

## **ZNALECKÝ POSUDEK č. 105-2009/2860**

O ceně provozního objektu č.p. 607 s příslušenstvím a pozemky  
v obci Hradec Králové, místní část a k.ú. Plotiště nad Labem

### **Vlastník nemovitosti:**

*Na listu vlastnictví číslo 10845 pro k.ú. Plotiště nad Labem je v části "A" LV k datu ocenění  
zapsáno:*

**APON s.r.o. Plotiště nad Labem**

### **Objednavatel posudku:**

**JUDr. Jiří Komárek**  
Správce konkursní podstaty APON sro.,  
Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové

### **Posudek vypracoval dne 19. srpna 2009:**

**Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469 687 221**

Posudek obsahuje 19 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 realizaci nemovité konkursní podstaty úpadce a jako podklad pro vyměření daně z převodu nemovitosti podle zákona č.357/92 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí ve znění pozdějších předpisů.
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:  
- údaje z katastru nemovitostí  
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 14.08.2009. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je provozní budova (sklad léčiv) č.p. 607 v Plotišti nad Labem spolu s příslušenstvím a pozemky. Stavba se skládá z původní části a přístavby; původní část s částí pozemků byla v roce 2005 převedena na jiný subjekt s tím, že přidělené číslo popisné přešlo v katastru nemovitostí na přístavbu a původní část objektu je nyní v KN evidována bez č.p. Podle požadavku správce konkursní podstaty úpadce jsou předmětem ocenění stavby na ppč. 932 (původní část) a na ppč. 1096 (přístavba) spolu s příslušenstvím) přípojky, zpevněné plochy, oplocení a pod.) a dále pozemky p.č. 1096 - zastavěná plocha a p.p.č. 320/87 - ostatní plocha. N základě rozhodnutí soudu byly z konkursní podstaty vyloučeny pozemky p.č. 932 - zastavěná plocha, p.p.č. 320/5 - ostatní plocha, p.p.č. 320/84 - ostatní plocha a p.p.č. 320/85 - ostatní plocha.
- 1.5 **Ocenění** je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ze dne 3. ledna 2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhlášky) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. ze dne 16. prosince 2008 ke dni ocenění, to jest

ke dni 19. srpna 2009

**K témuž dni je zjištěna obvyklá cena majetku**

## 2. NÁLEZ, VYMĚRY A OCENĚNÍ

- 2.1 Budova na ppč. 932

**Nález** Původní budova na pozemku č. 932 byla postavena počátkem osmdesátých let jako prodejna potravin a občerstvení. Stavba je provedena s ocelovou nosnou konstrukcí s vyzdívaným pláštěm, střecha plochá s dostatečnou tepelnou izolací a s prosvětlovacími makrolonovými světlíky, nad zimní zahradou ve středu budovy je provedena ocelová stanová stříška se zasklením skleníkového typu. Budova byla rekonstruována na sklad léčiv a kromě skladových prostor obsahuje dostatečné kancelářské vybavení a zázemí a dále se zde nacházejí šatny pro zaměstnance a sociální zařízení. Provedení je dobré, podlahy v zátěžových prostorách a chodbách z terasové dlažby, jinak vesměs textilní krytiny, vytápění ústřední plynové (plynová kotelna přístupná z přístavby na ppč. 1096). Budova má mimo vstup ze dvora zřízeny další vstupy z ulice. Stav dobrý, při výstavbě přístavby a úpravách

provedeny všechny nutné zabezpečovací práce, stavba bez zásadních závad, pouze drobné nedostatky vyplývající z nízké frekvence užívání stavby. Koeficient vybavení je upraven o příslušný podíl konstrukcí a vybavení (sociální zařízení, rozvody) podle typu stavby "F".

