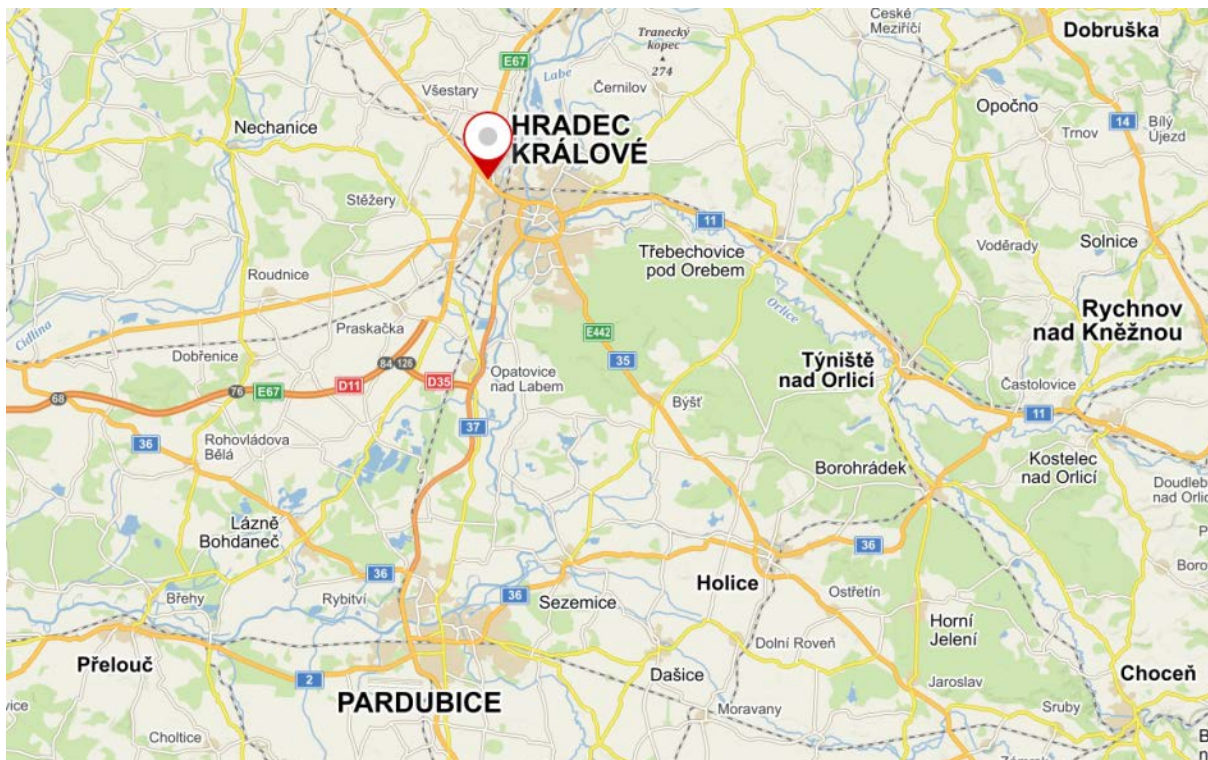


Znalecký posudek č. 6408 – 138/2017

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků **parcelní číslo st. 739**, jehož součástí je **budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 793/2**, jehož součástí je **jiná stavba bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 947**, jehož součástí je **budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 1054**, jehož součástí je **budova určená pro dopravu bez č.p./č.e. a parcelní číslo 1600/2, 1600/3 a 1782** v katastrálním území Plotiště nad Labem, obci Hradec králové, okrese Hradec Králové



Objednatel posudku:

dražební společnost PROKONZULTA, a.s.

IČ 263 07 367

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 24. 7. 2017

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako
podklad pro dražební konání**

Podle stavu ke dni 26. 7. 2017 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a 1 v elektronické podobě prostřednictvím emailu.

V Otrokovcích, dne 14. srpna 2017

Obsah:

| | str. |
|--|------|
| A. Nález | |
| 1. Znalecký úkol | 3 |
| 2. Informace o nemovité věci | 3 |
| 3. Podklady pro vypracování posudku | 3 |
| 4. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí | 3 |
| 5. Použitá literatura | 3 |
| 6. Metody zjištění hodnoty | 4 |
| 7. Vlastnické a evidenční údaje | 4 |
| 8. Věcná břemena, závazky a omezení | 4 |
| 9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko | 4 |
| 10. Základní popis lokality | 5 |
| 11. Kopie katastrální mapy | 6 |
| 12. Popis nemovitých věcí | 6 |
| B. Posudek | |
| 1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb. | 14 |
| 2. Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá | 19 |
| C. Rekapitulace | 22 |
| D. Přílohy | 23 |

A. Nález:

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovité věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemky parcelní číslo st. 739 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 793/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 947 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 1054 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo 1600/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, parcelní číslo 1600/3 – ostatní plocha, manipulační plocha a parcelní číslo 1782 – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Plotiště nad Labem, obci Hradec Králové, okrese Hradec Králové

2. Informace o nemovité věci:

| | |
|----------------------------|--|
| <i>Adresa nemovitosti:</i> | 503 01 Hradec Králové Plotiště nad Labem, Koutníková |
| <i>Kraj:</i> | Královéhradecký |
| <i>Okres:</i> | Hradec Králové |
| <i>Obec:</i> | Hradec Králové |
| <i>Katastrální území:</i> | Plotiště nad Labem |

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Plotiště nad Labem, LV č. 10804 ze dne 26. 9. 2016
- 2) Soupis dosažitelných nájmu

Zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňovanou nemovitost
- 3) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 4) Místní šetření provedené dne 26. 7. 2017 znalcem za účasti správce, fotodokumentace
- 5) Malý lexikon obcí 2016
- 6) Vlastní databáze nemovitostí a informace spolupracujících znalců
- 7) Informace a sdělení získané z katastrálního úřadu, realitních kanceláří a jiných subjektů

4. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí:

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 26. července 2017 znalcem za účasti správce areálu.

5. Použitá literatura:

- E. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- F. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku.
- G. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- H. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

6. Metody zjištění hodnoty:

a) Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – Vyhláška č. 443/2016 Sb. Tato metoda bude aplikovaná volně pro určení orientační ceny, nynější ocenění nelze použít pro daňové účely.

b) Zjištění ceny nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá

V této části bude nejprve provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, bude tedy zjištěna srovnatelná cena, na základě které bude určena cena nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá – „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Určení ceny porovnáním způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování staveb porovnáním způsobem:

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha atp., jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou.

Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen, stárí do 12-ti měsíců, popřípadě 6-ti měsíců. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient v rozmezí 0,7 – 1,0 se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky.

Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti.

Zjištěným cenám se následně přidělí body v rozmezí 1 až 4, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah.

Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit až o 20%.

V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit až o 30%.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek. Neopomenutelnou součástí je také zohlednění ceny určené dle vyhlášky o oceňování majetku.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10804 je

*IFIS investiční fond, a.s., IČ 243 16 717
se sídlem 110 00 Praha 1 Nové město, Vodičkova 791/41*

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemků parcelní číslo st. 739 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1845,0 m², jehož součástí je budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 793/2 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 353,0 m², jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 947 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 378,0 m², jehož součástí je budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 1054 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 181,0 m², jehož součástí je budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo 1600/2 – ostatní plocha, manipulační plocha o celkové výměře 5424,0 m², parcelní číslo 1600/3 – ostatní plocha, manipulační plocha o celkové výměře 64,0 m² a parcelní číslo 1782 – ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 45,0 m² v katastrálním území Plotiště nad Labem, obci Hradec Králové, okrese Hradec Králové.

8. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle listu vlastnického nejsou oceňované nemovité věci zatížené věcnými břemeny. Ve prospěch posuzovaného souboru je smluvně zřízeno a ve veřejném seznamu evidováno věcné břemeno cesty a stezky po cizích pozemcích parcelní číslo 1600/1 a 1600/11, které garantují přístup a příjezd k posuzovanému celku z veřejné komunikace. Ke stavbám v souboru je sjednán nájemní vztah.

9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy. Pozemky se nenachází v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Vzhledem k tomu, že se nejedná o objekty určené k rezidenčnímu bydlení, radonové riziko se nezvažuje.

10. Základní popis lokality:

Území krajského města Hradec Králové sestává ze dvaceti jedna katastrů, katastrální území Plotiště nad Labem se rozkládá severozápadně až severně od jádra města, od centra města vzdušnou čarou dělí posuzovaný soubor pozemků 3 km, od hlavního nádraží 2,3 km po silnici a dálnice D 11 končí cca 5 km od posuzovaného místa, přičemž její další dostavba má posunout nájezd ještě blíž. Hradec Králové jako krajské město s komplexní dopravou, službami, zdravotní péčí či školstvím, kde najdeme rozličná sportoviště i stánky kulturního vyžití, obývá v současné době 92 891 obyvatel (Malý lexikon obcí 2016).

Posuzované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky tvořící ucelenou plochu včetně čtyř staveb, které leží v jižní části většího areálu sloužícího původně ČSAD Hradec Králové, původní způsob využití areálu zůstal zachován jen v jeho severní části, jižní, sestávající ze tří starších a jedné nové haly, celek převážně slouží jako distribuční sklad, v nové hale sídlí specializovaná firma. Vlastník stavby neužívá, objekty i pozemky jsou užívány nájemním způsobem.

Dopravní dostupnost a parkování

Posuzované území je dopravně obsluhováno všemi druhy motorových vozidel včetně typu TIR od severu přes parcely jiného vlastníka číslo 1600/1 a 160/11, ke kterým je právo přejezdu a průchodu definováno věcným břemenem zapsaným ve veřejném seznamu ze silnice č. I/35, do areálu není zavedená vlečka. Na posuzovaných pozemcích je pak dostatek místa k odstavení či parkování vozidel, které zde zajišťují v hojném počtu a to v souvislosti s činností distribučního skladu.

Účel využití

Stavby na pozemcích parcelní číslo st. 739, st. 947 a st. 1054 jsou skladovacími halami, jedná se o distribuční sklady. Hala na pozemku parcelní číslo st. 793/2 je sídlem společnosti, mimo hlavní haly zde v přístavkách najdeme nejenom kanceláře, ale i prostory pro přechodné ubytování zaměstnanců.

Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky zastavěné halami i nezastavěné parcely užívané v jednotném funkčním celku s posuzovanými stavbami.

Obsah ocenění:

- a) § 3, 4, 9 stavební a jiné pozemky parcelní číslo st. 739, st. 793/2, st. 947, st. 1054, 1600/2, 1600/3 a 1782, katastrální území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové
- b) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 739 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové
- c) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 793/2 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové
- d) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 947 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové
- e) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1054 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

11. Kopie katastrální mapy:

Posuzované území v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové, k pozemkům parcelní číslo 1600/1 a 1600/11 na severu je zřízeno věcné břemeno stezky a cesty.

12. Popis nemovitých věcí:

- a) § 3, 4, 9 stavební a jiné pozemky parcelní číslo st. 739, st. 793/2, st. 947, st. 1054, 1600/2, 1600/3 a 1782, katastrální území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

Předmětem ocenění jsou pozemky v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové tvořící souvislou plochu. Nezastavěné parcely jsou v převládající části zpevněny betonem, dlažebními kostkami či asfaltem, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské, plyn je doveden jen do nové haly na parcele číslo st. 793/2.

Celková plocha pozemků je přiměřená pro daný účel vyhovující, území je rovinné, svažitost do 15%. Nebyly zjištěny žádné omezující vlivy na využití pozemků. Okolní zástavbu tvoří v menší míře rezidenční zástavba, ale posuzované haly sousedí se zemědělským užívaným nezastavěným honem a tak provoz vozidel v areálu rezidenční zástavby neobtěžuje. V obci Hradec Králové není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

b) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 739 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

Předmětem ocenění je největší objekt v posuzovaném souboru užívaný cca od roku 1962, sestávající se ze dvoulodní haly, severní hala je kratší. Nosný systém obou lodí je ocelový, sloupy vynášejí ocelové příhradové vazníky, větší hala je opláštěná trapézovým plechem VSŽ, který tvoří i krytinu hal, svislé stěny i podhledy zateplené případně dozděny, podhledy tvořené šablonami rovné. Ocelové sloupy jsou vetknuty do masivních betonových základových pásů, které tvoří zezadu podezdívku, zepředu rampy s jednotlivými vykládacími stanovišti s kovovými nákladovými výškově nastavitelnými deskami. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, žlaby a svody, okna ocelová případně typu Luxfer. Vrata na elektrický pohon rolovací a to v obou lodích. Povrch podlah v místnostech převládají dlažby, v halách speciální povrchy s vysokou únosností pro pojezd elektrických vozíků. Převládající plocha hal slouží ke skladování a manipulaci, ve východní části větší lodi najdeme kancelář dispečera, denní místnost zaměstnanců s kuchyňkou linkou vybavenou mikrovlnou troubou a dřezem, zde také visí elektrický bojler na ohřev TUV, jsou umístěny šatny a sociální zázemí. Pouze tato část haly je vytápěná a to elektrickými lokálními topidly. Objekt je zásobován pitnou vodou z veřejného řádu, napojen na kanalizaci a síť elektrické energie 230/400 V.

Technický stav, vady a nedodělky:

Posuzovaná hala s odhadovaným stářím 55 roků je ve stavu, který odpovídá stáří, je zde průběžně prováděna údržba objektu, elektricky ovládaná vrata jsou nová, vybavení zázemí pro zaměstnance není starší 15 let. Stavbu lze ke svému účelu užívat bez závad.

Celkový přehled využitelných ploch v objektu:

Celková podlahová plocha: 1.432,90 m²

Z toho:

Celkem ploch komunikačních: 20,10 m²

Celkem ploch sociálního zázemí: 51,80 m²

Celkem ploch skladovacích: 1.302,30 m²

Celkem ploch administrativních: 58,70 m²

| Podlaží | Zastavěná plocha (m ²) | Konstrukční výška (m) | | Objem (m ³) |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------|-------------------------|
| 1.NP a) | 1212,35 | 4,090 | | 4958,51 |
| 1.NP b) | 388,34 | 3,260 | | 1265,99 |
| rampa | 463,9 | 2,025 | | 939,40 |
| | 2064,59 | | | 7163,90 |
| Průměrná výška podlaží | | PVP | 3,89 | m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží | | PZP | 2064,59 | m ² |
| Obestavěný prostor | | OP | 8693,51 | m ³ |



Pobled na jižní loď haly od jihu, posuzovaná hala sousedí se zemědělskými plochami



Delší loď haly na pozemku parcelní číslo st. 739



kratší loď haly na pozemku parcelní číslo st. 739



Rampa u delší lodi haly na pozemku parcelní číslo st. 739 a u kratší lodi šatny zaměstnanců



Část rampy u delší lodi haly na pozemku parcelní číslo st. 739 kuchyňka zaměstnanců

c) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 793/2 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

Objekt na parcele st. 793/2 – zastavěná plocha a nádvoří je užíván deset let, hlavní hala je doplněná přístavky, ve kterých najdeme nejenom kanceláře, dílnu a sklady, ale i prostory pro zaměstnance – šatny, denní místnost, sociální zázemí i ubytovnu. Objekt je zděný, střechu haly vynášejí příhradové nosníky, výplně otvorů plastové, vrata s elektrickým pohonem, klempířské konstrukce kompletní, omítky vnitřní štukové, obklady v nadstandardním rozsahu především v sociálním zázemí, fasáda omítka strukturovaná, na štítu probarvená. Povrchy podlah dlahby, PVC, zátěžové koberce. V hlavní hale, kde probíhá oprava speciální techniky, je i montážní jáma.

Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě, vytápění ústřední, plynové. Prvky PSV objektu lze definovat jako nadstandardní.

Technický stav, vady a nedodělky:

Jedná se o novostavbu ve velmi dobrém stavu.

Celkový přehled využitelných ploch v objektu:

Celková podlahová plocha: 333,20 m²

Z toho:

Celkem ploch komunikačních: 14,10 m²

Celkem ploch sociálního zázemí: 40,40 m²

Celkem ploch užitné: 278,70 m²

| Podlaží | Zastavěná plocha (m ²) | Konstrukční výška (m) | | Objem (m ³) |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| 1.NP a) | 83,44 | 3,695 | | 308,31 |
| 1.NP b) | 200,87 | 5,130 | | 1030,46 |
| 1.NP c) | 55,72 | 3,075 | | 171,34 |
| 1.NP d) | 51,12 | 2,360 | | 120,64 |
| | 391,15 | | | 1630,76 |
| Průměrná výška podlaží | | PVP | 4,17 m | |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží | | PZP | 391,15 m ² | |
| Obestavěný prostor | | OP | 1801,49 m ³ | |



Západní štít a jižní průčelí haly



přístavek je realizován u východního štítu



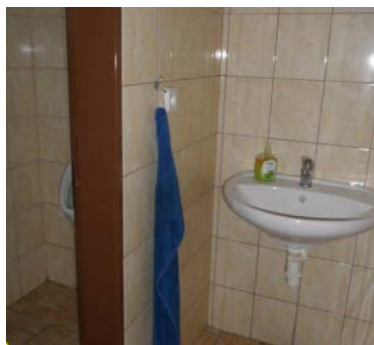
Prostor haly, na který vlevo navazují dílny a sklady v přístavku



plastová vrata na elektrický pohon



Jedna z kanceláří v objektu



sociální zázemí



kuchyně



Skladovací prostory v objektu



zásobník TUV a kotel ÚT, vše plyn

d) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 947 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

Objekt na parcele st. 947 – zastavěná plocha a nádvoří je ke dni ocenění užíván ke skladování. Kovová hala sestává z kovových příhradových sloupů, vetknutých do betonové podezdívky, která podél severního průčelí přechází v rampu. Na sloupech jsou osazeny ocelové příhradové vazníky, celek, včetně střechy, je opláštěn trapézovými pozinkovanými plechy typu VSŽ. Klempířské prvky žlaby a svody, okna chybí, vrata ocelová, v objektu je nášlapná vrstva podlahy vybetonována. Najdeme zde rozvod elektrické energie světelné.

Jedná se o jednoduchou kovovou halu, stáří 55 roků, vhodnou ke skladování nenáročných produktů, které hala chrání před přímými povětrnostními vlivy.

Technický stav, vady a nedodělky:

Hala je ve stavu, který odpovídá stáří, kovové prvky by bylo vhodné zrevidovat a opatřit nátěrem.

Celkový přehled využitelných ploch v objektu:

Celková podlahová plocha: 360,80 m²

Z toho:

Celkem ploch skladovacích: 360,80 m²

| Podlaží | Zastavěná plocha (m ²) | Konstrukční výška (m) | | Objem (m ³) |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------|-------------------------|
| 1.NP | 368,79 | 3,600 | | 1327,64 |
| rampa | 172,67 | 2,810 | | 485,20 |
| | 541,46 | | | 1327,64 |
| Průměrná výška podlaží | | PVP | 3,60 | m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží | | PZP | 541,46 | m ² |
| Obestavěný prostor | | OP | 1960,36 | m ³ |



Ocelová hala na st. 947 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové



Prostor v hale je otevřený



rampa probíhá podél větší části severního průčelí

e) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1054 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

Objekt na parcele číslo st. 1054 – zastavěná plocha a nádvoří, je dvoupodlažní, je určen ke skladování přitom ve 2. NP. najdeme kancelářské prostory se zázemím. Nosný systém objektu tvoří žb skelet s dozdvídkami, střecha nízký sedlový krov, krytina plech, klempířské konstrukce kompletní. Schodiště žb s povrchem teraco, nášlapné vrstvy podlah ve skladech beton, v kancelářích zátěžové koberce, v sociálním zázemí dobové dlažby. Okna dřevěná, dveře dřevěné nebo na bázi dřevní hmoty, zárubně kovové, Napojení na všechny inženýrské sítě mimo plyn, vytápění lokální aku kamny. Skladovací prostory v 1. NP. jsou rozděleny na menší kóje a jsou temperovány, jedná se o budovu. Vrata ze skladovacích kójí opět ústí na rampu, která probíhá podél severního průčelí objektu.

V 1. NP. stavby tedy najdeme prostory skladovací, po schodišti přístupném přes předsínku z rampy vcházíme do hlavní chodby ve 2. NP. stavby, kde z centrální chodby jsou přístupné kanceláře, sociální zázemí zaměstnanců, kuchyňka.

Technický stav, vady a nedodělky:

Stav stavby odpovídá stáří – 55 let, objekt je v dobrém stavu, probíhá zde průběžná údržba, temperované sklady jsou vhodné pro skladování dražšího náročnějšího zboží, kancelářské prostory tvoří vhodné zázemí pro firmu s cca 15 kancelářskými zaměstnanci.

Celkový přehled využitelných ploch v objektu:

Celková podlahová plocha: 338,90 m²

Z toho:

Celkem ploch komunikačních: 48,00 m²

Celkem ploch sociálního zázemí: 10,60 m²

Celkem ploch skladovacích: 152,60 m²

Celkem ploch administrativních: 127,70 m²

| Podlaží | Zastavěná plocha (m ²) | Konstrukční výška (m) | | Objem (m ³) |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------|
| 1.NP | 204,05 | 3,330 | | 679,49 |
| 2.NP | 204,05 | 3,010 | | 614,19 |
| rampa | 46,88 | 2,400 | | 112,51 |
| | 454,98 | | | 1406,19 |
| Průměrná výška podlaží | PVP | 3,17 | m | |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží | PZP | 227,49 | m ² | |
| Obestavěný prostor | OP | 1612,28 | m ³ | |



Severní průčelí objektu



skladovací prostory v 1. NP. stavby



Schodiště do 2. NP.



vnitřní chodba ve 2. NP.



zdroj TUV

*Sociální zázemí ve 2. NP. stavby**běžná kancelář**kuchyně****Celkový přehled využitelných ploch ve všech objektech:***

Celková podlahová plocha: 2.465,80 m²

Z toho:

Celkem ploch komunikačních: 82,20 m²

Celkem ploch sociálního zázemí: 102,80 m²

Celkem ploch skladovacích: 1.815,70 m²

Celkem ploch užitných: 278,70 m²

Celkem ploch administrativních: 186,40 m²

Dále také:

Celkem plocha nákladové rampy: 683,45 m²

B. Posudek:**1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.**

a1) § 3, 4 stavební pozemky parcelní číslo st. 739, st. 793/2, st. 947, st. 1054 a 1782, katastrální území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

