

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11243-1021/2020

Objednatel znaleckého posudku: IFIS investiční fond, a.s., Mgr. Aleš Stupka,
Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za
účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: Pozemek se nachází v katastrálním území Trutnov,
obec Trutnov, okres Trutnov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 15.11.2019

Zpracováno ke dni: 15.11.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Martina Plachá
Mánesova 1374/53, 120 00 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.05.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2786/4 nacházejícího se v obci Trutnov, okres Trutnov, katastrální území Trutnov za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 2786/4, katastrální území Trutnov
Adresa předmětu ocenění:	Trutnov, Trutnov, okres Trutnov
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Trutnov
Obec:	Trutnov
Katastrální území:	Trutnov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.11.2019. Prohlídka proběhla bez přítomnosti objednavatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Trutnov Centrum s.r.o., Kladská 539, Poříčí, 541 03 Trutnov

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2786/4 nacházející se v obci Trutnov, okres Trutnov, katastrální území Trutnov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o rozloze 592 m². Jedná se o část parkoviště v blízkosti autobusového nádraží. Plocha pozemku je dle územního plánu regulovaná jako plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední, plochy přestavby.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty a není oplocený. Samotný pozemek je rovinatý. K pozemku je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Pozemek se nachází v širším centru obce v blízkosti autobusového nádraží. V okolí pozemku jsou administrativní budovy a budovy občanské vybavenosti. Dostupnost obchodů v obci je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci je pobočka České pošty a kompletní sestava úřadů.

Pozemek se nachází z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti frekventovaných komunikací. V docházkové vzdálenosti je zeleň v podobě parků. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	592 m ²
	Druh pozemku	komerční pozemek
	Územní plán	plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední, plochy přestavby
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	administrativní budovy a budovy občanské vybavenosti
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti
Věcná břemena		oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.11.2019 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. 1:

„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 prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání 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.

Pozemek parc. č. 2786/4, katastrální území Trutnov

Pozemek v katastrálním území Trutnov, obec Trutnov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Trutnov, okres Trutnov	plocha 592 m ²	komerční využití	v blízkosti pozemku	/
1	Horní, Trutnov, okres Trutnov	plocha 945 m ²	komerční využití	na hranici pozemku	/
2	Trutnov, okres Trutnov	plocha 821 m ²	komerční využití	v blízkosti pozemku	/
3	Hrašeho, Náchod, okres Náchod	plocha 422 m ²	komerční využití	na pozemku	/
4	Antonína Dvořáka, Hradec Králové, okres Hradec Králové	plocha 509 m ²	komerční využití	na hranici pozemku	/
5	Trutnov, okres Trutnov	plocha 2881 m ²	komerční využití	v blízkosti pozemku	stavba na pozemku

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5.058,20 Kč	0.95	4.805,29 Kč	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9600	5.005,51 Kč
2	4.141,29 Kč	Nepoužit	4.141,29 Kč	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.98	0.9506	4.356,50 Kč
3	13.033,18 Kč	0.95	12.381,52 Kč	0.95	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9690	12.777,62 Kč
4	4.125,74 Kč	Nepoužit	4.125,74 Kč	1.30	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.3130	3.142,22 Kč
5	12.498,99 Kč	Nepoužit	12.498,99 Kč	1.00	0.80	1.00	1.00	1.10	0.98	0.8624	14.493,27 Kč
Celkem průměr										7.955,03 Kč	
Minimum										3.142,22 Kč	
Maximum										14.493,27 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5.263,51 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2.691,52 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										13.218,54 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$7.955,03 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$592 \text{ m}^2$$

$$= 4.709.375 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$4.700.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

4.700.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

4.700.000,-- Kč

Slovy: čtyřmilionysedmsettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Martina Plachá
Mánesova 1374/53, 120 00 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.05.2020

D. Znalecká doložka

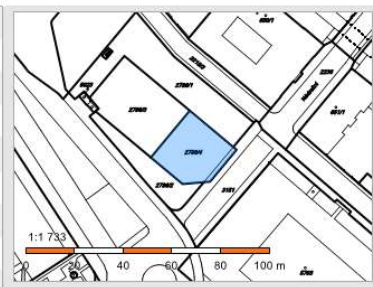
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 11243-1021/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2786/4
Obec:	Trutnov [579025]
Katastrální území:	Trutnov [769029]
Číslo LV:	5358
Výměra [m ²]:	592
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Trutnov Centrum s.r.o., Kladská 539, Poříčí, 54103 Trutnov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