### Výměry

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	39,0x18,97 =	739,83 m <sup>2</sup>	3,83 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		739,83 m <sup>2</sup>	
Počet podlaží: 1			
Průměrná zast. plocha podlaží: 739,83 m <sup>2</sup> / 1 = 739,83 m <sup>2</sup>			
Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)			
Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
1.NP	739,83	739,83	3,83
Průměrná výška podlaží = 3,830000 m			
Průměrná výška podlaží			3,83 m

### Obestavěný prostor

Spodní stavba	0,00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	
39,0x18,97x(3,28+0,1) =	2.500,63 m <sup>3</sup>
Zastřešení	
22,07x42,1x1,0 =	929,15 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem	3.429,78 m <sup>3</sup>

### Další údaje pro zjištění ceny

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

### Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p):

$$K2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/739,83 \text{ m}^2 = 0,929$$

### Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v):

$$K3 = 2,10/v + 0,30 = 2,10/3,83 \text{ m} + 0,30 = 0,848$$

### Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,13200	100	1,00	0,13200
02 Svislé konstrukce	S	0,30400	100	1,00	0,30400
03 Stropy	S	0,13800	100	1,00	0,13800
04 Zastřešení	S	0,07000	100	1,00	0,07000
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	0,04200	100	1,00	0,04200
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,02900	100	1,00	0,02900
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,01800	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,02400	100	1,00	0,02400
12 Vrata	Ch	0,03000	100	0,00	0,00000
13 Okna	S	0,03400	100	1,00	0,03400
14 Povrchy podlah	S	0,02900	100	1,00	0,02900
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000

*Pokračování:*

16	Elektroinstalace	S	0,05800	100	1,00	0,05800
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	0,05200	100	0,00	0,00000
26	Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
27	Sociální zařízení a rozvody	MP	0,01628	100	1,00	0,01628

Požizovací cena konstr. CK: 200.000 Kč  
Podíl ceny konstr. = CK/(ZC x OP x K1 x K2 x K3 x K5 x Ki)  
200.000 Kč/(2.231,00 Kč/m<sup>3</sup> x 3.429,78 m<sup>3</sup>  
x1,032x0,929x0,848x1,100x1,795)

Koeficient vybavení stavby K4 0,916

**Výpočet opotřebení (analytická metoda)**

Konstrukce a vybavení	Podíl Stáří Život.			Opotř.% 100Ax(B/C)
	100A	B	C	
01 S Základy, zemní práce	14,406	29	150	2,497035
02 S Svislé konstrukce	33,176	29	100	8,625760
03 S Stropy	15,061	29	80	4,894825
04 S Zastřešení	7,640	29	70	2,837718
05 S Krytiny střech	3,165	29	40	2,057250
06 S Klempířské konstrukce	0,764	29	30	0,662134
07 S Úpravy vnitř. povrchů	4,584	29	50	2,383680
08 S Úpravy vněj. povrchů	3,165	29	50	1,645800
11 S Dveře	2,619	29	50	1,361880
13 S Okna	3,711	29	50	1,929720
14 S Povrchy podlah	3,165	29	30	2,743001
16 S Elektroinstalace	6,330	29	40	4,114500
17 S Bleskosvod	0,437	29	30	0,378733
27 M Sociální zařízení a r	1,777	29	40	1,155050

Opotřebení analytickou metodou 37,29%

**Ocenění (§ 3)**

Základní cena (příloha č. 2, typ "S")	2.231,00 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficienty:	
konstrukce K1 (příloha č. 4, pol. č. 7)	x 1,032
průměr.ZP K2 (dle velikosti průměrné ZP podlaží)	x 0,929
prům.výška K3 (podle průměrné výšky podlaží)	x 0,848
vybavení K4	x 0,916
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 1252)	x 2,129
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená ZCU	3.890,94 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor	x 3.429,78 m <sup>3</sup>
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	13.345.068,19 Kč
Snížení o opotřebení 37,29 %	-4.976.375,93 Kč