Ocenění pozemku dle § 3,4 vyhlášky:

| Pozemky stavební dle LV č. 10804 - fakticky zastavěné | | | | |
|---|-------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|
| Obec | | | | Hradec Králové |
| Katastrální území | | | | Plotiště nad Labem, |
| Kraj | | | | Královéhradecký |
| Počet obyvatel | | Malý lexikon obcí 2015 | | 98891 |
| Základní cena | | příloha č 2 vyhlášky, tab. č 1 ZC_v (Kč/m ²) | | 1764 |
| Plocha pozemků | | P (m ²) | | 2802 |
| Znak | Název zanku | Označení | Popis znaku | Hodnota znaku |
| Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1 | | | | |
| P ₁ | Situace na dílčím trhu | II. | Nabídka odpovídá poptávce | 0,00 |
| P ₂ | Vlastnické vztahy | V. | Pozemek s nemovitou stavbou | 0,00 |
| P ₃ | Změny v okolí | II. | Bez vlivu | 0,00 |
| P ₄ | Vliv právních vztahů | II. | Bez vlivu | 0,00 |
| P ₅ | Ostatní neuvedené | I. | Přístup po úzích pozemcích | -0,01 |
| P ₆ | Povodňové riziko | IV. | Zóna se zandbatelným rizikem povodně | 1,00 |
| Index trhu | | $I_T = P_6 * (1 + \Sigma P_i)$ I_T | | 0,9900 |
| Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2 | | | | |
| Index omezujících vlivů pozemku | | $I_O = 1 + \Sigma P_i$ I_O | | 1,0000 |
| Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 4 | | | | |
| P ₁ | Druh a účel užití stavby | I. | Sklady, doprava a spoje | 0,45 |
| P ₂ | Převažující zástavba v okolí | IV. | Výroba | 0,05 |
| P ₃ | Možnost napojení na síť | I. | Všechny sítě | 0,00 |
| P ₄ | Dopravní dostupnost k pozemku | III. | Zpevněná kom. i TIR | 0,08 |
| P ₅ | Parkování | III. | Na pozemcích v celku | 0,05 |
| P ₆ | Komerční využitelnost | III. | Pronájem skladovacích ploch | 0,10 |
| P ₇ | Vlivy ostatní | II. | Bez dalších vlivů | 0,00 |
| Index polohy | | $I_P = P_1 * (1 + \Sigma P_i)$ I_P | | 0,5760 |
| Cena pozemků | | $CP = ZC * I_T * I_O * I_P * P$ CP (Kč) | | 2 818 541,21 |

a2) § 9 jiné pozemky parcelní číslo 1600/2 a 1600/3, katastrální území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

Ocenění pozemku dle § 9 vyhlášky:

| Pozemky dle LV č. 10804 - manipulační plochy | | | | |
|---|-------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------|
| Obec | | | | Hradec Králové |
| Katastrální území | | | | Plotiště nad Labem |
| Kraj | | | | Královéhradecký |
| Počet obyvatel | | Malý lexikon obcí 2015 | | 98891 |
| Základní cena | | příloha č 2 vyhlášky, tab. č 1 ZC _v (Kč/m ²) | | 1764 |
| Plocha pozemků | | P (m ²) | | 5488 |
| Znak | Název zanku | Označení | Popis znaku | Hodnota znaku |
| Index trhu | | I _T | | 1,0000 |
| Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 4 | | | | |
| P ₁ | Druh a účel užití stavby | I. | Manipulační plocha | 0,60 |
| P ₂ | Převažující zástavba v okolí | VI. | Výroba | 0,00 |
| P ₃ | Možnost napojení na síť | I. | Všechny sítě | 0,01 |
| P ₄ | Dopravní dostupnost k pozemku | III. | Zpevněná kom i pro nákladní | 0,05 |
| P ₅ | Parkování | III. | Na pozemcích v celku | 0,02 |
| P ₆ | Komerční využitelnost | III. | Výroba a skladování | 0,05 |
| P ₇ | Vlivy ostatní | II. | Bez dalších vlivů | 0,10 |
| Index polohy | | I _P = P ₁ * (1+ΣP _i) | | I _P 0,7380 |
| Cena pozemků | | CP = ZC * I _T * I _O * I _P * P * 0,5 | | CP (Kč) 3 572 227,01 |

b) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 739 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

| | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Druh konstrukce | Kovová |
| Obestavěný prostor | OP = 8.693,51 m³ |
| Průměrná výška podlaží | PVP = 3,89 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží | PZP = 2064,59 m² |

| Hala bez č.p./č.e., na pozemku parcelní číslo st. 739, k.ú. Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové | | | | | |
|---|-------------------------|---|---------------------------------|---------------------------|----------------|
| Hala podle § 12 a přílohy č. 9 vyhlášky | | | | typ | J |
| Základní cena dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky | | | ZC | Kč/m ³ | 1 599,00 |
| Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky | | | K ₁ | - | 0,948 |
| Koeficient přepočtu ceny dle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží | | | K ₂ =0,92+(6,60/PZP) | m ² | 0,923 |
| Koeficient přepočtu ceny podle průměrné výšky podlaží | | | K ₃ =(2,80/v)+0,30 | m ³ | 1,020 |
| Obestavěný prostor budovy | | | OP | m ³ | 8 693,51 |
| Koeficient polohový | | (příloha č.20 vyhl.) | K ₅ | - | 1,100 |
| Koeficient změny cen staveb | | (příloha č. 41 vyhlášky) | K _i | - | 2,092 |
| Koeficient vybavení stavby | | výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedeně) | | | |
| pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl | n _i |
| 1 | Základy | patky, pásy, izolované | S | 0,12200 | 0,00000 |
| 2 | Svislé konstrukce | trapezový plech, částečně zatepleno | S | 0,29300 | 0,00000 |
| 3 | Stropy | podhled šablonový | S | 0,08900 | 0,00000 |
| 4 | Zastřešení | ocelové vazníky | S | 0,11000 | 0,00000 |
| 5 | Krytiny střech | trapezový plech | S | 0,02900 | 0,00000 |
| 6 | Klempířské konstrukce | žlaby a svody | S | 0,00700 | 0,00000 |
| 7 | Vnitřní omítky | nátěry v běžném rozsahu | S | 0,06100 | 0,00000 |
| 8 | Fasádní omítky | nátěry v běžném rozsahu | S | 0,03300 | 0,00000 |
| 9 | Vnitřní obklady | neuvažují se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 10 | Schody | betonové venkovní | S | 0,00700 | 0,00000 |
| 11 | Dveře | běžné | S | 0,02200 | 0,00000 |
| 12 | Vrata | na elektrický pohon | N | 0,02300 | 0,02300 |
| 13 | Okna | ocelová, lufery | S | 0,04300 | 0,00000 |
| 14 | Povrchy podlah | cementový potěr | S | 0,04800 | 0,00000 |
| 15 | Vytápění | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 16 | Elektroinstalace | 230/400 V | N | 0,04700 | 0,04700 |
| 17 | Bleskosvod | chybí | C | 0,00400 | -0,00741 |
| 18 | Vnitřní vodovod | ano | B | 0,01000 | 0,01852 |
| 19 | Vnitřní kanalizace | ano | B | 0,00900 | 0,01667 |
| 20 | Vnitřní plynovod | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 21 | Ohřev vody | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 22 | Vybavení kuchyní | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 23 | Vnitřní hygienické vyb. | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 24 | Výtahy | neuvažují se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 25 | Ostatní | nákladové rampy, mříže | N | 0,06200 | 0,06200 |
| | Celkem | | | 1,01900 | 0,15978 |
| Koeficient vybavení stavby | | | K ₄ | 1+(0,54*Σn _i) | 1,10528 |
| Základní cena upravená | | ZCxK ₁ xK ₂ xK ₃ xK ₄ xK ₅ xK _i | ZCU | Kč/m ³ | 3629,87 |
| Opotřebení stavby v procentech | | | | | 68,00% |
| Cena stavby bez úpravy podle polohy a trhu | | | | 10 098 013,73 | |

c) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 793/2 v katastrálním území Plotičtě nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

| | | | |
|-----------------------------------|------------|---|-------------------------------|
| Druh konstrukce | Zděná | | |
| Obestavěný prostor | OP | = | 1.801,49 m³ |
| Průměrná výška podlaží | PVP | = | 4,17 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží | PZP | = | 391,15 m² |

| Hala bez č.p./č.e., na pozemku parcelní číslo st. 739/2, k.ú. Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové | | | | | |
|---|-------------------------|---|---------------------------------|---------------------------|----------------|
| Hala podle § 12 a přílohy č. 9 vyhlášky | | | | typ | I |
| Základní cena dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky | | | ZC | Kč/m ³ | 2 124,00 |
| Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky | | | K ₁ | - | 0,948 |
| Koeficient přepočtu ceny dle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží | | | K ₂ =0,92+(6,60/PZP) | m ² | 0,937 |
| Koeficient přepočtu ceny podle průměrné výšky podlaží | | | K ₃ =(2,80/v)+0,30 | m ³ | 0,971 |
| Obestavěný prostor budovy | | | OP | m ³ | 1 801,49 |
| Koeficient polohový | | (příloha č.20 vyhl.) | K ₅ | - | 1,100 |
| Koeficient změny cen staveb | | (příloha č. 41 vyhlášky) | K _i | - | 2,161 |
| Koeficient vybavení stavby | | výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandardní, B=konstrukce neuvedeně) | | | |
| pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl | n _i |
| 1 | Základy | pásky, izolované | S | 0,11300 | 0,00000 |
| 2 | Svislé konstrukce | zděné | S | 0,23900 | 0,00000 |
| 3 | Stropy | podhled šablonový | S | 0,09200 | 0,00000 |
| 4 | Zastřešení | dřevěné vazníky | S | 0,10100 | 0,00000 |
| 5 | Krytiny střech | plechová | S | 0,02900 | 0,00000 |
| 6 | Klempířské konstrukce | kompletní včetně parapetů | N | 0,00600 | 0,00600 |
| 7 | Vnitřní omítky | štukové | S | 0,06300 | 0,00000 |
| 8 | Fasádní omítky | strukturovaná silikátová | S | 0,03200 | 0,00000 |
| 9 | Vnitřní obklady | nadstandardní v soc. zázemí | B | 0,02300 | 0,04260 |
| 10 | Schody | chybí | C | 0,00800 | -0,01482 |
| 11 | Dveře | běžné | S | 0,03100 | 0,00000 |
| 12 | Vrata | na elektrický pohon | N | 0,02400 | 0,02400 |
| 13 | Okna | plastová | N | 0,05100 | 0,05100 |
| 14 | Povrchy podlah | cementový potěr, PVC, dlažba | S | 0,04900 | 0,00000 |
| 15 | Vytápění | ústřední, plechové radiátory | N | 0,01100 | 0,01100 |
| 16 | Elektroinstalace | 230/400 V | N | 0,06300 | 0,06300 |
| 17 | Bleskosvod | ano | S | 0,00300 | 0,00000 |
| 18 | Vnitřní vodovod | rozvod teplé i studené vody | N | 0,01000 | 0,01000 |
| 19 | Vnitřní kanalizace | ano, od WC, umyvadel, sprch | N | 0,00900 | 0,00900 |
| 20 | Vnitřní plynovod | ano | B | 0,00300 | 0,00556 |
| 21 | Ohřev vody | el. bojler | S | 0,00400 | 0,00000 |
| 22 | Vybavení kuchyní | kuchyňka pro zaměstnance | B | 0,00500 | 0,00926 |
| 23 | Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty | N | 0,02200 | 0,02200 |
| 24 | Výtahy | neuvažují se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 25 | Ostatní | montážní jáma | S | 0,04000 | 0,00000 |
| | Celkem | | | 1,03100 | 0,23860 |
| Koeficient vybavení stavby | | | K ₄ | 1+(0,54*Σn _i) | 1,15984 |
| Základní cena upravená | | ZCxK ₁ xK ₂ xK ₃ xK ₄ xK ₅ xK _i | ZCU | Kč/m ³ | 5052,62 |
| Opotřebení stavby v procentech | | | | | 12,50% |
| Cena stavby bez úpravy podle polohy a trhu | | | | 7 964 469,46 | |

d) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 947 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Druh konstrukce | Kovová |
| Obestavěný prostor | OP = 1.960,36 m ³ |
| Průměrná výška podlaží | PVP = 3,60 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží | PZP = 541,46 m ² |

| Hala bez č.p./č.e., na pozemku parcelní číslo st. 947, k.ú. Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|---------------------------|----------------|
| Hala podle § 12 a přílohy č. 9 vyhlášky | | | typ | J | |
| Základní cena dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky | | | ZC | Kč/m ³ | 1 599,00 |
| Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky | | | K ₁ | - | 0,948 |
| Koeficient přepočtu ceny dle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží | | | K ₂ =0,92+(6,60/PZP) | m ² | 0,932 |
| Koeficient přepočtu ceny podle průměrné výšky podlaží | | | K ₃ =(2,80/v)+0,30 | m ³ | 1,078 |
| Obestavěný prostor budovy | | | OP | m ³ | 1 960,36 |
| Koeficient polohový | (příloha č.20 vyhl.) | | K ₅ | - | 1,100 |
| Koeficient změny cen staveb | (příloha č. 41 vyhlášky) | | K _i | - | 2,092 |
| Koeficient vybavení stavby | výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené) | | | | |
| pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl | n _i |
| 1 | Základy | patky, pásy, izolované | S | 0,12200 | 0,00000 |
| 2 | Svislé konstrukce | trapezový plech | S | 0,29300 | 0,00000 |
| 3 | Stropy | podhled chybí | C | 0,08900 | -0,16483 |
| 4 | Zastřešení | ocelové vazníky | S | 0,11000 | 0,00000 |
| 5 | Krytiny střech | trapezový plech | S | 0,02900 | 0,00000 |
| 6 | Klempířské konstrukce | žlaby a svody | S | 0,00700 | 0,00000 |
| 7 | Vnitřní omítky | nátěry v běžném rozsahu | S | 0,06100 | 0,00000 |
| 8 | Fasádní omítky | nátěry v běžném rozsahu | S | 0,03300 | 0,00000 |
| 9 | Vnitřní obklady | neuvažují se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 10 | Schody | betonové venkovní | S | 0,00700 | 0,00000 |
| 11 | Dveře | chybí | C | 0,02200 | -0,04074 |
| 12 | Vrata | plechová | S | 0,02300 | 0,00000 |
| 13 | Okna | ocelová | S | 0,04300 | 0,00000 |
| 14 | Povrchy podlah | cementový potěr | S | 0,04800 | 0,00000 |
| 15 | Vytápění | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 16 | Elektroinstalace | 230 V | S | 0,04700 | 0,00000 |
| 17 | Bleskosvod | chybí | C | 0,00400 | -0,00741 |
| 18 | Vnitřní vodovod | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 19 | Vnitřní kanalizace | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 20 | Vnitřní plynovod | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 21 | Ohřev vody | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 22 | Vybavení kuchyní | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 23 | Vnitřní hygienické vyb. | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 24 | Výtahy | neuvažují se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 25 | Ostatní | nákladová rampa | S | 0,06200 | 0,00000 |
| | Celkem | | | 1,00000 | -0,21298 |
| Koeficient vybavení stavby | | | K ₄ | 1+(0,54*Σn _i) | 0,88499 |
| Základní cena upravená | | ZC×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₄ ×K ₅ ×K _i | ZCU | Kč/m ³ | 3101,58 |
| Opotřebení stavby v procentech | | | | | 69,00% |
| Cena stavby bez úpravy podle polohy a trhu | | | | 1 884 867,26 | |