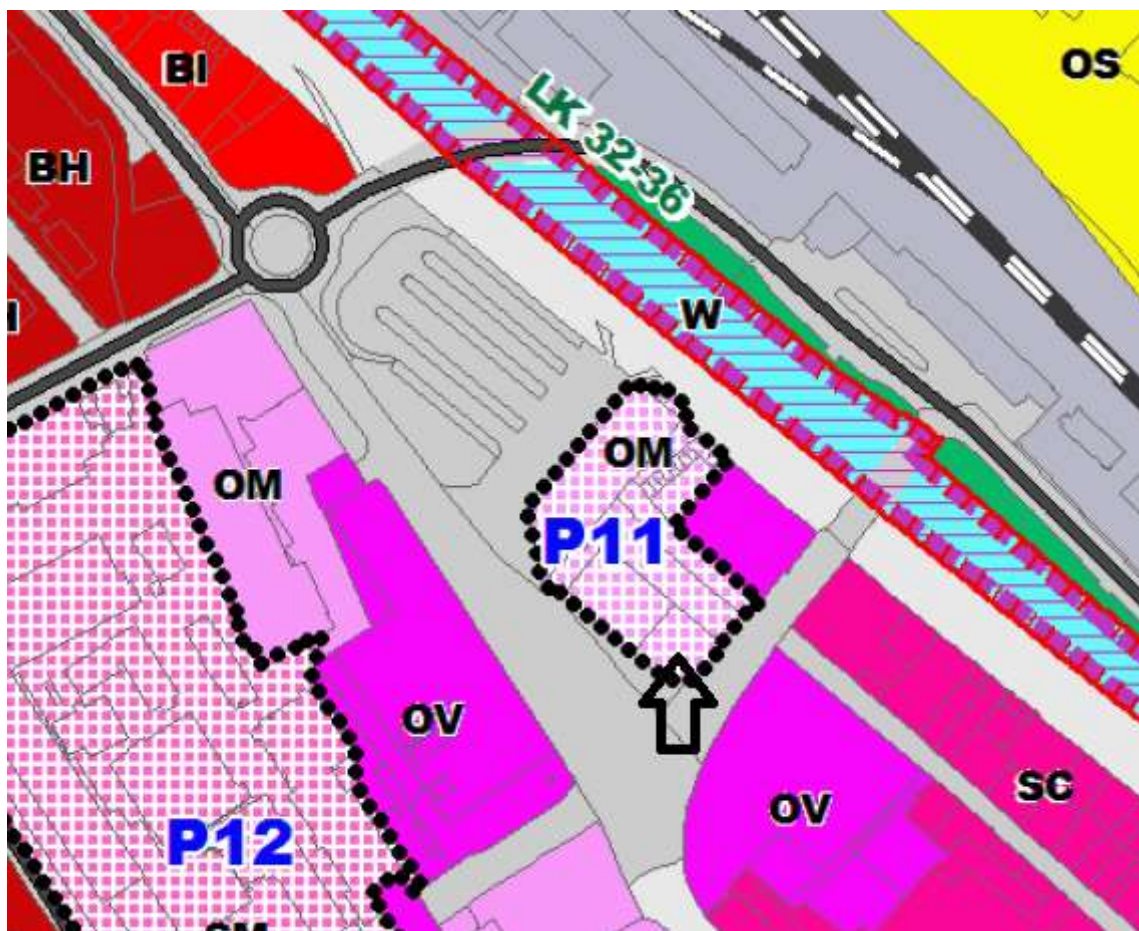
Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Výřez územního plánu obce Trutnov



Základní využití plochy P11: služby, maloobchodní prodej, doprava (provozně technické zázemí autobusového nádraží), občanské vybavení.

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 945 m², Horní, Trutnov, okres Trutnov

Celková cena: 4.780.000 Kč

Adresa: Horní, Trutnov, okres Trutnov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Horní, Trutnov, okres Trutnov	Současné využití	pro komerční výstavbu
Cena	4 780 000 Kč	Umístění objektu	Centrum obce
Plocha pozemku (m ²)	945		

Slovní popis

Jediný stavební pozemek v centru města Trutnov. Hledáte pozemek k výstavbě budovy městského typu pro účely komerční, bytové nebo kombinované i s možností výstavby podzemních garáží. Nabízíme Vám ideální pozemek v centru Trutnova o celkové výměře 945 m². Na hranici pozemku jsou všechny inženýrské sítě. Vše Vám rádi ukážeme.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 821 m², Trutnov, okres Trutnov

Celková cena: 3.400.000 Kč

Adresa: Trutnov, okres Trutnov

2. Celkový popis nemovitosti

Adresa	Trutnov, okres Trutnov	Plocha pozemku (m2)	821
Cena dle kupní smlouvy	3 400 000 Kč	Současné využití	komerční využití
Kupní smlouva podepsaná dne	24.04.2017	Umístění objektu	Centrum obce
Číslo řízení	V-3666/2017-610		

