

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo pol. dle evid. znalce: 624/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- o ceně průmysl. stavby s pozemkem

Znalec: Jiří Janeček

Zadavatel: obec Libotov, IČ: 0578193
Libotov 80
544 01 Libotov

číslo po. dle evid. MS ČR: 07383/2024

OBVYKLÁ CENA	3 834 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 12 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.1. 2024

Vyhotoveno: 30.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně průmysl. stavby s pozemkem a příslušenstvím. Jedná se o odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Ocenění se provádí ke dni místního šetření.

Prohlašuji, že jsem neshledal žádné důvody, které by mi ve smyslu ustanovení zákona číslo 254/19 Sb. o znalcích a tlumočnících v platném znění, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku. Nemám žádný majetkový prospěch, majetkovou účast či jiný zájem související s oceňovanou nemovitostí, ani nejsem majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. V souladu s ustanovením § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pro prodej.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil skutečnosti mající vliv na přesnost posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.1. 2024 za přítomnosti znalce a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data byla čerpána z archívu znalce a dostupných veřejných databází.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 208 - ze dne 2.12.2023
Katastrální pracoviště Trutnov, zhotovené dálkovým přístupem z evidence Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj,
- kopie katastrální mapy, k.ú. Libotov
- územní plán obce, mapový portál GIS
- Znalecký posudek č.481- 45/2018 - odhad výše obvyklého nájemného stavby
- Stavba garáží pro traktory pro JZD Libotov - listiny
- informace a údaje zjištěné v realitních kancelářích a na internetových stránkách, na katastrálním úřadě i vlastní databáze realizovaných prodejů
- Zákon č.151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
- literatura Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol.vydalo Akademické nakladatelství CERM,s.r.o. Brno v roce 2014

- literatura Odhad hodnoty nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydalo nakladatelství Ekopress Praha v roce 2012
- literatura Oceňování nemovitostí v praxi - Ing. Petr Ort, Ph.D., Ing. Olga Ortová Šeflová vydalo nakladatelství Leges, s.r.o. Praha v roce 2017
- prohlídka nemovitosti na místě, údaje zjištěné a sdělené objednatelem i vlastníkem budovy při místním šetření

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění

Pro stanovení indikace obvyklé ceny jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění - porovnávací, výnosová a nákladová.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, za které byly v letech 2021- 2023 prodány porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných nemovitostí. Porovnává se v kategoriích velikosti, umístění, možnosti napojení na inž. síť, stavební stav, dopravní dostupnost a pod..

V daném případě byla pro stanovení obvyklé ceny využito metody porovnávací.

Zvolená srovnávací jednotka je standardem pro tento typ nemovitostí - zastavěná plocha nadzemních podlaží stavby.

Absolutní vlastnictví je v souladu s Evropskými standardy pro oceňování a pravidly Mezinárodního výboru pro oceňovací normy definováno jako vlastnictví bez jakéhokoliv omezení, avšak podléhající právu vyvlastnění v obecném zájmu za náhradu, právu propadnutí majetku státu, soudní autoritě a zdanění.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Libotov, k.ú. Libotov
Adresa nemovité věci: Libotov 60, 544 01 Libotov

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby

SJM - Ing, Pečenka Kamil a Pečenkova Irena, Litič čp.4, Litič - 544 01

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn

veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

p.p.č. 746/1, 725/1 Královéhradecký kraj, obec Libotov

Celkový popis nemovité věci

Celkový popis

Stavba je situována ve východní části obce Libotov (k.ú. Libotov) v nadmořské výšce cca 400 m.n.m. - (viz příloha č.3). Okolní pozemky obytné a průmyslové.

V evidenci katastru nemovitostí stavba čp.60 - jiná stavba - situovaná na druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří st.p.č.115, se severní přístavbou st.p.č.133- plocha celkem 599 m². Dále kolem stavby ostatní plocha - jiná plocha p.p.č.480/8, 480/9, ostatní plocha - ost. komunikace p.p.č. 725/3 - celkem výměra 2 221 m².

Nemovitost se nachází na okraji obce Libotov, v dosahu 5 km město Dvůr Králové nad Labem, kde je téměř kompletní občanská vybavenost a služby. Stavba je situovaná v zastavěném území obce a je přístupná ze státní komunikace III.třídy, ve směru na Jaroměř a přístup k dálnici D 11. Zastávky hromadné dopravy osob v místě. Parkování na pozemku.

