



Znalecký posudek

č.

ZU-FAST_224/2021

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY SOUBORU NEMOVITÉHO MAJETKU V AREÁLU V TRUTNOVĚ

Znalec	VŠB Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební Znalecký ústav Ludvíka Podéště 1875/17, 708 00, Ostrava - Poruba
Zadavatel	SLEZAN HOLDING, a.s. Václavská 316/12, 120 00, Praha 2
Číslo jednací zadavatele	
Obor, odvětví znalecké činnosti	Ekonomika, Ceny a odhady
Počet stran včetně příloh	24
Celkový počet vyhotovení znaleckého posudku	4
Datum zpracování znaleckého posudku	18.5.2021

Obsah znaleckého posudku

A. ÚVOD	3
1. Identifikační údaje znaleckého posudku	3
2. Předmět znaleckého posudku – úkol znalce	3
3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	3
4. Příslušnost znalce	4
5. Číslo znaleckého posudku, datum a počet vyhotovení	4
6. Zhotovitel posudku	4
B. NÁLEZ	5
1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku	5
<i>Vyhlášky, zákony, směrnice</i>	<i>5</i>
<i>Literatura</i>	<i>5</i>
<i>Podklady</i>	<i>5</i>
2. Věrohodnost podkladů	6
3. Datum ocenění	6
4. Místní šetření	6
5. Poloha nemovitostí	6
6. Základní informace	7
7. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	7
8. Popis postupu při zpracování dat	8
C. POSUDEK	8
1. Posouzení v souvislosti s úkolem	8
D. ODŮVODNĚNÍ A ZÁVĚR	11
1. Odůvodnění	11
2. Závěr	11
PŘÍLOHOVÁ ČÁST	14

A. Úvod

1. Identifikační údaje znaleckého posudku

Zadavatel:	SLEZAN HOLDING, a.s. Václavská 316/12 120 00, Praha 2
Spisová značka	-
Účel znaleckého posudku:	Znalecký posudek zpracován jako podklad pro rozhodování o dražbě předmětného nemovitostního souboru.
Počet vyhotovení:	4 (počet, který je požadován + 1 výtisk do archivu ZÚ)
Počet předaných vyhotovení:	3

2. Předmět znaleckého posudku – úkol znalce

Předmětem tohoto znaleckého posudku číslo ZU-FAST_224/2021 s názvem „Stanovení tržní hodnoty souboru nemovitého majetku v areálu v Trutnově“ je zpracovat úkol dle objednávky znaleckého posudku ze dne 29. 04. 2021.

Objednávkou znaleckého posudku ze dne 29. 04. 2021 je úkolem znaleckého ústavu:

Ocenění (stanovení tržní hodnoty) části souboru pozemků evidovaných na LV č. 6518 pro k.ú. Horní Staré Město, které jsou do budoucna určeny k zástavbě projektem TCP Park Trutnov, situovaných ve městě Trutnov.

Výsledky zjištění jsou formulovány v závěru tohoto znaleckého posudku.

Znalecký posudek nezkoumá problematiku právního charakteru, ke které znaleckému ústavu nepřísluší podávat vyjádření a řešit právní otázky.

Znalecký ústav neodpovídá za eventuální vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných zadavatelem. Nenese také právní důsledky nepravých podkladů a nepravdivých informací.

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

Zadavatel předal nebo poskytl znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

4. Příslušnost znalce

Jako pracovník znaleckého ústavu Fakulty stavební VŠB — Technické univerzity Ostrava jsem byl určen/a podat znalecký posudek dle předmětu plnění po předchozím ohledání předmětné okolnosti.

V dané věci lze zpracovatele považovat za zcela nepodjatého.

Při zjištění podstaty úkolů z poskytnutých podkladů je konstatováno, že zpracovatel je k řešení dané věci plně odborně příslušný z hlediska specifikace znaleckého oboru znaleckého ústavu, pro který byl justičními orgány jmenován. Rovněž v obecně odborné oblasti – vzdělání zpracovatele, praxe, zkušenosti a teoretická příprava pokrývají zkoumaný úkol a postačují k finálnímu posouzení. Zpracovatel prohlašuje, že je připraven řešit předložené okolnosti nestranně, objektivně a spravedlivě. Jediným cílem této snahy je zjištění objektivní pravdy a její formulace, srozumitelná pro zadavatele znaleckého posudku.

Znalecký ústav v osobě zpracovatele je k úkonu příslušný (§ 7 zákona 254/2019 Sb.)

Zpracovatel je pro daný úkon objektivně i subjektivně nepodjatý (§ 18 zákona 254/2019 Sb.)

5. Číslo znaleckého posudku, datum a počet vyhotovení

Znalecký posudek, vypracovaný dne 18. 05. 2021 je zapsán v evidenci znaleckých posudků znaleckého ústavu FAST VŠB — TU Ostrava pod číslem ZU-FAST_224/2021. Dne 19. 05. 2021 je vytištěn na základě požadavku objednatele **ve čtyřech (4) vyhotoveních**. Tři vyhotovení (3) jsou předána objednateli, jedno vyhotovení ve formě výtisku a vyhotovení v digitální podobě na digitálním nosiči je uloženo u zpracovatele. Vlastní znalecký posudek má včetně příloh celkem 24 stran.