**Zjištěná cena - budova na ppč. 932: 8.368.692,26 Kč**

## 2.2 Sklad léčiv na ppč.1096

**Nález** Sklad léčiv byl přistavěn k budově na ppč. 932 a je proveden s ocelovou nosnou konstrukcí s lehkým opláštěním, stěny přilehlé k původní budově na ppč. 932 nejsou provedeny, jedna stěna do dvora je provedena zděná. Ve skldu je zřízen sklad léčiv a celkem tři menší kanceláře, napojení na původní budovu na ppč. 932 provedeno chodbou. Objekt je temperován plynovými teplovzdušnými agregáty, provedeno je prosvětlení makrolonovými světlíky. Objekt je provozně provázán s původní budovou na ppč. 932, není zde vlastní sociální zařízení ani prostory pro zaměstnance (používají se prostory v původní budově na ppč. 932). Stav s ohledem na nízké stáří dobrý, místy na drobná poškození vnějších úprav povrchů.

### Výměry

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	$8,68 \times 18,6 + 26,12 \times 18,01 =$	631,87 m <sup>2</sup>	3,40 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		631,87 m <sup>2</sup>	
Počet podlaží: 1			
Průměrná zast. plocha podlaží: $631,87 \text{ m}^2 / 1 = 631,87 \text{ m}^2$			

### Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
1.NP	631,87 /	631,87 x	3,40 = 3,400000 m
Průměrná výška podlaží			3,40 m

### Obestavěný prostor

Spodní stavba	0,00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	
$(8,68 \times 18,6 + 26,12 \times 18,01) \times ((3,4 + 3,25) / 2 + 0,1) =$	2.164,15 m <sup>3</sup>
Zastřešení	0,00 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor celkem</b>	<b>2.164,15 m<sup>3</sup></b>

### Další údaje pro zjištění ceny

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

### Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p):

$$K2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/631,87 \text{ m}^2 = 0,930$$

### Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v):

$$K3 = 2,80/v + 0,30 = 2,80/3,40 \text{ m} + 0,30 = 1,124$$

### 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	75	1,00	0,21975
02 Svislé konstrukce	Ch	0,29300	25	0,00	0,00000
- přiléhá k budově na ppč. 932					

*Pokračování:*

03 Stropy - podhled vlnitý plech	P	0,08900	100	0,46	0,04094
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	S	0,02200	100	1,00	0,02200
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	S	0,04300	100	1,00	0,04300
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	S	0,06200	100	1,00	0,06200

Koeficient vybavení stavby K4 0,872

**Výpočet opotřebení (analytická metoda)**

Konstrukce a vybavení	Podíl Stáří Život.			Opotř.% 100Ax(B/C)
	100A	B	C	
01 S Základy	13,996	9	150	0,559840
02 S Svislé konstrukce	25,207	9	80	1,890525
03 P Stropy	4,697	9	80	0,352275
04 S Zastřešení	12,619	9	70	1,081625
05 S Krytiny střech	3,327	9	40	0,499050
06 S Klempířské konstrukce	0,803	9	30	0,160600
07 S Úpravy vnitř. povrchů	6,998	9	50	0,839760
08 S Úpravy vněj. povrchů	3,786	9	30	0,757200
11 S Dveře	2,524	9	50	0,302880
12 S Vrata	2,639	9	30	0,527800
13 S Okna	4,933	9	50	0,591960
14 S Povrchy podlah	5,507	9	15	2,202800
16 S Elektroinstalace	5,392	9	25	1,294080
17 S Bleskosvod	0,459	9	30	0,091800
25 S Ostatní	7,113	9	25	1,707120

Opotřebení analytickou metodou 12,86%

**Ocenění (§ 3)**

Základní cena (příloha č. 3, typ "J")	1.599,00 Kč/m3
Koeficienty:	
konstrukce K1 (příloha č. 4, pol. č. 7)	x 0,948
průměr.ZP K2 (dle velikosti průměrné ZP podlaží)	x 0,930
prům.výška K3 (podle průměrné výšky podlaží)	x 1,124
vybavení K4	x 0,872
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 1252)	x 2,129
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená ZCU	3.235,87 Kč/m3
Obestavěný prostor	x 2.164,15 m3
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	7.002.908,06 Kč
Snížení o opotřebení 12,86 %	-900.573,98 Kč
<b>Zjištěná cena - sklad na ppč.1096:</b>	<b>6.102.334,08 Kč</b>

## 2.3 Příslušenství

### 2.3.1 Přípojka vody

**Nález** Přípojka užitkové vody, potrubí ocelové do DN 40 mm

**Výměra:** 22,00 m

#### **Výpočet opotřebení**

Stáří stavby: 2009 - 2000 = 9 r.  
Předpokládaná životnost: 40 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 40 r. x 9 r. = 22,50 %

#### **Ocenění (§ 10)**

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 1.1.2)	360,00 Kč/m
Koeficienty:	
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 2222)	x 2,241
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená	887,44 Kč/m
Výměra	x 22,00 m
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	19.523,68 Kč
Snížení o opotřebení 22,50 %	-4.392,83 Kč
<b>Zjištěná cena - přípojka vody</b>	<b>15.130,85 Kč</b>

### 2.3.2 Kanalizace splašková

**Nález** Přípojka splaškové kanalizace z původní části budovy, potrubí kameninové do DN 200 mm

**Výměra:** 12,50 m

#### **Výpočet opotřebení**

Stáří stavby: 2009 - 1980 = 29 r.  
Předpokládaná životnost: 80 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. x 29 r. = 36,25 %

#### **Ocenění (§ 10)**

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 2.1.2)	1.450,00 Kč/m
Koeficienty:	
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 2223)	x 2,243
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená	3.577,59 Kč/m
Výměra	x 12,50 m
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	44.719,88 Kč
Snížení o opotřebení 36,25 %	-16.210,96 Kč
<b>Zjištěná cena - kanalizace splašková</b>	<b>28.508,92 Kč</b>

### 2.3.3 Kanalizace dešťová

**Nález** Přípojky dešťové kanalizace do Dn 200

#### Výměra

$$85,0 + 50,0 + 61,5 = 196,50 \text{ m}$$

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2009 - 2000 = 9 r.  
Předpokládaná životnost: 80 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. x 9 r. = 11,25 %

#### Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 2.1.4.2)	1.555,00 Kč/m
Koeficienty:	
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 2223)	x 2,243
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená	3.836,65 Kč/m
Výměra	x 196,50 m
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	753.901,73 Kč
Snížení o opotřebení 11,25 %	-84.813,94 Kč
<b>Zjištěná cena - kanalizace dešťová</b>	<b>669.087,79 Kč</b>

### 2.3.4 Kanalizační šachty

**Nález** Šachty na kanalizaci z prefa dílců hloubka do 2,00 m

**Výměra:** 2 ks

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2009 - 2000 = 9 r.  
Předpokládaná životnost: 80 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. x 9 r. = 11,25 %

#### Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 2.2.1)	7.500,00 Kč/ks
Koeficienty:	
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 2223)	x 2,243
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená	18.504,75 Kč/ks
Výměra	x 2 ks
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	37.009,50 Kč
Snížení o opotřebení 11,25 %	-4.163,57 Kč
<b>Zjištěná cena - kanalizační šachty</b>	<b>32.845,93 Kč</b>



### 2.3.5 Vpust'

**Nález** Uliční vpust' s mříží (kalkulace)

**Výměra:** 1 ks

#### **Výpočet opotřebení**

Stáří stavby: 2009 - 2000 = 9 r.  
Předpokládaná životnost: 50 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 50 r. x 9 r. = 18,00 %

#### **Ocenění (§ 10)**

Náklady na pořízení (§ 10 odst. 2)	3.500,00 Kč/ks
Koeficienty:	
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 242)	x 2,259
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená	8.697,15 Kč/ks
Výměra	x 1 ks
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	8.697,15 Kč
Snížení o opotřebení 18,00 %	-1.565,49 Kč
<b>Zjištěná cena - vpust'</b>	<b>7.131,66 Kč</b>