e) § 31 stavba pro dopravu bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1054 v katastrálním území Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové

| | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Druh konstrukce | Monolitická betonová tyčová |
| Obestavěný prostor | OP = 1.612,28 m³ |
| Průměrná výška podlaží | PVP = 3,17 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží | PZP = 227,49 m² |

| Budova bez č.p./č.e., na pozemku parcelní číslo st. 1054, k.ú. Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové | | | | | |
|--|-------------------------|---|---------------------------------|---------------------------|----------------|
| Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky | | | | typ | F |
| Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky | | | ZC | Kč/m ³ | 2 807,00 |
| Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky | | | K ₁ | - | 1,158 |
| Koeficient přepočtu ceny dle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží | | | K ₂ =0,92+(6,60/PZP) | m ² | 0,949 |
| Koeficient přepočtu ceny podle průměrné výšky podlaží | | | K ₃ =(2,10/v)+0,30 | m ³ | 0,962 |
| Obestavěný prostor budovy | | | OP | m ³ | 1 612,28 |
| Koeficient polohový | | (příloha č.20 vyhl.) | K ₅ | - | 1,100 |
| Koeficient změny cen staveb | | (příloha č. 41 vyhlášky) | K _i | - | 2,143 |
| Koeficient vybavení stavby | | výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní, B=konstrukce neuvedené) | | | |
| pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl | n _i |
| 1 | Základy | základové pásy, izolované | P | 0,08200 | -0,08200 |
| 2 | Svislé konstrukce | železobetonový skelet, vyzdívaný | S | 0,17400 | 0,00000 |
| 3 | Stropy | nespalé, SDK podhled | S | 0,09300 | 0,00000 |
| 4 | Zastřešení | dřevěný krov | S | 0,07300 | 0,00000 |
| 5 | Krytiny střech | plechová | S | 0,02100 | 0,00000 |
| 6 | Klempířské konstrukce | kompletní z pozink. plechu | S | 0,00600 | 0,00000 |
| 7 | Vnitřní omítky | štukové | S | 0,06900 | 0,00000 |
| 8 | Fasádní omítky | brizolit | S | 0,03300 | 0,00000 |
| 9 | Vnitřní obklady | ano, běžný rozsah | S | 0,01800 | 0,00000 |
| 10 | Schody | betonové | S | 0,02900 | 0,00000 |
| 11 | Dveře | na bázi dřevních hmot | S | 0,03100 | 0,00000 |
| 12 | Vrata | plechová | B | 0,00300 | 0,00556 |
| 13 | Okna | plastová | N | 0,05200 | 0,05200 |
| 14 | Povrchy podlah | koberce, dlažby, PVC, cem. potěr | S | 0,03200 | 0,00000 |
| 15 | Vytápění | lokální, aku kamna | S | 0,04200 | 0,00000 |
| 16 | Elektroinstalace | 230/400 V | S | 0,05700 | 0,00000 |
| 17 | Bleskosvod | ano | S | 0,00300 | 0,00000 |
| 18 | Vnitřní vodovod | SV i TUV | S | 0,03200 | 0,00000 |
| 19 | Vnitřní kanalizace | ano, kompletní | S | 0,03100 | 0,00000 |
| 20 | Vnitřní plynovod | ne | C | 0,00200 | -0,00370 |
| 21 | Ohřev vody | průtokové ohřívače, bojler | S | 0,01700 | 0,00000 |
| 22 | Vybavení kuchyní | ano, kuchyňka | S | 0,00000 | 0,00000 |
| 23 | Vnitřní hygienické vyb. | pouze WC a umyvadla | P | 0,03000 | -0,03000 |
| 24 | Výtahy | chybí | C | 0,01400 | -0,02593 |
| 25 | Ostatní | není | C | 0,05900 | -0,10927 |
| 26 | Instalační jádra | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| | Celkem | | | 1,00300 | -0,19334 |
| Koeficient vybavení stavby | | | K ₄ | 1+(0,54*Σn _i) | 0,89860 |
| Základní cena upravená | | ZCxK ₁ xK ₂ xK ₃ xK ₄ xK ₅ xK _i | ZCU | Kč/m ³ | 6289,05 |
| Opořebení stavby v procentech | | | | | 69,00% |
| Cena stavby bez úpravy podle polohy a trhu | | | | 3 143 311,59 | |

f) inženýrské stavby a venkovní úpravy v areálu

Určeno procentem (5 %) z ceny budov a hal: 1.154.533,10 Kč

Nákladová cena staveb v areálu, rekapitulace:

| pol. | objekt | účel objektu | kat. území | obec | jednotka | nákl. cena |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------|----------|----------------------|
| b) | Hala na poz. p.č. st. 739 | skladovací hala | Plotiště nad Labem | Hradec Králové | Kč | 10 098 013,73 |
| c) | Hala na poz. p.č. st. 739/2 | hala pro údržbu vozidel | Plotiště nad Labem | Hradec Králové | Kč | 7 964 469,46 |
| d) | Hala na poz. p.č. st. 947 | skladovací hala | Plotiště nad Labem | Hradec Králové | Kč | 1 884 867,26 |
| e) | Budova na poz. p.č. st. 1054 | administrativní budova | Plotiště nad Labem | Hradec Králové | Kč | 3 143 311,59 |
| f) | Inženýrské a jiné stavby | - | Plotiště nad Labem | Hradec Králové | Kč | 1 154 533,10 |
| Nákladová cena staveb celkem | | | | | | 24 245 195,14 |
| Cena staveb s indexem pp | | | 0,99 | 0,576 | Kč | 13 825 580,08 |

Posuzovaný soubor nemovitých věcí je v současné době zcela pronajímán subjektům, které je užívají na základě nájemních smluv. Informace o výši nájemného znalci poskytl správce areálu. Celková výše výnosu za rok činí 2.340.988,68 Kč. Mimo samotné užité plochy staveb je také část manipulačních ploch, užívaných se stavbami v jednotném funkčním celku, pronajímána jako parkovací stání, toto nájemné není zahrnuto ve výnosu pro určení ceny staveb.

Díky jednoznačně určené výši ročního nájmu lze soubor objektů analyzovat cenou výnosovou dle § 31, 32 vyhlášky:

Výnosová cena: $CV = N/p * 100$, N – upravené nájemné, p – míra kapitalizace

Z výše uvedeného upravené nájemné činí:

$$N = (2.340.988,68 * 0,6) - (2.818.541,21 * 0,05) = 1.404.593,20 - 140.927,06 = 1.263.666,14 \text{ Kč}$$

p = 6,5 %, příloha č. 22, pol. č. 11, plně pronajímáno – zvýšení na 7,0:

$$CV = 1.263.666,14 / 7,0 * 100 = 18.052.373,43 \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota staveb činí.....18.052.373,43 Kč

Skupina C – stabilizovaná oblast s možností rozvoje, **CN je vyšší než CV.**

Pak pro budovy a haly platí:

$$C = CV + 0,2 R = 18.052.373,43 + 0,20 * (24.245.195,14 - 18.052.373,43) = 19.290.937,77 \text{ Kč}$$

Cena pozemků v areálu dle § 3, 4 a § 9.....6.390.768,22 Kč

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění (zaokrouhleno) 25.681.710,00 Kč

2. Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá

Předmětem ocenění jsou pozemky tvořící ucelenou plochu včetně čtyř staveb, které leží v jižní části většího areálu sloužícího původně ČSAD Hradec Králové, dnes haly slouží jako distribuční sklady, v nové hale sídlí specializovaná firma. Vlastník stavby neužívá, objekty i pozemky jsou užívány nájemním způsobem. Z hlediska polohy, dopravní obslužnosti či vyvážení zastavěných ploch vůči plochám manipulačním se jedná o velmi dobrý, vyvážený celek.