Nemovitost lze napojit na tyto inženýrské sítě, v dosahu v státní, průjezdní komunikací v Žirči.

Původní účel objektu - garáže pro traktory s opravár. dílnou pro mechanizaci zem. družstva v bývalém areálu (po přístavbě).

Ve schváleném územním plánu města je nemovitost zařazena do ploch lehkého průmyslu a skladování - VL. Západně prodávány pozemky na výstavbu RD s komunikací dopravní infrastruktury - DS, severně sousední pozemek také VL - průmysl a skladování.

Pozemek se nachází mimo záplavové území.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: přes pozemek vlastníka stavby, který bude po dokončení komunikace převeden na obec

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: téměř uprostřed plochy parcela jiného vlastníka - SPÚ
omezení VB přístupu a inžen. sítí

3.2. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Průmyslová stavba.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Název předmětu ocenění:	Průmysl.. stavba s pozemkem.
Adresa předmětu ocenění:	Libotov 60 544 01 Libotov
LV:	208
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Libotov
Katastrální území:	Libotov
Počet obyvatel:	175

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Průmyslová stavba.

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací metody objektu uvažují se zastavěnou plochou nadzemního podlaží stavby. Zast. plocha stavby je 602 m².

Stavba je přízemní se sedlovou střechou, stojící na zákl. pasech s podlahou z betonu. Evidována pod čp 60, stojí na st.p.č.115, 133.

Je zděné konstrukce se zpevněnými pilíři z plných cihel, na kterých jsou v přední jižní, původní části uloženy železobetonové vazníky tvořící nosnou konstrukci střechy a z menší severní části z dřevěných, nosných trámů. Podhled ezalit. desky, jen zčásti bez zakrytého podhledu. Omítky vnější, vápenné, dožilé v pření jižní části. Vnitřní omítky vápenné, štukové.

Vzhledem k použitým materiálům, dispozici, konstrukčním prvkům a vybavení odpovídá kolaudaci v druhé polovině šedesátých let minulého století. Objekt byl postaven jako zázemí zemědělského areálu - oprava techniky a garáže.

Pozemek kolem stavby v jednotném funkčním celku.

Dispozice objektu - sklady, dílny, garáže a v střední části kanceláře a původním soc. zázemí s WC

a sprchou a kotelnou v severovýchodním rohu budovy se skladem pelet a z vnější strany pod přístřeškem se zásobníkem a automatickým dávkováním.. Západně garáž s podzemní cisternou pohonných hmot - původně čerpání pro potřeby zem. techniky - nyní mimo provoz. Stavba bez půdních prostor a sklepa a schodiště.

Krytina střechy ze svařovaných, bitumenových pásů Elastodek.. Klempířské prvky jsou hliníku s povrchovou úpravou. Podlahy betonové, zčásti keram. dlažba a PVC, ker. obklad. Okna plastová, dvojitá, dveře hladké (ocel. zárubně) i plastové, vrata ocelová, dřevěná i sekční s elektr. pohonem.. Zdroj tepla - ústřed. topení s tělesy - na tuhá paliva - většina prostor vytápěna.

Vzhledem k použitým materiálům, dispozici, konstrukčním prvkům a vybavení odpovídá stáří budovy asi 60 let se severní přístavbou v osmdesátých letech.. Objekt byl postaven k bydlení - zřejmě za tzv. první republiky.

Od vzniku stavby byla provedena zřejmě první rekonstrukce v osmdesátých letech minulého století spolu se severní přístavbou (soc. zařízení a kanceláře, nové dveře, omítky, část instalací atd.) pokračovalo se poté po nástupu firmy Arpa a především před cca pěti roky, kdy objekt zakoupil současný vlastník - (klemp. prvky a krytina střechy, nová okna, zdroj vytápění, část instalací, kamerový systém, rozvod tlak. vzduchu, zateplení stropu, zabudovaný přír. trezor a pod.).

Spolu s budovou vybudován přístřešek na západ. straně, zpevněné plochy, další vybudované venkovní úpravy v standardním množství (stávající přípojka elektřiny a vody, septik splašk. vod, část oplocení se vstup. bránou atd.).

Technický stav průměrný, dobrá údržba.

Pro výpočet porovnávací metody objektu uvažují se zastavěnou plochou nadzemních podlaží domu, zaměřenou při místním šetření.

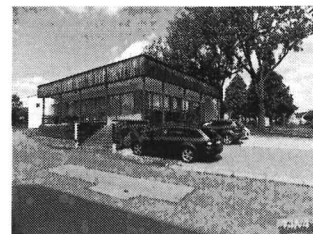
Zast. plocha nadz. podl.:	602,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 380,00 m ³
Zastavěná plocha:	599,00 m ²
Plocha pozemku:	2 820,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1. Prodej kom. stavby.
Lokalita:	Dvůr Králové nad Labem, Smetanova ul.
Popis:	Prodej komerčních prostor využívaných pro drobnou výrobu a skladování v obytné části města Dvůr Králové nad Labem, s vlastním prostorným parkovištěm. Přízemní objekt s nákladní rampou je v současné době využíván pro výrobu textilních výrobků. Dispozičně je dělen na výrobní a skladovací část a sociální zázemí. Velmi dobrá poloha u státní silnice umožňuje příjezd i pro kamiony, parkování je zajištěno přímo u objektu na vlastním parkovišti. Objekt je napojen na el. energii (prům. odběr), veř. vodovod a kanalizaci, plyn (prům. odběr), telefon. Cen. údaj V - 6761/21 - 8/21 pozemky 2082/33,3-4387/1,2- čp. 2813.
Podlaží:	přízemní
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	762,00 m ²
Zast. plocha nadz. podl.:	600,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realiz. prodej 2021	1,13
K2 Inžen. sítě, přístup, park., velik., - lepší	0,92
K3 Poloha, - výhodnější	0,85
K4 Celk. tech. stav, stáří, údržba - srovnatelný	0,98
K5 Vliv pozemku a VS, rozvoj - horší	1,04
K6 Rizika nemovitosti - vyšší	1,04



Zdroj: Katastr nemovitostí
ČR.

Cena [Kč] k 8/2021	Zast. plocha nadz. podl.: [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 500 000	600,00	4 167	0,94	3 917

Název: 2. Prodej prům., víceúčel. objektu.**Lokalita:** Dubenec

Popis: Prodej víceúčelové jednopodlažní komerční nemovitosti v obci Dubenec. Nachází se v uzavřeném areálu o výměře 1727 m² a sestává ze 3 objektů a prostorné manipulační, nebo parkovací asfaltové plochy. Nemovitost čp.22 je vhodná k podnikání pro výrobní či obchodní činnosti, nebo jako skladové prostory. V hlavním objektu se nachází zabudovaný regálový systém, provozní zázemí (kanceláře, sociální zařízení, kuchyňka, šatna.) a nakládací rampa. Tento objekt je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci (vlastní ČOV), el. energii a zemní plyn. Pro vytápění a ohřev vody slouží kombinovaný plynový kotel. Další 2 přilehlé objekty je možné využít jako skladové nebo výrobní haly. Veškeré objekty jsou vybaveny průmyslovými podlahami s vysokou nosností (5 t/m²). V případě zájmu je možný odkup přilehlých pozemků (příjezdová cesta a zahrada). Areál leží na křižovatce cest Jaroměř – Dvůr Králové nad Labem – Hořice – Hradec Králové a nabízí tudíž výbornou dopravní dostupnost.

V patře byt s kanceláří. Rozlehlá půda a dále krásná částečně zastřešená střešní terasa s výhledem na Zvičinu. Vhodné jako sídlo firmy, sklady, výroba, obchod.. Velmi dobrá dostupnost do okolních měst – Hradec Králové, Jaroměř, Dvůr Králové, Hořice apod.

Cenový údaj - V - 24/22.

Podlaží: přízemí a podkroví**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1 727,00 m²**Zast. plocha nadz.** 870,00 m²**podl.:****Zastavěná plocha:** 956,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realiz. prodej 2022	1,11
K2 Inžen. sítě, přístup, park., velik., - lepší	0,86
K3 Poloha, - lepší	0,98
K4 Celk. tech. stav, stáří, údržba - modernizovanější	0,81
K5 Vliv pozemku a VS, rozvoj - vyšší	0,98
K6 Rizika nemovitosti - nižší	0,98



Zdroj: Katastr nemovitostí
ČR.