### 2.3.6 Pilíř pro RIS

**Nález** Prefabrikovaný pilíř pro RIS, pohledový díl přes 1 m<sup>2</sup>, porovnatelně

**Výměra**

0,4x1,0x1,4 = 0,56 m<sup>3</sup>

#### **Výpočet opotřebení**

Stáří stavby: 2009 - 2000 = 9 r.  
Předpokládaná životnost: 60 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 60 r. x 9 r. = 15,00 %

#### **Ocenění (§ 10)**

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 4.3.4)	4.270,00 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficienty:	
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 2224)	x 2,200
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená	10.333,40 Kč/m <sup>3</sup>
Výměra	x 0,56 m <sup>3</sup>
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	5.786,70 Kč
Snížení o opotřebení 15,00 %	-868,01 Kč
<b>Zjištěná cena - Pilíř pro RIS</b>	<b>4.918,69 Kč</b>

### 2.3.7 Pilíř pro HUP

**Nález** Prefabrikovaný pilíř pro HUP, pohledový díl přes 1 m<sup>2</sup>

#### Výměra

$$0,4 \times 1,0 \times 1,4 = 0,56 \text{ m}^3$$

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2009 - 2000 = 9 r.  
Předpokládaná životnost: 60 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 60 r. x 9 r. = 15,00 %

#### Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 4.3.4)	4.270,00 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficienty:	
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 2211)	x 2,277
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená	10.695,07 Kč/m <sup>3</sup>
Výměra	x 0,56 m <sup>3</sup>
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	5.989,24 Kč
Snížení o opotřebení 15,00 %	-898,39 Kč
<b>Zjištěná cena - Pilíř pro HUP</b>	<b>5.090,85 Kč</b>

### 2.3.8 Zpevněná plocha šterk

**Nález** Šterková zpevněná plocha na nádvoří

#### Výměra

$$54,6 \times 14,9 + 26,5 \times 3,8 = 914,24 \text{ m}^2$$

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2009 - 2000 = 9 r.  
Předpokládaná životnost: 10 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 10 r. x 9 r. = 90,00 %  
Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.

#### Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 8.1.2)	95,00 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficienty:	
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 211)	x 2,221
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená	232,09 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra	x 914,24 m <sup>2</sup>
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	212.185,96 Kč
Snížení o opotřebení 85,00 %	-180.358,07 Kč
<b>Zjištěná cena - zpevněná plocha šterová</b>	<b>31.827,89 Kč</b>

### 2.3.9 Oplocení

**Nález** Ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr

#### Výměra

$$(52,3+34,5+15,5+17,8) \times 2,0 = 240,20 \text{ m}^2$$

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2009 - 2000 = 9 r.  
Předpokládaná životnost: 30 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 30 r. x 9 r. = 30,00 %

#### Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 13.1)	240,00 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficienty:	
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 242)	x 2,259
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená	596,38 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra	x 240,20 m <sup>2</sup>
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	143.250,48 Kč
Snížení o opotřebení 30,00 %	-42.975,14 Kč
<b>Zjištěná cena - oplocení</b>	<b>100.275,34 Kč</b>

### 2.3.10 Plotová vrata

**Nález** Ocelová s výplní z drátěného pletiva, vč. sloupků

**Výměra:** 1 ks

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2009 - 2000 = 9 r.  
Předpokládaná životnost: 30 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 30 r. x 9 r. = 30,00 %

#### Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 14.5)	3.420,00 Kč/ks
Koeficienty:	
poloha K5 (statut. města a k.ú. lázeň.míst A)	x 1,100
změna ceny Ki (příloha č. 38, CZ-CC 242)	x 2,259
prodejnost Kp (dle § 21 bez použití Kp)	-
Základní cena upravená	8.498,36 Kč/ks
Výměra	x 1 ks
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	8.498,36 Kč
Snížení o opotřebení 30,00 %	-2.549,51 Kč
<b>Zjištěná cena - plotová vrata</b>	<b>5.948,85 Kč</b>

## 2.4 Ocenění dle § 22 vyhl. - kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

**Nález** Oceňované stavby jsou částečně pronajmuty, výnosová hodnota je stanovena z obvyklého nájemného za obdobné prostory v místě. Výpočet je částečně zkrácen horní hranicí nákladů ve výši 50% z příjmů (skutečné náklady činí 62%).

### Ocenění nákladovým způsobem

Budova na ppč. 932	8.368.692,26 Kč
Sklad léčiv na ppč.1096	6.102.334,08 Kč
Přípojka vody	15.130,85 Kč
Kanalizace splašková	28.508,92 Kč
Kanalizace dešťová	669.087,79 Kč
Kanalizační šachta	32.845,93 Kč
Vpust'	7.131,66 Kč
Pilíř pro RIS	4.918,69 Kč
Pilíř pro HUP	5.090,85 Kč
Zpevněná plocha štěrk	31.827,89 Kč
Oplocení	100.275,34 Kč
Plotová vrata	5.948,85 Kč

**Cena zjištěná nákladovým způsobem CN 15.371.793,11 Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

	Zjištění obvyklé ceny pronájmu obdobných prostor			
	Slezské Předm.	sklad. oblast	sklad. oblast	výr. obl. Piletice
Kč/m2/rok	800,00 Kč	720,00 Kč	800,00 Kč	800,00 Kč
Opravný index	1,5	1,3	1,3	1
Upravená částka	530,00 Kč	550,00 Kč	620,00 Kč	800,00 Kč
Průměr	630,00 Kč			

Část	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
budovy na ppč. 932 a 1096: (výměry z projektové dokumentace)	1.262,00 m2	630,00	795.060,00
Roční nájemné			795.060,00 Kč
Odpočty snižující nájemné			
a) 40 % podle § 23 odst. 4			318.024,00 Kč
b) nájemné z pozemku 1640x0,05x1554 =			127.428,00 Kč
c) 5 % z ceny pozemku 896.487,00 Kč 957230 =			44.824,35 Kč
Odpočty celkem 62 % z ročního nájemného			490.276,35 Kč
Dle § 23 nesmí být odpočet vyšší než 50 %			397.530,00 Kč
Upravené roční nájemné			397.530,00 Kč
Míra kapitalizace (příloha č. 16, pol. č. 8)			6,00 %
<b>Zjištěná cena výnosovým způsobem CV</b>			<b>6.625.500,00 Kč</b>

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu (§ 22):

Skupina podle analýzy rozvoje nemovitosti (příl. č. 17)	E
Výpočet ceny určen pro: soubor staveb	
Cena zjištěná nákladovým způsobem CN	15.371.793,11 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV	6.625.500,00 Kč
CK = CV	
CK = 6.625.500,00 Kč	

---

**Zjištěná cena - kombinovaný způsob 6.625.500,00 Kč**

## 2.5 Pozemky

### 2.5.1 Stavební pozemky

**Nález** Pozemek zastavěný stavbou skladu. Pozemek nesousedí s veřejným statkem, důvod pro snížení Kp.

#### Ocenění (§ 28 odst. 2)

Město: Hradec Králové  
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. e) činí 800,00 Kč/m<sup>2</sup>

Parcela	Výměra	Kč/m <sup>2</sup>	Základní cena
1096 - zastavěná pl.	654 m <sup>2</sup>	800,00	523.200,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
2.11 Možnost napojení na plynovod		10 %	52.320,00 Kč
Základní cena upravená			575.520,00 Kč
Koeficient Ki (příloha č. 38, CZ-CC 1252)			x 2,129
Prodejnost Kp (příloha č. 39, H.Králové5, sl.8)			0,571
snížen o -25,0% (§ 47 odst. 7)			x 0,428
<b>Zjištěná cena - stavební pozemky</b>			<b>524.420,73 Kč</b>

### 2.5.2 Manipulační plochy

**Nález** Nádvoří - manipulační plocha u stavby na ppč. 1096. Podle ustanovení § 47 odst. 2 Kp ze sl. 9. Pozemek nesousedí s veřejným statkem, důvod pro snížení Kp.