6. Zhotovitel posudku

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem - **Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, se sídlem v Ostravě-Porubě, tř. 17. listopadu 15, PSČ 708 00**, zapsaným do druhého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech **projektování, stavebnictví a ekonomika** s rozsahem znaleckého oprávnění pro **stavebnictví, průmyslové a městské stavebnictví, stavební inženýrství, geotechnické a dopravní stavitelství, hornické a podzemní stavitelství, horninové inženýrství, teorii konstrukcí, výstavbu dolů a geotechniku, stavební hmoty a diagnostiku staveb. V oboru ekonomika pak pro ceny a odhady.**

Znalecký posudek je podán v souladu s předmětem jmenování Rozhodnutím ministra spravedlnosti České republiky JUDr. Pavlem Rychetským, pod číslem jednacím „M - 1009/2002“, v

Praze dne 23. července 2002 na základě návrhu ministra školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 31. 8. 2001 a v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů a rozšířen Rozhodnutím ministryně spravedlnosti JUDr. Daniely Kovářové, pod číslem 102/2010-OD-ZN ze dne 28. 4. 2010.

Znalecký posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení podle § 28, odst. 4 zákona 254/2019 Sb.:

Ing. Jan Česelský, Ph.D.

útvár 209 - Znalecký ústav FAST, Fakulta stavební VŠB Technická univerzita Ostrava
Ludvíka Podéště 1875, 708 00 Ostrava-Poruba
tel: 596 991 374
e-mail: znaleckyustav.fast@vsb.cz

B. Nález

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Vyhlášky, zákony, směrnice

- [1] Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- [2] Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Literatura

- [4] Bradáč, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, CERM Brno, 2016, ISBN 9788072049301.
- [5] Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, IOM - VŠE v Praze, 2007, ISBN 978-80-245-1211-2.

Podklady

- [6] Objednávka znaleckého posudku ze dne 29.04.2021.
- [7] Informace z místního šetření, provedené zástupcem znaleckého ústavu FAST.
- [8] Územní rozhodnutí, vydáno Městským úřadem Trutnov, odborem výstavby, ze dne 26.3.2018.
- [9] Projektová dokumentace k územnímu řízení (předáno zadavatelem v elektronické podobě).
- [10] Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 6518 pro k.ú. Horní Staré Město.
- [11] Kopie katastrální mapy, část LV 6518 pro k.ú. Horní Staré Město.
- [12] Ortofotomapa.

- [13] Územní plán města Trutnov.
- [14] Zpráva o nebezpečí povodní, ČAP.
- [15] Interní databáze znaleckého ústavu, databáze spolupracujících znalců.
- [16] Cenové informace získané s veřejného rejstříku ČÚZK.
- [17] Realitní inzerce pro období 1. a 2. čtvrtletí roku 2021.

Znalecký ústav Fakulty stavební, VŠB-TU Ostrava neodpovídá za eventuální vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem. Znalecký ústav neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

2. Věrohodnost podkladů

Výše uvedené podklady a zdroje považuje Znalecký ústav Fakulty stavební za věrohodné.

3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo s ohledem na zadání znaleckého posudku stanoveno k datu provedení místního šetření, tj. 4.5.2021.

4. Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno zástupcem znaleckého ústavu dne 4.5.2021. Dílčí část skutkových informací byla dále zjištěna ze zadavatelem předložených podkladů případně získaných podkladů znaleckým ústavem.

Na základě nových skutečností, které nastaly v areálu byly informace zjištěné při místním šetření doplněny o informace předané elektronickou formou (email) objednatelem dne 4.5.2021.

5. Poloha nemovitostí

Oceňovaný soubor pozemků je situován ve městě Trutnov, v okrajové části. Trutnov je obcí s rozšířenou působností. Ve městě žije cca 30 500 obyvatel. Dopravní dostupnost města je dobrá a to jak silnicemi I. třídy do ostatních částí kraje, tak silnicemi nižších tříd do okolních obcí města. Město je dopravně obsluženo hromadnou autobusovou a železniční dopravou s pravidelnými spoji. V rámci města je zavedena MHD. Ve městě se nachází kompletní městská občanská vybavenost. V rámci města jsou rozvedeny všechny základní inženýrské sítě.

Oceňované pozemky jsou situovány do okrajové, severozápadní části města, do části Horní Staré Město, při ulici Horská. Jedná se o území bývalého průmyslového areálu TEXLEN. Lokalitu na východě ohraničuje řeka Úpa, na západě ulice Horská a její severní okraj uzavírá železniční trať. Jižní strana pak přiléhá ke stávající smíšené zástavbě v okolí ulice Dlouhá.

Okolní zástavba je tvořena bytovými i nebytovými objekty v ulici Horská (městský charakter zástavby). Jedná se o zástavbu převážně třípodlažní (2 nadzemní podlaží a využití podkroví). V ulici Dlouhá se nacházejí menší objekty rodinných domů (městský a příměstský charakter zástavby) a také

kostel. Areál dostupný městskou hromadnou dopravou města a dopravou automobilovou. Přístup k oceňovaným pozemkům je možný z veřejné komunikace, ul. Horské. Oceňovaný soubor pozemků je možno napojit na všechny základní inženýrské sítě.

6. Základní informace

Nemovitostní areál se skládá a předmětem ocenění jsou pozemky evidované na LV č. 6518 a do budoucna určené k zástavbě projektem TCP Park Trutnov. Jedná se o celkovou plochu 60 601 m²: Pozemky p.č. st. 292, p.č. 239/1, 239/11, 239/12, 239/13, 239/14, 249/2 a 255.

Informace o oceňovaných pozemcích

Předmětem znaleckého posouzení jsou pozemky:

p.č.	druh	způsob využití	výměra
St. 292	zastavěná plocha a nádvoří		485 m2
součástí je stavba č.p. 250, výroba			
239/1	ostatní plocha	jiná plocha	51 120 m2
249/2	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	1 411 m2
255	zahrada		3 246 m2
239/11	ostatní plocha	jiná plocha	815 m2
239/12	ostatní plocha	jiná plocha	2 531 m2
239/13	ostatní plocha	jiná plocha	857 m2
239/14	ostatní plocha	jiná plocha	136 m2

V řešeném území se nachází stávající vila č. p. 250 na st. p. č. 292. Mimo tento objekt se na řešeném území nenacházejí žádné jiné stavby. V okolí vily a stávajícího vjezdu do areálu se nachází vzrostlá zeleň. Část těchto ovocných a okrasných stromů je určena k pokácení.

V řešeném území se nachází velké množství stávajících podzemních vedení sítí, zejména v souběhu s ulicí Horská. S ohledem na velikost ochranných pásem je nejvýznamnější parovod a kanalizace.

Územní plán města Trutnov řadí oceňované pozemky do ploch smíšených obytných městských (komerční zařízení malá a střední). Přípustným využitím území tedy územní plán počítá s bydlením, službami, maloobchodním prodejem, občanským vybavením nebo nerušící výrobou skladováním. K ocenění byla zadavatelem předložena projektová dokumentace k územnímu řízení využití oceňovaného souboru pozemků a dále samotné územní rozhodnutí

Z hlediska rizika povodní a záplav je oceňovaný soubor nemovitostí situován mimo zónu s rizikem povodní nebo záplav.

7. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Informace o oceňovaném nemovitém majetku Znalecký ústav Fakulty stavební získal běžným způsobem při místním šetření a dále studiem poskytnutých doplňujících podkladů. Vše znalecký ústav

doplnil provedením fotodokumentace oceňovaných nemovitostí.

2. Cenové data znalecký ústav čerpal z interní databáze znalce, databáze spolupracujících znalců a také z Informačního systému katastru nemovitostí České republiky.

8. Popis postupu při zpracování dat

Jako základ hodnoty pro ocenění Znalecký ústav Fakulty stavební, VŠB Technické univerzity Ostrava, použil koncept obvyklé ceny / tržní hodnoty mezinárodních oceňovacích standardů.

Obvyklá cena se obvykle stanovuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od stanovené hodnoty i výrazně odlišovat. Pokud informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je potřeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí se obvykle využijí základní metody přístupu:

1. Srovnávací (komparativní) metoda

Jedná se o základní metodu v případech, kdy existuje dostatečně velký trh s daným typem nemovitostí. V případě, že nejsou podklady pro cenové porovnání, použije se, jako náhradní, některá z dalších metod ocenění, případně více metod, resp. jejich kombinace, se zdůvodněním a výslovným uvedením, že cenové porovnání kupních cen nebylo možno provést a proto byly využity náhradní metodiky.

2. Metoda věcné hodnoty

Metoda sledující reprodukční cenu staveb (součet nákladu na pořízení ekvivalentní nové stavby v době ocenění), sníženou o přiměřené opotřebení.

3. Metoda výnosová

Výnosová metoda reprezentuje ekonomický pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinést zisk. Můžeme ji definovat jako součet diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Vzhledem ke skutečnosti, že v konkrétním případě jsou oceňovány pozemky, v konkrétním případě, pro stanovení tržní hodnoty přistoupil Znalecký ústav k postupu metodou porovnávací reflektující současnou hodnotu oceňovaného souboru pozemků na současném nemovitostním trhu v místě.

C. Posudek

1. Posouzení v souvislosti s úkolem

Pro ocenění byl soubor pozemků rozdělen do dvou skupin, které korespondují s budoucím

využitím území daným územní studií a doložený územním rozhodnutím. Jedná se o:

1. plochu pozemků určenou územním rozhodnutím pro polyfunkční domy s převahou bydlení a jeden bytový dům, vše s funkčním územím, které bude užíváno společně s těmito objekty (cca 23 891 m²),
2. plochu pozemků určenou pro lehkou (nerušivou) výrobu a skladování (cca 36 710 m²).

Výpočet hodnoty plochy pozemků určenou územním rozhodnutím pro polyfunkční domy s převahou bydlení a jeden bytový dům

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Stavební pozemek / Hradec-Králové, Pražské předměstí Stavební pozemek, volný, rovinatý, plocha občanského vybavení městského a regionálního charakteru. Jedná se o volnou plochu zeleně, zatím bez přímého napojení komunikací, bez inženýrských sítí. KRC: 1,00 KMP: 0,80 KPP: 0,90 KDD: 1,10 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,05		5 639		2 000,00	0,91	1 829,52
Stavební pozemek / Hradec - Králové Volná stavební plocha s vydaným územním rozhodnutím na výstavbu obytného komplexu. Územní plán řadí plochy do městského a obvodního centra. Přístup z veřejných zpevněných místních komunikací. IS jsou všechny dostupné. KRC: 1,00 KMP: 0,90 KPP: 0,80 KDD: 0,90 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 0,90 KUV: 1,05		11 228		3 360,00	0,61	2 057,53
Stavební pozemek / Nová Paka Jedná se o stavební pozemky, které jsou určeny pro výstavbu bytových domů. Přístup je možný z několika stran po zpevněných komunikacích. IS jsou dostupné na hranici pozemků. KRC: 1,00 KMP: 0,85 KPP: 1,10 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,05 KUV: 1,05		4 641		1 425,00	1,03	1 468,94
Stavební pozemek / Nové Město nad Metují Stavební pozemek pro výstavbu bytového domu. Přístup po zpevněné komunikaci. Pozemek zatím nepřipojen, IS jsou dostupné při hranici pozemku. Pozemek se nachází v zóně novostaveb bytových domů. KRC: 1,00 KMP: 0,80 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,05 KUV: 1,00		790		1 900,00	0,84	1 596,00
Průměrná jednotková cena					1 738,00 Kč/m²	

Dílčí závěr

S pozemky vhodnými pro výstavbu bytových domů se v krajském měřítku Královehradeckého kraje obchoduje, a to v rozsahu od 1500 až 2000 Kč/m². Výše ceny je výrazně ovlivněna polohou pozemků, a to jednak vzhledem k velikosti a zejména významnosti sídla, dále velikostí pozemku a také dopravním přístupem a vybaveností IS.

Na základě porovnání s porovnatelnými vzorky, které byly na realitním trhu realizovány nebo nabízeny s přihlédnutím k potenciálu lokality související s územním plánem a s přihlédnutím k vybavenosti a velikosti plochy pozemků Znalecký ústav stanovuje hodnotu pozemků na 1 740,- Kč/m².

$$1\,740,- \text{ Kč/m}^2 \times 23\,891 \text{ m}^2 = 41\,570\,340,- \text{ Kč}$$

Výpočet hodnoty plochy pozemků určené pro lehkou (nerušivou) výrobu a skladování

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Komerční pozemek / Trutnov, Krkonošská průmyslová zóna Volná plocha v průmyslové zóně, k.ú. Dolní Staré Město. Využití plochy: výroba a skladování KRC: 1,00 KMP: 0,95 KPP: 1,05 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00		22 503		1 150,00	1,00	1 147,13
Komerční pozemek / Trutnov, Krkonošská průmyslová zóna Volná plocha v průmyslové zóně, vydané územní rozhodnutí, napojení na elektřinu. Plocha vhodná pro výrobu a skladování. KRC: 1,00 KMP: 0,90 KPP: 1,05 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,05 KUV: 0,90		11 522		1 450,00	0,89	1 294,89
Komerční pozemek / Jaroměř Prostor je v sousedství prodejny Penny. Poloha areálu přímo u hlavní silnice první třídy - směr Hradec Králové. Park se nachází 2 minuty jízdy od centra města. KRC: 0,95 KMP: 0,80 KPP: 0,95 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00		1 603		1 809,00	0,72	1 306,10
Komerční pozemek / Trutnov Rovinatý stavební pozemek o vel. 1088 m ² , určený ke komerčně adm. zástavbě ve velice výhodné obchodní poloze těsně vedle hypermarketu Albert, autosalonu Renault a obch. domu Cihelna. Veškeré inž. sítě, včetně plynovodu na pozemku. K dispozici je studie zástavby. KRC: 0,95 KMP: 0,80 KPP: 0,95 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90		1 088		1 920,00	0,65	1 247,62
Komerční pozemek / Hradec-Králové Pozemek ke komerční výstavbě v Hradci Králové v ulici Kladská. Parcela je připravená pro stavbu. Již zde proběhly veškeré terénní úpravy a vyasfaltování vjezdu. Přípojky: elektřina, voda a kanalizace vyvedena na pozemek, plyn na hranici pozemku. KRC: 0,95 KMP: 0,80 KPP: 0,90 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 0,95 KUV: 1,00		1 271		2 490,00	0,65	1 618,00
Komerční pozemek / Trutnov Rovinaté stavební pozemky určené k zástavbě obchodním či polyfunkčním celkem, územním plánem určené ke komerčně - administrativní zástavbě + možné byty ve výborné obch. poloze v těsném sousedství obch. centra Cihelna, Albert a autosalonu Renault s vysokou koncentrací osob a vozů, dobrý příjezd s možnostmi parkování, veškeré inženýrské sítě vč. plynovodu k dispozici. K dispozici je studie zástavby. KRC: 0,95 KMP: 0,90 KPP: 0,95 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00		3 200		1 700,00	0,81	1 380,82
Komerční objekt / Rychnov nad Kněžnou Komerční areál. Areál je oplocen. Je zajištěn přístup z hlavní cesty. Manipulační prostor, vjezd i přístupová komunikace jsou vhodné i pro velké nákladní automobily. Lukrativní místo, vhodné k podnikání, na hlavním tahu směr Náchod a Polsko. Vedle automobilka Kvasiny. Velmi zajímavá investiční příležitost a to i s ohledem na skutečnost, že případný kupující získá objekt, který je možno využít i k jiným výrobním či skladovým účelům. KRC: 0,95 KMP: 0,80 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,05		2 397		1 377,00	0,80	1 098,85
Komerční pozemek / Trutnov Soubor rovinatých pozemků v sousedství průmyslové zóny. Přístup je možný po zpevněné komunikaci. IS jsou na hranici pozemků. Pozemky jsou vhodné pro výrobu. KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,00		18 621		644,50	1,10	708,95
Komerční pozemek / Náchod Jedná se o rovinatý pozemek vhodný pro výstavbu průmyslového charakteru. Přístup je možný ze zpevněné komunikaci. IS jsou na území dovedeny. V minulosti v místě býval areál. KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 0,95 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00		25 598		1 808,00	0,95	1 717,60
Průměrná jednotková cena					1 280,00 Kč/m²	

Dílčí závěr

S pozemky vhodnými pro výstavbu lehké výroby a skladování se v místě a v okolních okresech obchoduje, a to v rozsahu od 700 až 1700 Kč/m². Výše ceny je výrazně ovlivněna polohou pozemků, a to jednak vzhledem k velikosti a zejména významnosti sídla, dále velikostí pozemku a také dopravním přístupem a vybaveností IS.

Na základě porovnání s porovnatelnými vzorky, které byly na realitním trhu realizovány nebo nabízeny s přihlédnutím k potenciálu lokality související s územním plánem a s přihlédnutím k vybavenosti, velikosti plochy pozemků a územnímu rozhodnutí na konkrétní využití území, Znalecký ústav stanovuje hodnotu pozemků na 1 280,- Kč/m².

$$1\,280,- \text{ Kč/m}^2 \times 36\,710 \text{ m}^2 = 46\,988\,800,- \text{ Kč}$$

D. Odůvodnění a závěr

1. Odůvodnění

Předmětem ocenění je soubor pozemků, které se nacházejí v lokalitě územním plánem určené pro využití ploch pro bydlení, služby, maloobchodní prodej, občanské vybavení nebo nerušící výrobu a skladování. Vzhledem ke skutečnosti, že na území je již vydáno územní rozhodnutí, které rozděluje celé předmětné území do dvou charakteristikami odlišných funkcí využití, pro stanovení hodnotového potenciálu bylo přistupováno obdobně, v kontextu s tímto rozdělením. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou pro analýzu dat dostupné porovnávací vzorky, komparací, na základě nejdůležitějších hodnototvorných aspektů, které jsou pro hodnotový potenciál pozemků rozhodující, Znalecký ústav FAST stanovil výslednou tržní hodnotu obou částí předmětného souboru pozemků.

2. Závěr

Znalecký ústav Fakulty stavební, VŠB Technické univerzity Ostrava stanovuje tržní hodnotu plochy pozemků určenou územním rozhodnutím pro polyfunkční domy s převahou bydlení a jeden bytový dům, situovaného v předmětném areálu, ve výši 41 600 000,- Kč, tj., pro plochy pozemků určené pro lehkou (nerušivou) výrobu a skladování pak výši 47 000 000,- Kč.

Znalecký ústav Fakulty stavební, VŠB Technické univerzity Ostrava, na základě předchozích výsledků, stanovuje tržní hodnotu části souboru pozemků evidovaných na LV č. 6518 pro k.ú.

Horní Staré Město, které jsou do budoucna určeny k zástavbě projektem TCP Park Trutnov, situovaných ve městě Trutnov, ve výši

88 600 000,- Kč, tj.

1 462,- Kč/m²

V Ostravě, 18. 05. 2021

Vypracoval: Ing. Jan Česelský, Ph.D.

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem:

Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, Znalecký ústav se sídlem v Ostravě-Porubě, tř. 17. listopadu 15, PSČ 708 33

zapsaným do druhého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech **projektování, stavebnictví a ekonomika** s rozsahem znaleckého oprávnění pro **stavebnictví, průmyslové a městské stavebnictví, stavební inženýrství, geotechnické a dopravní stavitelství, hornické a podzemní stavitelství, horninové inženýrství, teorii konstrukcí, výstavbu dolů a geotechniku, stavební hmoty a diagnostiku staveb. V oboru ekonomika pak pro ceny a odhady.**

Zápis byl proveden Rozhodnutím ministra spravedlnosti České republiky JUDr. Pavlem Rychetským, pod číslem jednacím „M - 1009/2002“, v Praze dne 23. července 2002 na základě návrhu ministra školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 31. 8. 2001 a v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů a rozšířen Rozhodnutím ministryně spravedlnosti JUDr. Daniely Kovářové, pod číslem 102/2010-OD-ZN ze dne 28. 4. 2010.

- Znalecký ústav nepřibral žádného konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.
- Osobou, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit či doplnit znalecký posudek je Ing. Jan Česelský, Ph.D.
- Znalecký ústav bere na vědomí znalecký posudek a znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem ZU-FAST_224 znaleckého deníku.
- Znalečné je účtováno jako smluvní.

prof. Ing. Radim Čajka, CSc.
děkan Fakulty stavební
VŠB — TU Ostrava

Přílohová část

	počet stran:
Výpis z katastru nemovitostí, LV 8614 pro k.ú. Dvůr Králové nad Labem	4
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Výřez z územního plánu	1
Situace umístění	1
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 6518

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SLEZAN HOLDING a.s., Václavská 316/12, Nové Město, 12000 24229709
Praha 2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 292 485 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: **Horní Staré Město, č.p. 250, výroba**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 292**

St. 598 18 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: **bez čp/če, tech.vyb**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 598**

225/6	2458 zahrada		zemědělský půdní fond
-------	--------------	--	-----------------------

233/2	1305 ostatní plocha	neplodná půda	
-------	---------------------	---------------	--

233/3	2016 vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
-------	-------------------	---------------------------	--

239/1	51120 ostatní plocha	jiná plocha	
-------	----------------------	-------------	--

239/11	815 ostatní plocha	jiná plocha	
--------	--------------------	-------------	--

239/12	2531 ostatní plocha	jiná plocha	
--------	---------------------	-------------	--

239/13	857 ostatní plocha	jiná plocha	
--------	--------------------	-------------	--

239/14	136 ostatní plocha	jiná plocha	
--------	--------------------	-------------	--

239/15	3544 ostatní plocha	jiná plocha	
--------	---------------------	-------------	--

239/16	227 ostatní plocha	jiná plocha	
--------	--------------------	-------------	--

249/2	1411 vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
-------	-------------------	---------------------------	--

253/2	1505 ostatní plocha	manipulační plocha	
-------	---------------------	--------------------	--

254/2	743 ostatní plocha	manipulační plocha	
-------	--------------------	--------------------	--

255	3246 zahrada		zemědělský půdní fond
-----	--------------	--	-----------------------

264/1	122 zahrada		zemědělský půdní fond
-------	-------------	--	-----------------------

264/6	28 zahrada		zemědělský půdní fond
-------	------------	--	-----------------------

267/1	698 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
-------	--------------------------	--	-----------------------

267/2	124 ostatní plocha	jiná plocha	
-------	--------------------	-------------	--

269/2	734 ostatní plocha	ostatní komunikace	
-------	--------------------	--------------------	--

269/5	235 ostatní plocha	ostatní komunikace	
-------	--------------------	--------------------	--

272	902 zahrada		zemědělský půdní fond
-----	-------------	--	-----------------------

1807	429 ostatní plocha	ostatní komunikace	
------	--------------------	--------------------	--

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 6518

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

vod.dílo	jez	St. 1602, LV 4987
vod.dílo	hráz pod	St. 1605, LV 4987
vod.dílo	hráz pod	St. 1606, LV 4987
vod.dílo	hráz pod	St. 1607, LV 4987

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

**právo chůze a jízdy pro vlastníka vodního díla
dle čl. II. smlouvy**

Povinnost k

Parcela: 1807

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.10.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 17.10.2008.**

V-7358/2008-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování rozvodného tepelného zařízení v rozsahu dle gpl. č. 1145-484/2009

Oprávnění pro

**ČEZ Teplárenská, a.s., Bezručova 2212/30, 25101 Říčany,
RČ/IČO: 27309941**

Povinnost k

Parcela: 253/2, Parcela: 254/2

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.04.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 05.05.2011.**

V-2662/2011-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

**uložení a provozování tepelných rozvodů, vstup, vjezd a právo výkonu činností
souvisejících se zajištěním provozu i příp. likvidace stavby
rozsah věcného břemene je zaměřen geom.pl.č.968-40/2006**

Oprávnění pro

**ČEZ Teplárenská, a.s., Bezručova 2212/30, 25101 Říčany,
RČ/IČO: 27309941**

Povinnost k

Parcela: 1807

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.12.2006. Právní
účinky vkladu práva ke dni 23.02.2007.**

V-1036/2007-610

Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práva podle § 151p ObčZ ze dne 01.02.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2016 11:26:51. Zápis proveden dne
29.02.2016.**

V-904/2016-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 6518

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: St. 54, Parcela: 264/2, Parcela: 264/3

Povinnost k

Parcela: 1807

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. 155 643 ze dne 02.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2016 13:36:50. Zápis proveden dne 26.05.2016.**

V-3938/2016-610

Pořadí k **04.05.2016 13:36**

D **Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o **Rozhodnutí valné hromady o rozdělení obchodní společnosti NZ-91/2012 - rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti (zápis v OR proveden dne 15.5.2012) ze dne 23.03.2012.**

Z-9182/2012-610

Pro: **SLEZAN HOLDING a.s., Václavská 316/12, Nové Město, 12000 Praha RČ/IČO: 24229709 2**

- o **Rozhodnutí valné hromady o rozdělení obchodní společnosti - rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti (zápis v OR proveden dne 15.5.2012) ze dne 23.03.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 08:22:10. Zápis proveden dne 18.07.2014.**

V-4800/2014-610

Pro: **SLEZAN HOLDING a.s., Václavská 316/12, Nové Město, 12000 Praha RČ/IČO: 24229709 2**

- o **Smlouva směnná č. 1012160005 ze dne 27.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2016 13:47:55. Zápis proveden dne 26.07.2016.**

V-5671/2016-610

Pro: **SLEZAN HOLDING a.s., Václavská 316/12, Nové Město, 12000 Praha RČ/IČO: 24229709 2**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
225/6	75500	2458
255	75500	3246
264/1	75500	122
264/6	75500	28
267/1	75500	698
272	75500	902

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769151 Horní Staré Město

List vlastnictví: 6518

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

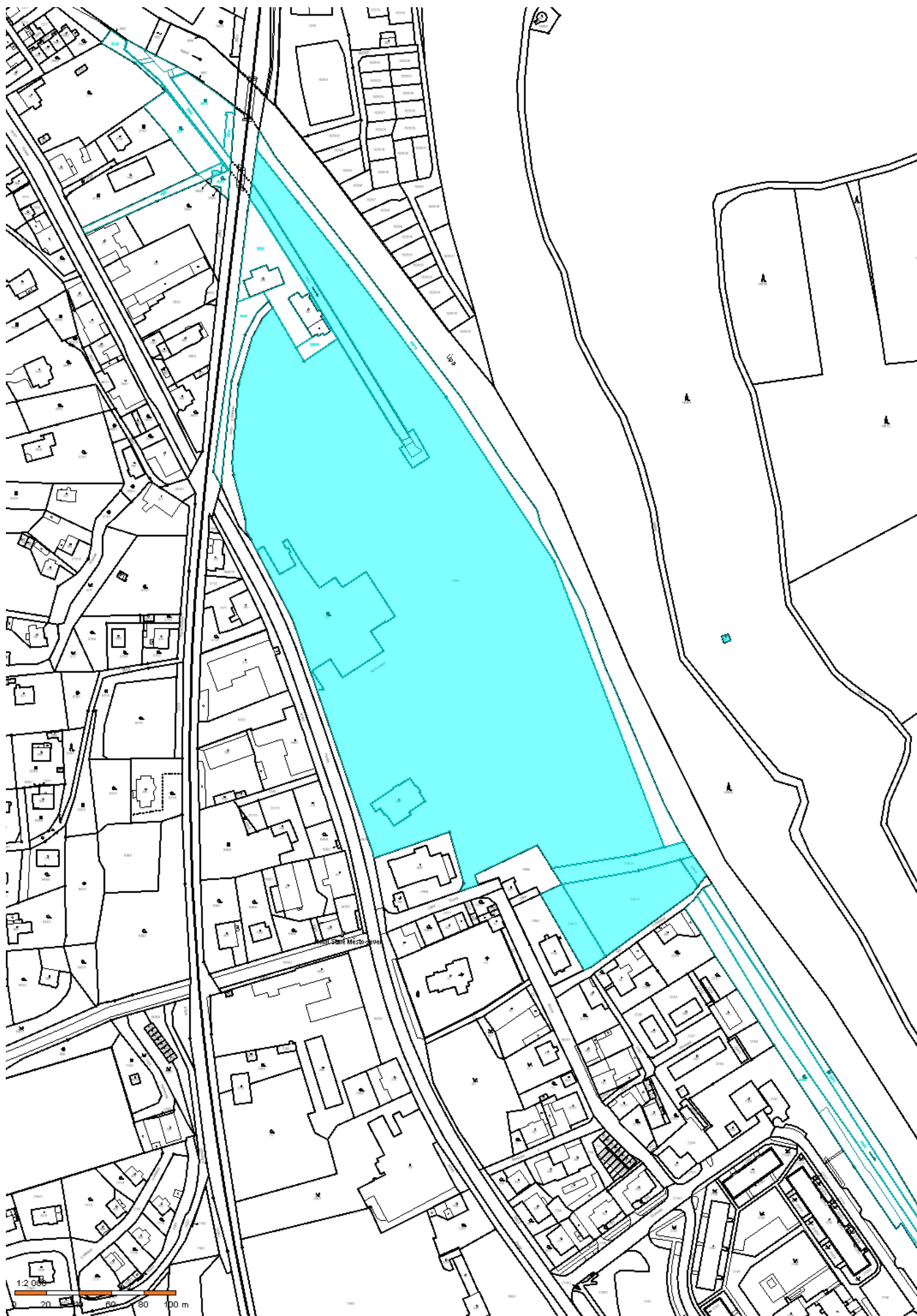
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

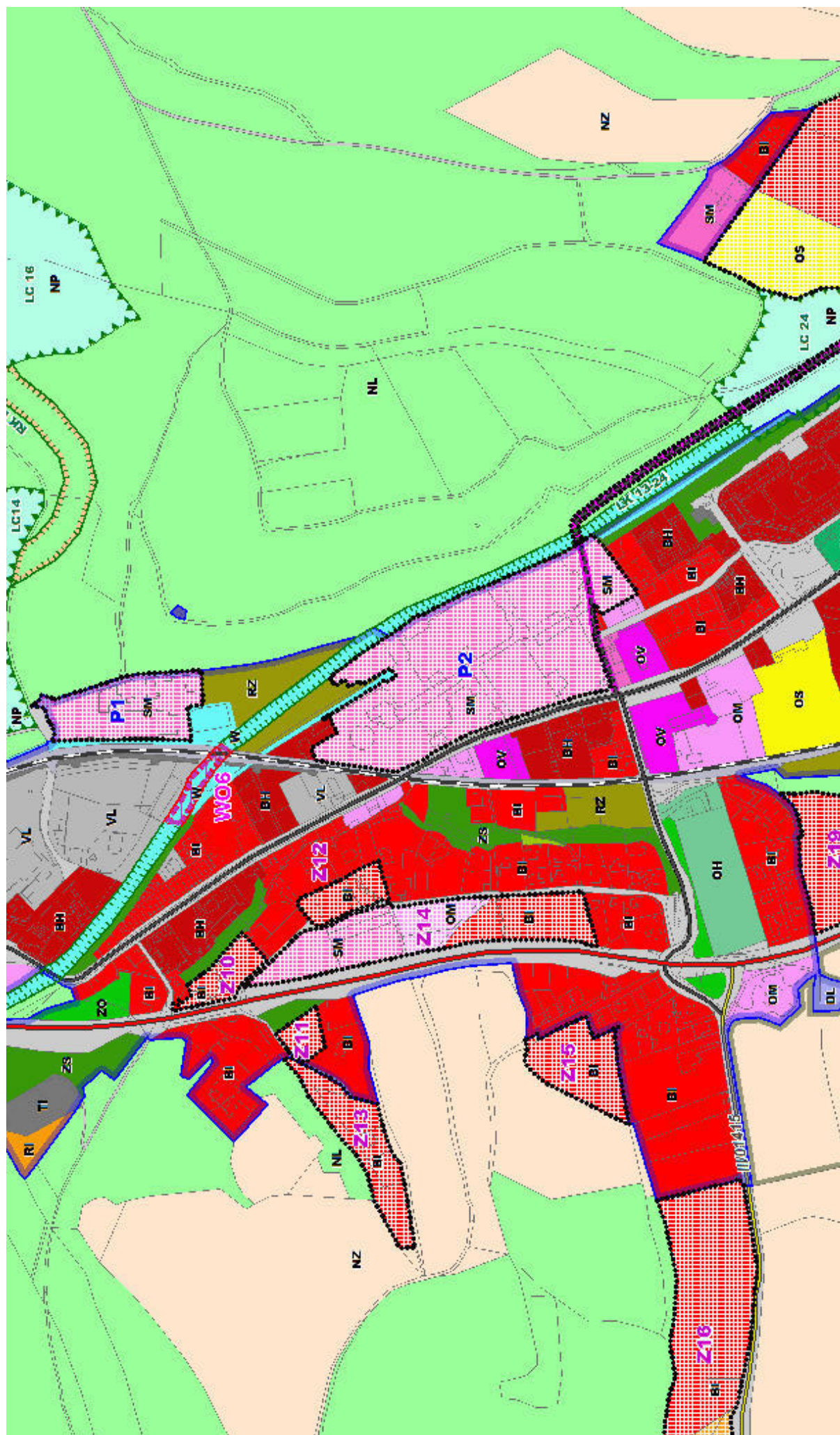
Vyhotoveno: 26.01.2021 09:11:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







SITUACE UMÍSTĚNÍ



FOTODOKUMENTACE