Cena [Kč]	Zast. plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	--------------	------------	---------------	------------------

k 1/2022	nadz. podl.: [m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 900 000	870,00	9 080	0,73	6 628

Název:	3. Kom. budova .			
Lokalita:	Bílá Třemešná, centrum			
Popis:	Prodej komerčních prostor bývalé prodejny potravin a průmysl. zboží s přístavbou čp.30 v obci nedaleko Dvora Králové nad Labem využívaných pro výrobu a skladování, s vlastním parkovištěm v oploceném areálu. Podlahová plocha provozních prostor - 600 m ² . Přízemní objekt s nákladní rampou je v současné době využíván pro obchodní činnost. Velmi dobrá poloha u státní silnice v centru obce. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Pozemky st.p.č.35, p.p.č.127/2 a 1101/80. Stavba občanského vybavení. Podnikající F.O. prodala podn. F.O. Cenový údaj -V 7311/22. Prodej komerčních prostor bývalé prodejny potravin a průmysl. zboží s přístavbou čp.30 v obci nedaleko Dvora Králové nad Labem využívaných pro výrobu a skladování, s vlastním parkovištěm v oploceném areálu.. Podlahová plocha provozních prostor - 600 m ² . Přízemní objekt s nákladní rampou je v současné době využíván pro obchodní činnost. Velmi dobrá poloha u státní silnice v centru obce. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Pozemky st.p.č.35, p.p.č.127/2 a 1101/80. Stavba občanského vybavení. Podnikající F.O. prodala podn. F.O.			
Podlaží:	1.N.P.			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	1 200,00 m ²			
Zast. plocha nadz. podl.:	600,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realiz. prodej 2022	1,07	Zdroj: Katastr nemovitostí		
K2 Inžen. sítě, přístup, park., velik, - lepší	0,91	ČR.		
K3 Poloha, - lepší	0,95			
K4 Celk. tech. stav, stáří, údržba - lepší stav, mladší budova	0,88			
K5 Vliv pozemku a VS, rozvoj - horší	1,04			
K6 Rizika nemovitosti - obdobná	0,99			
Cena [Kč]	Zast. plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10/2022	nadz. podl.: [m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 500 000	600,00	10 833	0,84	9 100

Název:	4. Kom. objekt.
Lokalita:	Dvůr Králové nad Labem, Valová ul.
Popis:	Prodej průmyslového objektu ve Dvoře Králové vhodného k obchodní činnosti, skladování, výrobě apod. nebo jako investice. Objekt zahrnuje dvě patra budovy staré cca 35 let - bývalé pekárny se zázemím, nakládací rampu, sklepní prostor bez vlastního pozemku před budovou, přístup z veřejné městské komunikace. V patře i kancelářské prostory, v podkroví byt s terasou a výhledem na Zvičinu. Bez půdy. Objekt včetně dokumentace. Celkem plochy zastavěné stavbou ve třech podlažích bez výtahu - 665 m ² . Objekt nyní prázdný, údržba zanedbaná, nutnost investic

do modernizace. Vhodné jako sídlo firmy, sklady, výroba, obchod.

Stojí chr. pam. zóně.

Katastr nemovitostí - cenový údaj - 7159/22.

P.O. prodala P.O.. Stavba občan. vybavení dle KN.

Podlaží: 1. a 2.N.P., podkrovní

Typ stavby: zděná

Pozemek: 460,00 m²

Zast. plocha nadz. 665,00 m²

podl.:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 2022	1,08	Zdroj: Katastr nemovitostí
K2 Inžen. sítě, přístup, park., velik., - lepší	0,91	ČR.
K3 Poloha, - výhodnější	0,78	
K4 Celk. tech. stav, stáří, údržba - lepší	0,90	
K5 Vliv pozemku a VS, rozvoj - nižší	1,04	
K6 Rizika nemovitosti - vyšší	1,05	

Cena [Kč]	Zast. plocha nadz. podl.: [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 000 000	665,00	10 526	0,75	7 895

Název: 5. Prům. budova s přísl. a pozemkem.

Lokalita: Dvůr Králové n.L., ul. Slovany

Popis: Objektčp. 174 s kanceláři, skladem a dílnou.