#### Ocenění (§ 28 odst. 4)

Město: Hradec Králové  
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. e) činí 800,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Základní cena: 800,00 Kč/m<sup>2</sup> x 0,50 = 400,00 Kč/m<sup>2</sup>

Parcela	Výměra	Kč/m <sup>2</sup>	Základní cena
320/87 - ostatní pl.	928 m <sup>2</sup>	400,00	371.200,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
2.11 Možnost napojení na plynovod		10 %	37.120,00 Kč
Základní cena upravená			408.320,00 Kč
Koeficient Ki (příloha č. 38, CZ-CC 1252)			x 2,129
Prodejnost Kp (příloha č. 39, H.Králové5, sl.8)			0,571
snížen o -25,0% (§ 47 odst. 7)			x 0,428
<b>Zjištěná cena - manipulační plochy</b>			<b>372.066,08 Kč</b>

### 2.5.3 Celkem pozemky

**896.486,81 Kč**

## 2.6 Věcná břemena

Věcná břemena podle smlouvy ze dne 13.1.1999 jsou v důsledku přeložení podzemních vedení neurčitá a tudíž se oceňují paušální částkou 10.000,00 Kč/břemeno

<b>Zjištěná cena - věcné břemeno</b>	<b>-40.000,00 Kč</b>
--------------------------------------	----------------------

## 2.7 Celková rekapitulace ocenění dle vyhl.

2.4 Kombinovaný způsob ocenění	6.625.500,00 Kč
2.5.1 Stavební pozemky	524.420,73 Kč
2.5.2 Manipulační plochy	372.066,08 Kč
2.6 Věcná břemena	-40.000,00 Kč

---

Celkem - zaokr.	7.481.986,81 Kč
-----------------	-----------------

<b>Zjištěná cena</b>	<b>7.481.990,00 Kč</b>
----------------------	------------------------

Slovy: =Sedmmiliónůčtyřistaosmdesátjedentisícdevětsetdevadesátkorunčeských=

## 2.8 Zjištění obvyklé ceny

Obvyklou cenu je možno zjistit porovnáním s prodeji jiných obdobných nemovitostí nebo jiným způsobem, například zjištěním výnosu v penězích z pronájmu nemovitosti. Protože k datu ocenění nebyl k dispozici dostatečný vzorek obdobných nemovitostí prodaných či nabízených, je obvyklá cena zjištěna právě výnosovým způsobem. Při použití výnosového způsobu ocenění se zkoumá, jaká částka v penězích přináší při použití průměrné úrokové sazby (z vkladů a úvěrů) stejný zisk, jako oceňovaná nemovitost. Při současném poklesu úrokových sazeb činí průměrná hodnota cca 6,5 %.

### 2.8.1 Výnosová hodnota

**Nález** Výnosová hodnota je stanovena bez ohledu na cizí pozemky. Výnos z nemovitosti dtto 2.4, náklady uvažovány ve výši 40%. Snížení ceny v důsledku nutnosti platit nájemné za pozemky ve vlastnictví jiných subjektů je řešeno samostatně v následujícím odstavci.

#### Ocenění výnosovým způsobem:

##### Stanovení ročního nájemného:

Část	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
	1.262,00 m2	630,00	795.060,00
Roční nájemné			795.060,00 Kč
Odpočty snižující nájemné	40 %		318.024,00 Kč
Odpočty celkem	40 % z ročního nájemného		318.024,00 Kč
Upravené roční nájemné			477.036,00 Kč
Míra kapitalizace (průměrná úroková míra z vkladů a úvěrů)		6,50 %	
<b>Zjištěná cena - výnosová hodnota</b>			<b>7.339.015,38 Kč</b>

### 2.8.2 Cizí pozemky

**Nález:** Pozemky ve vlastnictví jiného subjektu zatěžují nemovitost dlouhodobě nájmem, nebo je třeba jednorázová investice do nákupu těchto pozemků.

Ceny komerčních pozemků v Hradci Králové				
	Slezské Předm.	Věkoše	sklad. oblast	sklad. oblast
Kč/m2/rok	1 550,00 Kč	1 600,00 Kč	1 500,00 Kč	1 900,00 Kč
Průměr	1 640,00 Kč			

Pro řádný chod provozovny je třeba zajistit přístup k nemovitosti (p.p.č. 320/5 - ostatní plocha o výměře 507 m2 a p.p.č. 320/84 - ostatní plocha o výměře 349 m2) a dále platit nájem nebo odkoupit pozemek zastavěný původní částí (p.p.č. 932 - zastavěná plocha o výměře 698 m2).

### ***Koupě pozemků:***

Při zjištěné obvyklé ceně pozemků 1.640,00 Kč/m<sup>2</sup> činí tato částka při koupi:

$$1.640,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1554 \text{ m}^2 = \mathbf{2.548.560,00 \text{ Kč}}$$

### ***Nájemné z pozemků:***

Obvyklé nájemné ve výši 5% z obvyklé ceny pozemků činí:

$$1.640,00 \text{ Kč} \times 0,05 = 82,00 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} \times 1554 \text{ m}^2 = 127.428,00 \text{ Kč/rok}$$

Morální životnost stavby na pronajatém pozemku je cca 20 let, tedy

$$127.428,00 \text{ Kč} \times 20 = \mathbf{2.548.560,00 \text{ Kč}}$$

Zjištěnou výnosovou hodnotu je třeba snížit právě o náklady na legalizaci užívání výše uvedených pozemků

**Zjištěná cena - legalizace pozemků**

**-2.548.560,00 Kč**

2.9

### **Rekapitulace obvyklé ceny**

2.8.1 Výnosová hodnota	7.339.015,38 Kč
2.8.2 Legalizace pozemků	-2.548.560,00 Kč
Zaokrouhlení	-455,38 Kč
<hr/>	
Celkem	4.790.000,00 Kč

**Výsledná zjištěná cena**

**4.790.000,00 Kč**

**Slovy: =Čtyřimilióny sedm set devadesát tisíckorun českých=**



### 3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 Cena provozního objektu č.p. 607 na p.p.č. 1096 včetně původní části na p.p.č. 932 s příslušenstvím a pozemky v obci Hradec Králové, místní část a k.ú. Plotiště nad Labem, zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ze dne 3. ledna 2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhlášky) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. ze dne 16. prosince 2008 činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 19. srpna 2009

**7.481.990,00 Kč**

Slovy: =Sedmmiliónůčtyřistaosmdesátjedentisícdevětsetdevadesátkorunčeských=

**Obvyklá cena téhož majetku činí**

**4.790.000,00 Kč**

Slovy: =Čtyřmiliónysedmsetdevadesáttisickorunčeských=

V Třebíčách, dne 19. srpna 2009



## Dokumentace



Vlevo budova č.p. 607 na p.p.č. 1096, vpravo původní část na p.p.č. 932



Letecký snímek a katastrální mapa



Hradec Králové a blízké okolí

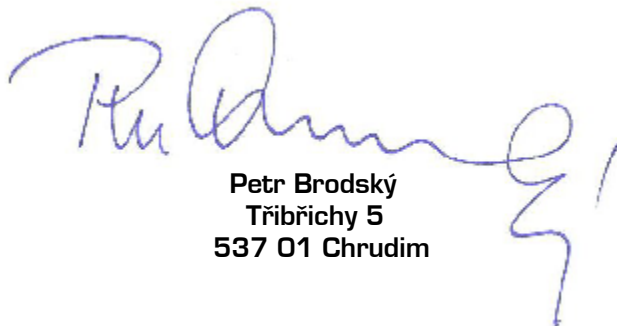
#### **4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA**

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. 105-2009/2860

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2009105

V Třebřichách, dne 19. srpna 2009



Petr Brodský  
Třebřichy 5  
537 01 Chrudim