 Zaokrouhlení	2.502,17 Kč

Zjištěná cena celkem	10.040.000,00 Kč
----------------------	------------------

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 Obvyklá areálu č.p. 972 spolu s příslušenstvím, součástmi a pozemky v obci a katastrálním území Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 17. dubna 2013

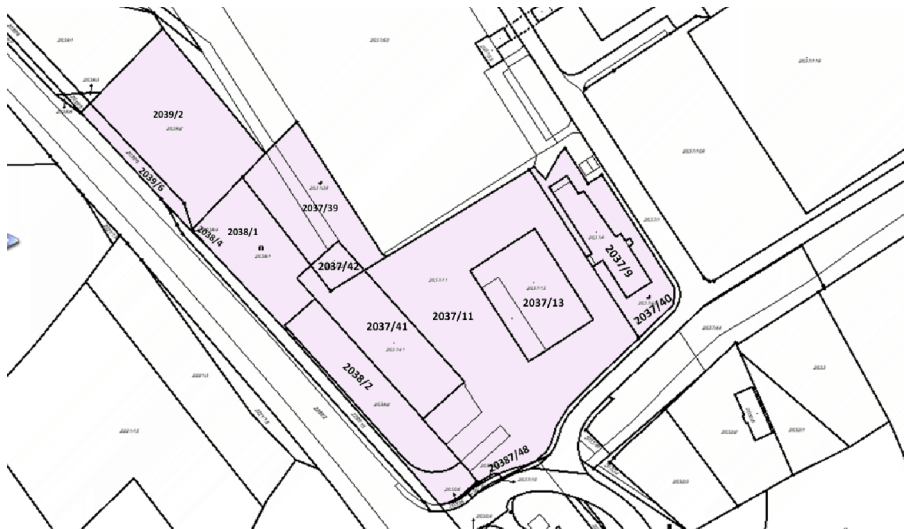
1 0 . 0 4 0 . 0 0 0 , 0 0 Kč

Slovy: =Desetmilionů čtyřicet tisíckorun českých=

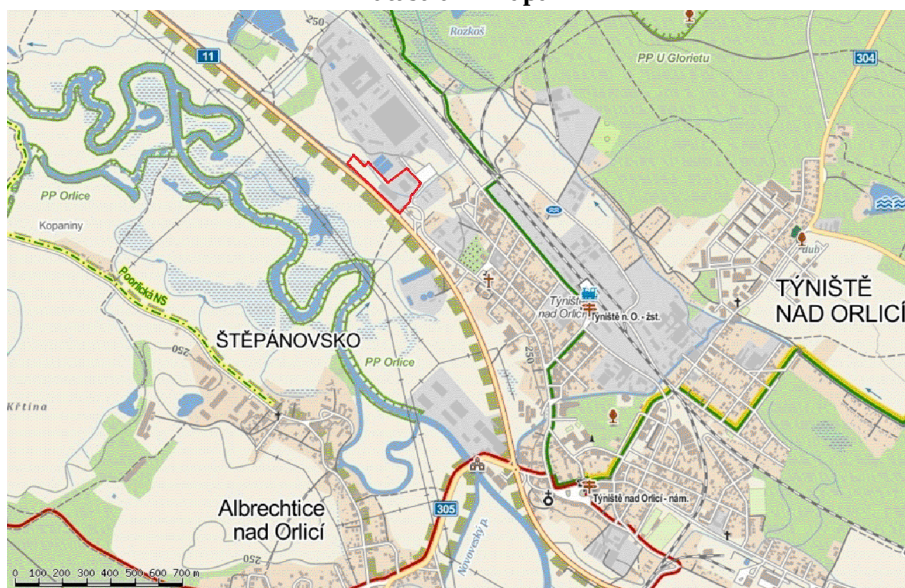
V Třebřichách, dne 17. dubna 2013



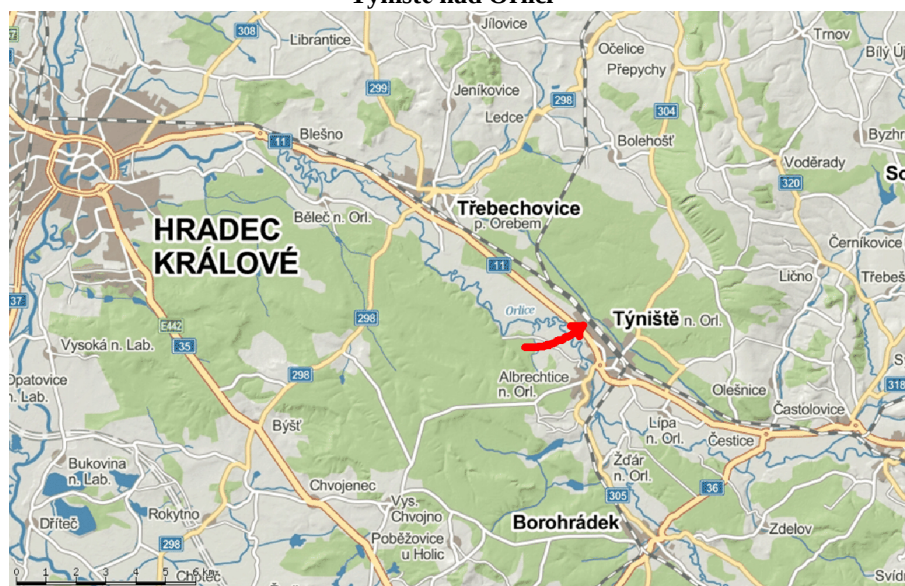
Dokumentace



Katastrální mapa



Týniště nad Orlicí



Západní část okresu Rychnov nad Kněžnou



Pohled od silnice (v popředí hala na ppč. 2037/41-42)



Administrativní budova na ppč. 2037/9



Hala č.p. 972 na ppč. 2037/13



Přístřešek na ppč. 2037/13



Hala na ppč. 2037/41-42



Letecký snímek areálu č.p. 972

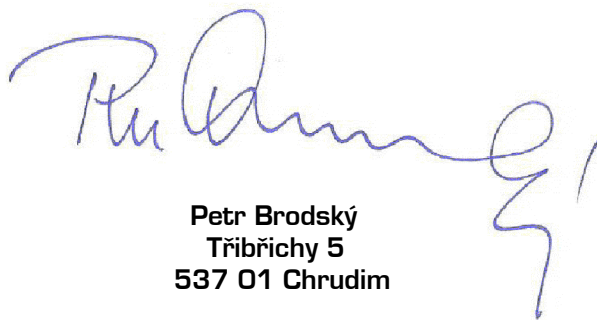
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 035-2013/3310

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2013035

V Třebřichách, dne 17. dubna 2013



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim