

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6751/100-2013

o ceně nemovitostí – obvyklá cena pozemků v k.ú. Trutnov a k.ú. Dolní Staré Město, obec Trutnov, okres Trutnov, specifikované v objednávce Města Trutnov ze dne 27.6.2013 č.j. 13/45/38973

- Objednavatel posudku:** Město Trutnov, IČ 00278360
Slovanské nám. 165
Trutnov
- Účel posudku:** návrh obvyklé ceny pozemků ke dni 25.3.2010
- Použitý právní předpis :** zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a navazující předpisy
- Posudek vypracoval:** Jiří Danielis, Trutnov, Pražská 88
znalec z oboru stavebnictví a stavební ekonomiky
- Posudek obsahuje:** 7 stran textu včetně titulního listu
a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

V Trutnově dne 18. července 2013

Vyhotovení č.: 2

A.SITUACE:

Podklady pro ocenění:

- specifikace oceňovaných pozemků
- snímky pozemkové mapy – původní a současné
- územní plán města Trutnova (částečný z r. 2010)
- mapa pozemků z r. 2010
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a navazující předpisy
- databáze vlastní a skupiny odhadců majetku okr. Trutnov
- nájemní smlouva č. 300 005 s dohodou o budoucí kupní smlouvě ze dne 25.3.2010
- kupní smlouva mezi Městem Trutnov a f. MAPON, a.s. ze dne 4.8.2011
- zastavovací studie

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření jsem provedl osobně dne 10.7.2013. Konstatuji, že území je z větší části zastavěno. Vycházet ze současného stavu lze pouze v západní části, která není dosud zastavěná.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění je provedeno ke dni 25.3.2010.

Při ocenění se vycházelo ze zjištění na místě samém, poskytnutých dokladů a ústních informací.

Posudek vyžádán objednavatelem dne 27.6.2013.

B. NÁLEZ:

Vlastnické a evidenční údaje jsou obsaženy v příložených dokumentech a nebyly předmětem samostatného zkoumání.

Poznámka: Stav katastru nemovitostí v r. 2010

I. Pozemky jsou zapsány v listu vlastnictví č. 10001, obec Trutnov

Vlastník: Město Trutnov
IČ 00278360

Výčet oceňovaných pozemků:

a) v k.ú. Trutnov

- p.p.č. 2175/1 (21868 m²)
- p.p.č. 2175/2 (20622 m²)
- p.p.č. 2181 (884 m²)
- p.p.č. 980 (2093 m²)
- p.p.č. 2183/1 (část o výměře 2300 m²)
- p.p.č. 2183/5 (7748 m²)

b) v k.ú. Dolní Staré Město

- p.p.č. 106/1 (4581 m²)
- p.p.č. 106/3 (203 m²)
- p.p.č. 496/1 (1400 m²)
- p.p.č. 494/4 (1110 m²)
- p.p.č. 179/7 (18625 m²)
- p.p.č. 179/28 (63070 m²)
- p.p.č. 179/29 (33843 m²)
- p.p.č. 179/50 (5234 m²)
- p.p.č. 102 (24859 m²)
- p.p.č. 105 (10569 m²)

Poznámka:

K dnešnímu dni jsou kupní smlouvou ze dne 4.8.2011 části některých pozemků prodány.

II.

a) Dle požadavku objednatele se hodnotí pozemky dle stavu k 25.3.2010, kdy byl platný předchozí územní plán, dle kterého byl do návrhu průmyslové zóny zahrnut převažující rozsah pozemků.

Menší část pozemků při západní straně zahrnutý do ÚP nebyly, ale v době uzavření smlouvy již byla podána žádost o změnu územního plánu města Trutnova a pronajímatel se zavázal k součinnosti, o využití této části území nebylo tudíž pochyb. Z tohoto důvodu považuji tyto plochy za shodné s plochami již zahrnutými v ÚP.

b) Dle Smlouvy se budoucí kupující zavazuje k následujícím závazkům:

- 1) zajistí provedení a financování potřebné dopravní a technické infrastruktury pro zajištění základního provozu průmyslové zóny Krkonošská (předpokládaný náklad 60 mil. Kč)
- 2) následně zajistí další potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu
- 3) bere na vědomí a zavazuje se uzavřít smlouvy o věcných břemenech pro:
 - a) Město Trutnov pro pozemky potřebné pro realizaci obchvatu města
 - b) ve prospěch vlastníků pozemků čk. 179/4, čk. 179/56 na část nově vybudované přístupové komunikaci – břemeno práva chůze a jízdy
- 4) provozování vybudované pozemní komunikace jako veřejně přístupnou účelovou komunikaci.

III. Situace a popis

a) Pozemky jsou situovány v severozápadní, okrajové části města, po levé straně st. silnice I. třídy směrem na Vrchlabí. Jedná se o pozemky (ke dni ocenění) vytvářející souvislý blok zemědělsky využívaných pozemků. Pozemky mírně i více svažité, přivrácené převážně k východu, v terénních

vlkách dle konfigurace i k dalším světovým stranám. Nejsou přímo přístupné ze státní silnice, ale přes jiné pozemky z polních, neudržovaných účelových komunikací. Členění bloku pro parcely existovalo pouze v mapových podkladech katastrální evidence. Na základě požadavku objednatele jsou parcely oceněny dle výměr evidenčního stavu, bez rozčlenění na druhy pozemků. V části při okrajích parcel se nacházela vzrostlá zeleň bez tržní hodnoty, pro ocenění nejsou uvažovány.

Veškeré oceňované pozemky využívány k zemědělské výrobě, spolu s ost.plochami (komunikace) vytvářely funkční celek.

b) Územně právní vztahy

Oceňované pozemky jsou zahrnuty ve schváleném Územním plánu města Trutnova, obecně závazná vyhl. č. 15/2003, doplněna vyhl.č. 1/2006 změna č. 3, která spočívá ve změně funkčního využití pro veřejné prospěšné stavby.

Stavbou bude řešena „Obchodní zóna Krkonošská“, v hlavním objektu velkoobchod, hobbymarket, parkoviště, v dalším prostoru průmyslová zóna, ke dni odhadu vše nezainvestováno.

Z hlediska zainvestování je území výhodně položeno pro napojení, ale investičně velmi nákladné.

Vyžádá si napojení na st. silnici kruhovou křižovatkou. Připojení vody, veřejné kanalizace, parovodu EPO a plynovodu je možné do 300 m od hranic pozemků.

Území je výškově rozdílné, uvažují se značné nákladné terénní zářezy.

C. OCENĚNÍ:

I. Obecné předpoklady pro stanovení tržní hodnoty

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a obecně závaznými předpisy.

Objektivní tržní hodnotu definuji jako hodnotu, kterou lze dosáhnout v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně jednajícími kupujícími a prodávajícími, bez zřetele na individuální a jiné zájmy.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění a za změny v tržních podmínkách nelze převzít zodpovědnost.

II. Ocenění pozemků provedené dle § 9 a § 10 zák.č. 151/1997 Sb.

1) Pozemky se oceňují násobkem výměry pozemku a ceny za 1 m² uvedené v cenové mapě, není-li pozemek v cenové mapě uveden, ocení se násobkem výměry a základní ceny za 1 m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící na využitelnost pozemku pro stavbu.

Nejsou-li cenové mapy k dispozici (jako v tomto případě), zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.

2) Hodnota pozemků

Hodnota pozemků se mění v závislosti na tom, jaké lze předpokládat jejich využití a jaké výhody a výnosy je možné očekávat v souvislosti jejich vlastnictvím či užíváním. Hodnota pozemků je významným způsobem závislá na časových horizontech a stupni vývoje, v nichž se toto očekávání odehrává.

Substituce – pravidlo spočívající v tom, že v podmínkách volného trhu není ochota zaplatit vyšší cenu než je cena srovnatelná a dosažitelná nemovitosti, přičemž ze srovnatelných nabídek je akceptována cena nejnižší. Souvisí to s porovnáním, všeobecně to platí pro nemovitosti, tudíž i pro pozemky.

Dalším rozhodujícím faktorem jsou známé cenotvorné vlivy v souvislosti s umístěním, velikostí a tvarem, typografií, orientací, kvalitou okolních horizontů, kvalitou bezprostředního okolí a jeho kompletností, dokončeností a zainvestovaností.

Ve městě není vytvořena cenová mapa pozemků, v případě jejího provedení a schválení by byla základním ukazatelem.

Vzhledem k požadovanému datu ocenění r. 2010, dále k lokalitě, je možno použít variantu nepřímou porovnávací, spočívající ve srovnání oceňovaného pozemku s průměrnými cenami (známými) dosahovanými u srovnatelných pozemků v regionu, přičemž již nejde o porovnání s jednotlivým vzorkem, ale o porovnání s určitým standardem, který odpovídá průměru.

3) Vlastní analýza

V tomto případě není možné použití přímého porovnání, neboť se nepodařilo zajistit pro tuto lokalitu vzorky ke dni 25.3.2010.

Realizovaný prodej pozemků f. ARKADIA a.s. a f. MAPON a.s. uskutečněný smlouvou 2.5.2011 nepokládám za vhodné k využití, jednak pro jeho vyšší jednotkovou cenu a pozdější termín, kdy byly pravděpodobně pozitivnější faktory, výhodnější poloha pozemků při silnici.

Z toho důvodu pro objektivní hodnocení využívám nepřímý způsob porovnání, kombinovaný ze tří možností, z nichž je následně aritmetickým průměrem zjištěna výsledná jednotková cena v Kč/m².

a) Vycházím z informací a databáze spolupracujících odhadců majetku okresu Trutnov, kdy ceny r. 2010 obdobných pozemků činily v rozmezí 150 – 250 Kč/m². Vzhledem ke konfiguraci terénu a vyšší výměře upřednostňuji cenu **150,00 Kč/m²**, úpravy terénu a staveb si vyžádají značně vyšších nákladů.

b) Vycházím ze zrealizované kupní smlouvy ze dne 4.8.2011 mezi Městem Trutnov a f. MAPON a.s., kdy se jednalo prakticky o prodej I. etapy, průměrná cena činila **141,00 Kč/m²**.

c) V r. 2010 realizoval Pozemkový fond ČR veřejné soutěže na prodej pozemků, v menší míře se týkaly i pozemků v okrajových částech města, obdobných podmínek. Nabídkové ceny se pohybovaly v rozmezí 40 – 65 Kč/m², dosažené navýšení činilo v průměru dvojnásobek, t.j. v průměru **105,00 Kč/m²**. Jedná se o důvěrné informace, které nebyly evidovány, dle mého názoru jsou ale plošně použitelné.

d) Jako jednatel realitní kanceláře – I. KRKONOŠSKÁ REALITNÍ, s.r.o., Trutnov, která zprostředkovává prodeje mimo jiné i pozemků, doplňuji informace z let 2009-2011. V okrajových částech Trutnova byly realizovány smlouvy na obdobné pozemky (t.j. zařazené dle ÚP do stav.pozemků), za průměrné ceny 320 Kč/m². Jednalo se ale o pozemky zčásti zainvestované (na jejich pokraji – elektřina, vodovod, možný sjezd) proto použita korekce 0,4 x 320 Kč = **128,00 Kč/m²**.

Obvyklá cena aritmetickým průměrem 131,00 Kč/m²**4. Výpočet:****a) k.ú. Trutnov**

- p.p.č. 2175/1	21868 m ²	
- p.p.č. 2175/2	20622 m ²	
- p.p.č. 2181	884 m ²	
- p.p.č. 980	2093 m ²	
- p.p.č. 2183/1 (část o výměře)	2300 m ²	
- p.p.č. 2183/5	7748 m ²	
mezisoučet	55515 m² x 131	= 7.272.465,00 Kč

b) k.ú. Dolní Staré Město

- p.p.č. 106/1	4581 m ²	
- p.p.č. 106/3	203 m ²	
- p.p.č. 496/1	1400 m ²	
- p.p.č. 494/4	1110 m ²	
- p.p.č. 179/7	18625 m ²	
- p.p.č. 179/28	63070 m ²	
- p.p.č. 179/29	33843 m ²	
- p.p.č. 179/50	5234 m ²	
- p.p.č. 102	24859 m ²	
- p.p.č. 105	10569 m ²	
mezisoučet	163494 m² x 131	=21.417.714,00 Kč

Porovnávací cena celkem **28.690.179,00 Kč**

D. ZÁVĚR – návrh obvyklé ceny pozemků

Za obvyklou cenu pokládám cenu zjištěnou multikriteriálním pohledem, kdy je rozhodujícím kritériem u pozemku použití porovnávací metody. Vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými stavebními pozemky, na základě realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, příp. existencí sítí.

Po pozemcích obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu, se v r. 2010 silně zmenšila poptávka a to vlivem počínající ekonomické a realitní krize, pokračující dosud. Hodnocené pozemky, jak již bylo uvedeno, vzhledem ke své konfiguraci a úplné nezainvestovanosti, si vyžadají nadstandardně zvýšených nákladů pro developera. Navržené úvodní ceny pro jednání o prodeji pozemků, schválené usnesením RM, jsou vhodné pro realizaci menších celků, ale dle mého názoru se nedají porovnávat s hodnocením jednoho celku o výměře přibližně 22 ha.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že specifikované pozemky jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, výsledků získaných použitím srovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu** specifikovaných pozemků v k.ú. Trutnov a k.ú. Dolní Staré Město, obec Trutnov, o celkové výměře 219009 m², se zohledněním práv a závad

ve výši zaokr. 28.700.000,00 Kč

slovy: dvacetosmmilionůsedmsettisickorunčeských

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy schválenými v r. 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC) zejména se standardy IVS1 oceňování na základě tržní hodnoty. Je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

V Trutnově dne 18. července 2013

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.01.1976, č.j. 248/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 6751/100-2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle příložené likvidace na základě dokladu.

V Trutnově dne 18.července 2013



DANIELIS Jiří
Pražská 88
541 01 Trutnov

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **49960891-3901-130718124621**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 7 listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zajišťovacího prvku**

Ověřující osoba: **Jana Krejdlová**

Vystavil: **MĚSTO TRUTNOV**

V Trutnově dne 18.07.2013



49960891-3901-130718124621