Prodej komerční stavby, které tvoří budova s VS a pozemky. Stavby jsou zděné s cihel, dílenské a sklad. prostory s mal. výtahem, v nadzem. podlažích zázemí sociální a kanceláře. Zast. plocha podlaží 615 m². V současné době je možné využívat budovy bez omezení - dobrá údržba., vč. střešní krytiny. Možný způsob využití je rozličný - skladování, výrobní prostory, výrobní služby, řemeslná výroba pro zemědělsko-chovatelské potřeby atd.. Budova je třípodlažní, zastavěná plocha je 360 m². Nespornou výhodou areálu je dobré napojení na zpevněné komunikace města a dostupnost i pro nejtěžší nákladní dopravu. Právně nezatíženou nemovitost je možno financovat úvěrem. Omezení DI dle ÚP..

Plocha celkem 1340 m². Vše i.s. v místě.

Cen. údaj -V-10589/21.12/21.

Podlaží: tři patra

Typ stavby: zděná

Pozemek: 615,00 m²

Zast. plocha nadz. 615,00 m²

podl.:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realiz. prodej 2021	1,11	Zdroj: Katastr nemovitostí
K2 Inžen. sítě, přístup, park., velik., - lepší	0,90	ČR.
K3 Poloha, - výhodnější	0,80	
K4 Celk. tech. stav, stáří, údržba - horší	1,03	
K5 Vliv pozemku a VS, rozvoj - lepší	0,98	

K6 Rizika nemovitosti - vyšší			1,08	
Cena [Kč]	Zast. plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12/21	nadz. podl.: [m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 040 000	615,00	4 943	0,87	4 300

Minimální jednotková porovnávací cena	3 917 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 368 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 100 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	35,56 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	31,52 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zast. plochy N.P.

Průměrná jednotková cena	6 368 Kč/m ²
Celková plocha oceňované nemovité věci	602,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 833 536 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Průmyslová stavba.	3 833 536,- Kč
-------------------------	----------------

Silné stránky

Nemovitost nedaleko města ORP.

Užitečnost a velikost stavby se zázemím a s průměrnou údržbou, její variabilita využití.

Pozemek kolem objektu s manipulační plochou ve funkčním celku - zpevněná plocha.

Soulad s ÚP obce. Bezproblémový přístup.

Slabé stránky

Stáří prvků dlouhodobé životnosti a stav fasády směrem ke komunikaci. Omezená nabídka inženýrských sítí i občanské vybavenosti v místě.

Obvyklá cena

3 834 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetřicetčtyřtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění provedené obvyklou cenou ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku či služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak se do její výše se nepromítají mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího a kupujícího a vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí stav tísně kupujícího či prodávajícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí vztahy majetkové, rodinné či osobní mezi kupujícím a prodávajícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná k majetku nebo službě vyplývající z osobního stavu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku či služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu nabízeny a obchodovány. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky a i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu uvedeném na titulní straně.

Na nemovité věci působí řada vlivů. Například kupní síla obyvatelstva, velikost obce, umístění stavby v obci, územní plán obce, zastávka veřejné dopravy, stupeň využití pozemku, velikost a tvar pozemku, složení obyvatelstva v okolí, pracovní příležitosti v obci a okolí, infrastruktura v obci a nejbližším okolí, dostupnost škol, obchodů, úřadů, zdravotnictví, kultura, sport, stálé negativní vlivy (výskyt radonu, znečištění spodních vod, exhalace a pod), u nezastavěných pozemků stavební připravenost, geologické podmínky, svažitost terénu a orientace k světovým stranám, ekologické záležitosti z minulosti a pod.

Mírný růst cen průmysl. staveb v čase, v regionu nižší poptávka.

Viz klady a zápory stavby.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Komentář ke stanovení výsledné obvyklé ceny.

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor znalce na obvyklou cenu předmětného majetku, jako by by nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno k datu 19.1.2024. Pojem obvyklá cena by definován na předchozí straně.

Výsledná cena
(po zaokrouhlení)

3 834 000 Kč

Oceňovaná nemovitost byla prohlédnuta a byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Příloha č. 1 - interiér stavby	1
Příloha č.2 - exteriér stavby	1
Příloha č.2 - výřez katastrální mapy lokality - měř. 1:1 000	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové pod č.j. Spr. 112/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 07383/2024 evidence dle MS ČR a 624/2024 dle evidence posudků znalce.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 579/2024.

30.1.2024



Jiří Janeček

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.

Příloha č.1 - interiér budovy