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

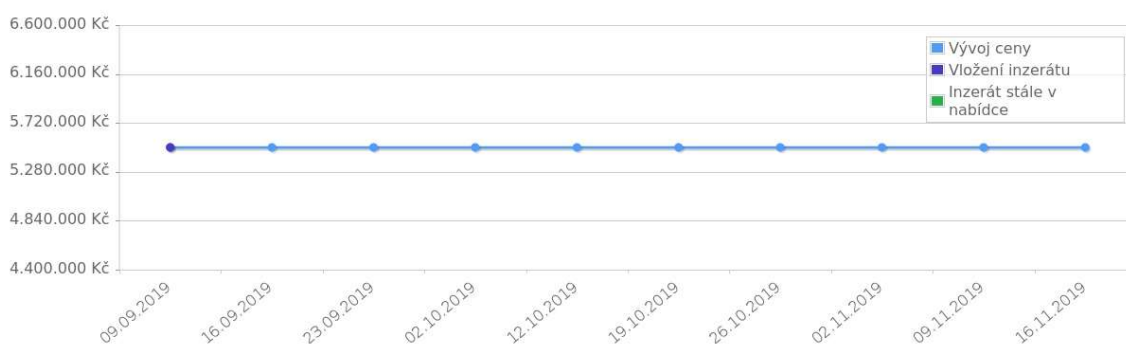


Prodej, Pozemek, 422 m², Hrašeho, Náchod, okres Náchod

Celková cena: 5.500.000 Kč

Adresa: Hrašeho, Náchod, okres Náchod

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Hrašeho, Náchod, okres Náchod	Současné využití	pro komerční výstavbu
Cena	5 500 000 Kč	Umístění objektu	Centrum obce
Plocha pozemku (m2)	422		

Slovní popis

Prodej stavebního pozemku v centru Náchoda v těsné blízkosti Masarykova náměstí. Pozemek je určený k zástavbě s převažujícím zastoupením bydlení a dalšího občanského vybavení. Veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku. Na pozemku lze postavit dům, který dotvoří okolní blokovou zástavbu. Doposud pozemek sloužil pro účely tržiště. Zajímavá podnikatelská příležitost nejen pro developery. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

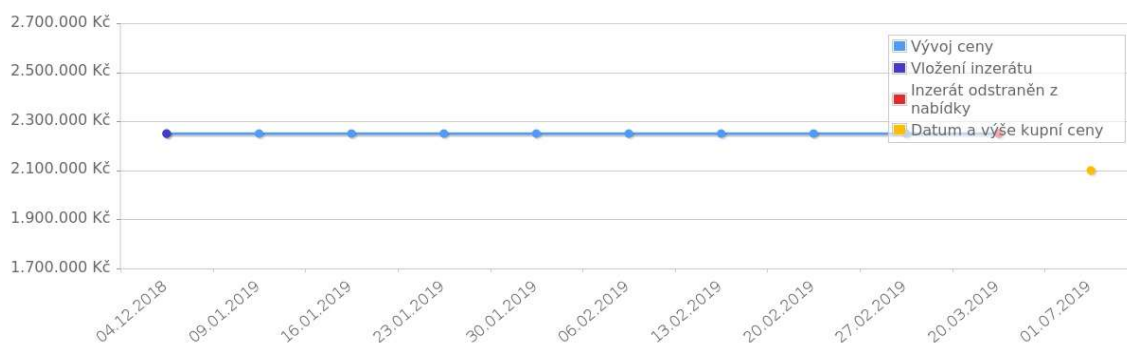


Prodej, Pozemek, 509 m², Antonína Dvořáka, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 2.100.000 Kč

Adresa: Antonína Dvořáka, Hradec Králové, okres Hradec Králové

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Cena dle kupní smlouvy	2 100 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	509
Kupní smlouva podepsaná dne	01.07.2019	Současné využití	pro komerční výstavbu
Číslo řízení	V-7305/2019-602	Umístění objektu	Širší centrum obce

Slovní popis

Domybyty.com Vám na základě výhradního zastoupení s majitelem nabízejí ke koupi lukrativní stavební pozemek o výměře 509m2, Hradec Králové-Pražské Předměstí, ul. Antonína Dvořáka. Pozemek se nachází na rohu ul. Sušilova a ul. Ant. Dvořáka, jedná se o rovinatý pozemek s možností výstavby max. 5 podlažního domu. Pozemek je určený k zástavbě sloužící zejména pro obchod a služby a dle nového ÚP k výstavbě bytového domu – více podrobností včetně podkladů Vám rád poskytne realitní makléř. Sítě ihned na hranici pozemku: voda, kanalizace, elektřina, plyn v dosahu.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 2881 m², Trutnov, okres Trutnov

Celková cena: 36.009.600 Kč

Adresa: Trutnov, okres Trutnov

2. Celkový popis nemovitosti

Cena dle kupní smlouvy	36 009 600 Kč	Plocha pozemku (m2)	2881
Kupní smlouva podepsaná dne	10.10.2016	Současné využití	komerční využití
Číslo řízení	V-6518/2017-610	Umístění objektu	Širší centrum obce