Analýza trhu:

Pro určení základní ceny bude určena jednotková cena za m² zastavěné plochy obdobných nemovitých věcí.

Uskutečněné prodeje skladovacích a výrobních objektů v místě a okolí:***Prodej č. 1****Místo zveřejnění:* KN*Datum prodeje:* 7. 3. 2017*Řízení:* V-1637/2017-602

Popis: Uskutečněný prodej prodejní a skladovací haly včetně pozemků zastavěných i spolu s ní užívaných v jednotném funkčním celku. Jednalo se o tři samostatné zděné haly v lepším technickém stavu. Celková sjednaná cena včetně pozemků činila 24.500.000,00 Kč, zastavěná plocha činila 2.303,0 m², plocha zbylých pozemků v jednotném funkčním celku činila 8.539,0 m².

Cena: 10.638,29 Kč/m²

Vyhodnocení míry shody: Jedná se o skladovací a prodejní haly v průmyslové zóně situované v místní části Slezské Předměstí, která přímo navazuje na centrum obec Hradec Králové. Objekty jsou dobře dopravně dostupné i pro nákladní dopravu, v blízkosti objektu se nachází i odstavné a manipulační plochy. Technický stav převáděných objektů je mírně lepší. Uskutečněný prodej je časově velmi aktuální. Celková plocha pozemků v jednotném funkčním celku je mírně větší. Velikost objektu je mírně menší. Objekt je v současné době také zcela pronajímán.

| Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav) | | | | | |
|---|------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------|
| Lokalita, přístup | Celkový technický stav | Stáří prodeje/nabídky | Velikost pozemků | Velikost objektu | Míra shody |
| 4 | 3 | 4 | 3 | 3 | 3,4 |

Prodej č. 2*Místo zveřejnění:* KN*Datum prodeje:* 19. 1. 2017*Řízení:* V-15157/2016-602

Popis: Uskutečněný prodej skladovacích a jiných hal, včetně administrativní budovy a rozsáhlých ploch pozemků. Jednalo se o dva celky halových budov, z nichž jeden byl ve velmi dobrém technickém stavu, druhý poněkud zanedbaný, zamýšlený patrně pro budoucí rozvoj. Celková sjednaná cena včetně souvisejících pozemků činila 24.539.900,00 Kč. Zastavěná plocha objektů činila 3.784,0 m², plocha zbylých pozemků v jednotném funkčním celku činila 16.595,5 m².

Cena: 6.485,17 Kč/m²

Vyhodnocení míry shody: Jedná se o skladovací a jiné haly v místní části Brežhrad, poněkud vzdálené od centra obce Hradec Králové, v samostatném areálu, který je ale dobře dopravně dostupný i pro nákladní dopravu. V blízkosti objektu se nachází i odstavné plochy. Technický stav části objektů je velmi dobrý, druhá část je pak v horším technickém stavu. Uskutečněný prodej je časově velmi aktuální. Celková plocha pozemků v jednotném funkčním je výrazně větší, i když se z velké části jedná o pozemky komunikace, další pozemky jsou využitelné pro další rozvoj. Velikost objektu je obdobná.

| Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav) | | | | | |
|---|------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------|
| Lokalita, přístup | Celkový technický stav | Stáří prodeje/nabídky | Velikost pozemků | Velikost objektu | Míra shody |
| 2 | 2 | 4 | 1 | 4 | 2,6 |

Prodej č. 3*Místo zveřejnění:* KN*Datum prodeje:* 17. 10. 2016*Řízení:* V-10026/2016-602

Popis: Uskutečněný prodej skladovací haly, včetně ploch souvisejících pozemků. Jednalo se o halu v rozsáhlém areálu, přístup zajištěn věcným břemenem. Technický stav je obdobný jako v případě oceňovaných staveb. Celková sjednaná cena včetně souvisejících pozemků činila 10.566.500,00 Kč.

Zastavěná plocha objektů činila 1.319,0 m², plocha zbylých pozemků v jednotném funkčním celku činila 4.354,0 m².

Cena: 8.010,99 Kč/m²

Vyhodnocení míry shody: Jedná se o skladovací halu v místní části obce Plotiště nad Labem, nedaleko od posuzovaných objektů. Objekt se nachází ve větším průmyslovém areálu, který je dobře dopravně dostupný i pro nákladní dopravu. V blízkosti objektu se nachází i odstavné a manipulační plochy. Technický stav je obdobný jako v případě oceňovaných objektů. Uskutečněný prodej je časově aktuální. Celková plocha pozemků v jednotném funkčním je menší. Velikost objektu je také menší.

| Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav) | | | | | |
|---|------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------|
| Lokalita, přístup | Celkový technický stav | Stáří prodeje/nabídky | Velikost pozemků | Velikost objektu | Míra shody |
| 4 | 4 | 3 | 3 | 2 | 3,2 |

Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů prodeje:

| Uznačení | Cena Kč za m ² | Objektivizační koeficient | Bodové zhodnocení dle míry shody | Upravená cena Kč za m ² |
|---|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Prodej č. 1 | 10 638,29 | 1,00 | 3,4 | 10 638,29 |
| Prodej č. 2 | 6 485,17 | 1,00 | 2,6 | 6 485,17 |
| Prodej č. 3 | 8 010,00 | 1,00 | 3,2 | 8 010,00 |
| Vážený průměr základních cen v Kč za m² | | | | 8 550,39 |

Úprava základní ceny:

1. Poloha stavby v obci, popřípadě v lokalitě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Soubor objektů se nachází v uceleném průmyslovém areálu, přes který je také přístupný, přístup je právně garantovaný. Příjezd do celého areálu ze silnice I. třídy I/35 vhodný i pro nákladní dopravu, příjezd k samotnému souboru je zajištěn věcným břemenem.

2. Příslušenství stavby (hodnocení 0,8 – 1,2)

Stavby obsahují základní příslušenství pro jednotlivé dílčí celky dle jejich způsobu užití. Kromě automatizovaných nákladních ramp a manipulačních prostor zde nalezneme také administrativní a sociální zázemí v dobrém až velmi dobrém technickém stavu.

3. Pozemek tvořící jednotný funkční celek se stavbou (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemky v jednotném funkčním celku jsou nadstandartního rozsahu. Poskytují dostatečné odstavné, manipulační a parkovací prostory, i nad rámec daného typu provozu. Další rozvoj by byl možný nahrazením např. stavby na pozemku st. 947 modernějším objektem.

4. Technická vybavenost pozemku (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemky v průmyslovém areálu, mají možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Pouze jedna ze staveb je napojena na veškeré inženýrské sítě, k ostatním jsou zbudovány jen ty přípojky, které jsou pro dané provozy nutné.

5. Právní vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí je evidováno věcné břemeno příjezdu. Soubor movitých věcí je ve výlučném vlastnictví a znalci nejsou známy žádné omezující vlivy.

6. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Technické vybavení souboru je v dobrém stavu, v minulých letech proběhly investice do oprav stávajících staveb, popřípadě realizace staveb nových objektů/přístavků. Soubor je v rámci celého areálu oplocen. Nemovité věci leží nedaleko centra Hradce Králové a je dobře dostupný i městskou hromadnou dopravou. Objekty jsou pronajímány, nabízí tak investorovi stabilní výnos z nemovitých věcí v případě, že se rozhodne je nadále pronajímat.

| Vážený průměr upravených základních cen (Kč/m ²) | | 8 550,39 |
|--|--|-----------------|
| Číslo faktoru | Název faktoru | Hodnota faktoru |
| 1 | Poloha stavby v obci | 1,03 |
| 2 | Příslušenství stavby | 1,00 |
| 3 | Pozemek tvořící jednotný funkční celek | 1,05 |
| 4 | Technická vybavenost pozemku | 1,03 |
| 5 | Právní vztahy | 1,01 |
| 6 | Širší vztahy | 1,05 |
| Upravená základní cena v Kč za m ² | | 10 100,91 |

Základní upravená cena dle metody srovnání je 10.109,91 Kč/m².

Celková zastavěná plocha souboru je **3.248,08 m²**, celková cena nemovitých věcí metodou srovnání tedy činí včetně pozemků **32.837.796,47 Kč**.

Určení obvyklé ceny:

Hlavními vstupními daty pro určení ceny souborů pozemků a staveb, která je v daném čase a místě obvyklá, bude administrativní cena a cena určená porovnáním.

Konkrétně tedy cena administrativní ve výši **25.681.710,00 Kč** a cena srovnávací ve výši **32.837.796,47 Kč**.

V posuzovaném území obchody se srovnatelným zbožím byly v nedávné minulosti realizovány, posuzovaný soubor je vyvážený, technicky v dobrém stavu, užívaný v souladu s evidencí a především ke dni ocenění poskytuje okamžitý výnos v podobě sjednaných nájmů. Dosažitelná obvyklá cena se pak odvíjí od výnosu a úvahy o výši nutných investic, pro zajištění bezchybného ničím nerušeného provozu staveb.

S ohledem na výše uvedené určuji cenu v místě a čase obvyklou za posuzované nemovité věci jako celek ve výši:

| | |
|--|-------------------------|
| Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění | 32.200.000,00 Kč |
|--|-------------------------|

C. Rekapitulace:

| | |
|--|------------------|
| Administrativní cena nemovitých věcí..... | 25.681.710,00 Kč |
| Cena nemovitých věcí určená srovnáním..... | 32.837.800,00 Kč |

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 10804, tj. pozemků **parcelní číslo st. 739**, jehož součástí je **budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 793/2**, jehož součástí je **jiná stavba bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 947**, jehož součástí je **budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 1054**, jehož součástí je **budova určená pro dopravu bez č.p./č.e., parcelní číslo 1600/2, 1600/3 a 1782** v katastrálním území Plotiště nad Labem, obci Hradec Králové, okrese Hradec Králové, včetně příslušenství vyjádřenou **ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

32.200.000,00 Kč

slovy: třicetdvamilionydvěstětisíc korun českých

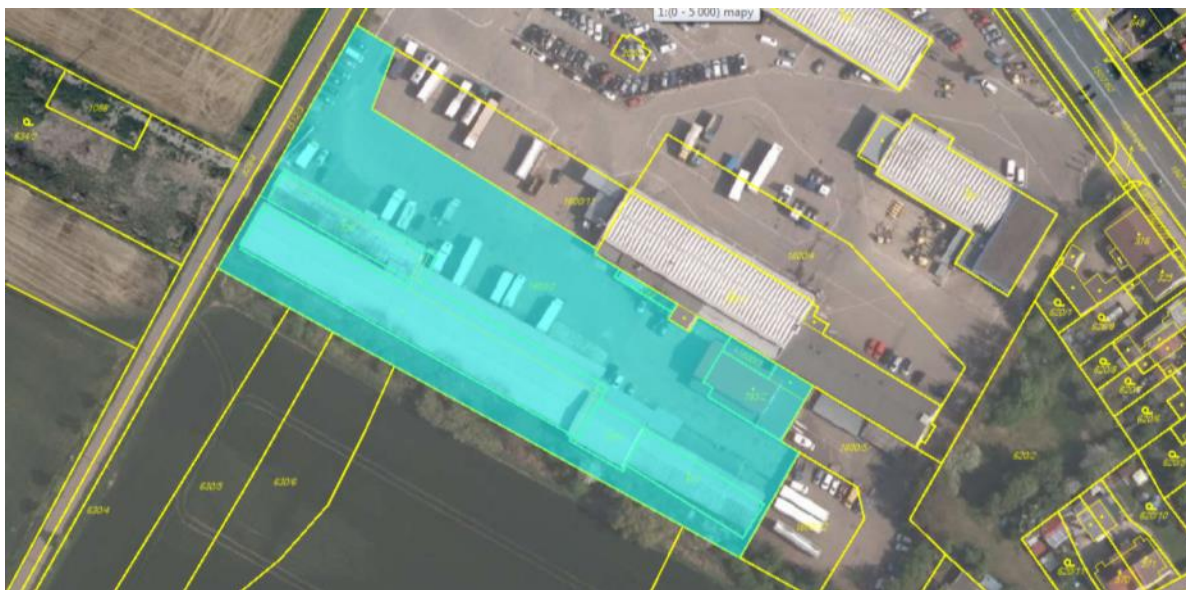
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6408 – 138/2017 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 142/17.

D. Přílohy:

Mapové podklady:



Ortofotomapa posuzovaného území, k.ú. Plotiště



Letecký snímek téhož území, k.ú. Plotiště, obec Hradec Králové, šipky zleva: dvoulodní hala, dvoupodlažní hala, plechový sklad, nová hala s přístavkami

Výpis z katastru nemovitostí:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2016 09:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 1 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 721930 Plotiště nad Labem

List vlastnictví: 10804

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

IFIS investiční fond, a.s., Vodičkova 791/41, Nové Město, 11000 Praha 1

24316717

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 739

1845

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 739

St. 793/2

353

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 793/2

St. 947

378

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 947

St. 1054

181

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1054

1600/2

5424

ostatní plocha

manipulační plocha

1600/3

64

ostatní plocha

manipulační plocha

1782

45

ostatní plocha

jiná plocha

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno cesty a stezky

Parcela: 1600/2

Parcela: 1600/1

V-7123/2016-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.06.2016. Zápis proveden dne 11.07.2016.

V-7123/2016-602

o Věcné břemeno cesty a stezky

Parcela: 1600/2

Parcela: 1600/11

V-7123/2016-602

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.06.2016. Zápis proveden dne 11.07.2016.

V-7123/2016-602

C Omezení vlastnického práva

| Typ vztahu Oprávnění pro | Povinnost k |
|--|-------------|
| <p>o Věcné břemeno cesty a stezky Parcela: 1600/1 Parcela: 1600/2 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.06.2016. Zápis proveden dne 11.07.2016. Pořadí k 15.06.2016 10:32</p> | |
| <p>V-7125/2016-602 V-7125/2016-602</p> | |
| <p>o Věcné břemeno cesty a stezky Parcela: 1600/11 Parcela: 1600/2 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.06.2016. Zápis proveden dne 11.07.2016. Pořadí k 15.06.2016 10:32</p> | |
| <p>V-7125/2016-602 V-7125/2016-602</p> | |
| <p>D Jiné zápisy - Bez zápisu</p> | |
| <p>Plomby a upozornění - Bez zápisu</p> | |
| <p>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</p> | |
| <p>Listina</p> | |
| <p>o Smlouva kupní ze dne 19.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2014. Zápis proveden dne 13.06.2014. Pro: IFIS investiční fond, a.s., Vodičkova 791/41, Nové Město, 11000 Praha 1</p> | |
| <p>V-5441/2014-602 RČ/IČO: 24316717</p> | |
| <p>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu</p> | |
| <p>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.</p> | |
| <p>Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD</p> | |
| <p>Vyhotoveno: 26.09.2016 09:34:19</p> | |