

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 068-2011/3098

O ceně areálu č.p. 38 a 27 s příslušenstvím, součástmi a pozemky v obci Dobruška, místní část a k.ú. Mělčany, okres Rychnov nad Kněžnou

### Vlastník:

*Na listu vlastnictví číslo 2410 pro k.ú. Mělčany je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:*

**PROMA CZ s.r.o. Sezemice, IČ: 25250671**

### Objednavatel posudku:

**Ing. David Jánošík**  
Insolvenční správce dlužníka PROMA CZ s.r.o.  
**Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové**

**Posudek vypracoval dne 5. srpna 2011:**

**Petr Brodský, Třebřichy 5, 531 01 Chrudim, tel.: 469687221**

Posudek obsahuje 22 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 zpeněžení nemovitého majetku v insolvenční věci dlužníka **PROMA CZ s.r.o. Sezemice**, č.j.: KSPA 48 INS 6473/2009, konkurs prohlášen dne 3.3.2010
- 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 04.08.2011  
Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění
- 1.4 **Stručný popis**: Předmětem ocenění je areál č.p. 38 spolu s dalšími budovami bez čp/eč, budovou č.p. 27, vedlejšími budovami, příslušenstvím a pozemky v obci Dobruška, místní část a k.ú. Mělčany, okres Rychnov nad Kněžnou
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 5. srpna 2011

## 2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

### 2.1 Hlavní budova na p.p.č. 49

**Nález:** Původní přípravná krmiva a sklad píce na p.p.č. 49 zhruba z roku 1970 byla po roce 2000 postupně rekonstruována a upravena na kancelářské, skladové a prodejní prostory. Zřízeno je dostatečné sociální zázemí pro zaměstnance, provedeny nové příčky, omítky, rozvody a podobně, prakticky nová budova. Stav dobrý.

**Výměry:**

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	18,75x45,15+6,42x1,45 =	855,87 m2	3,30 m
2.NP	18,75x45,15+6,42x1,45 =	855,87 m2	3,05 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		1.711,74 m2	
Počet podlaží: 2			

**Obestavěný prostor:**

$(18,75 \times 45,15 + 6,42 \times 1,45) \times (0,1 + 3,30) =$	2.909,96 m <sup>3</sup>
$(18,75 \times 45,15 + 6,42 \times 1,45) \times (3,05 + 1,85/2) =$	3.413,27 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem	6.323,23 m <sup>3</sup>

**Další údaje pro zjištění ceny:**

Druh stavby: budova  
Účel užití: budovy pro administrativu  
Konstrukce: zděné

### Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,08200	100	1,00	0,08200
02 Svislé konstrukce	S	0,17400	100	1,00	0,17400
03 Stropy	S	0,09300	100	1,00	0,09300
04 Zastřešení	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytiny střech	S	0,02100	100	1,00	0,02100
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	100	1,00	0,03300
09 Vnitřní obklady keram	S	0,01800	100	1,00	0,01800
10 Schody	S	0,02900	100	1,00	0,02900
11 Dveře	S	0,03100	100	1,00	0,03100
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,03200	100	1,00	0,03200
15 Vytápění	S	0,04200	100	1,00	0,04200
16 Elektroinstalace	S	0,05700	100	1,00	0,05700
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100	1,00	0,03100
20 Vnitřní plynovod	S	0,00200	100	1,00	0,00200
21 Ohřev teplé vody	S	0,01700	100	1,00	0,01700
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,03000	100	1,00	0,03000
24 Výtahy	Ch	0,01400	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05900	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)

0,9270

(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)

**Výpočet opotřebení :** Stáří stavby: 2011 - 1970 = 41 r.

Předpokládaná životnost: 100 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 41 r. = 41,00 %

## 2.2 Provozní budova na p.p.č. 49

**Nález:** Původní dvouřadý kravín zhruba z roku 1970 byl v devadesátých letech upraven nejprve na autoklempířskou dílnu, poté na sklady a servis náradí PROMA. Stavba je provedena zděná s železobetonovou nosnou konstrukcí, dvoupultová střecha bez možnosti využití podkroví. Vnitřní prostory temperovány, v části navazující na prodejnu zřízeno sociální zařízení. Stav po opravách a částečné rekonstrukci dobrý.

### Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP 72,35x12,65 =	915,23 m <sup>2</sup>	3,44 m

### Obestavěný prostor:

$$72,35 \times 8,95 \times (3,11 + 4,63) / 2 + 72,35 \times 3,7 \times (2,79 + 3,31) / 2 = 3.322,42 \text{ m}^3$$

### Další údaje pro zjištění ceny:

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

### 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	P	0,13800	100	0,46	0,06348
- pouze podhledy					
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	S	0,03000	100	1,00	0,03000
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
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
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8555
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

Výpočet opotřebení: Stáří stavby: 2011 - 1970 = 41 r.  
Předpokládaná životnost: 100 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 41 r. = 41,00 %

## 2.3 Skladovací hala na p.p.č. 140

**Nález:** Skladovací hala na p.p.č. 140 z roku 2004 je provedena s ocelovou nosnou krostou a opláštěním z lamel, plochá střecha. Zhruba 2/3 haly zaujímají regálové zakladače. V mezipatře jsou zřízeny prostory pro zaměstnance - šatny, sociální zařízení, kancelář a kuchyňka. Spojovací krček umožňuje průjezd do haly na p.p.č. 50. Hala disponuje krytou nakládací rampou s vraty, dodavateli stavby se však dosud nepodařilo odstranit zatékání střešním pláštěm. Stav jinak dobrý bez zásadních stavebních závad.

### Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	52,05x25,01+20,25x5,0 =	1.403,02 m <sup>2</sup>	8,79 m

**Obestavěný prostor:**

$$48,0 \times 25,01 \times (1,2 + (8,48 + 8,79) / 2) + \\ 4,0 \times 8,33 \times (1,22 + 3,9) + 16,68 \times 4,0 \times 5,95 + \\ 20,25 \times 5,0 \times (1,2 + (2,9 + 3,3) / 2) = 12.809,68 \text{ m}^3$$

**Další údaje pro zjištění ceny:**

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

**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	100	1,00	0,29300
03 Stropy	Ch	0,08900	100	0,00	0,00000
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	Ch	0,03300	100	0,00	0,00000
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	S	0,00700	100	1,00	0,00700
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	Ch	0,06200	100	0,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8160
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

**Výpočet opotřebení:** Stáří stavby: 2011 - 2004 = 7 r.  
Předpokládaná životnost: 80 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. x 7 r. = 8,75 %

## 2.4 Skladovací hala na p.p.č. 50

**Nález:** Ocelová skladovací hala na p.p.č. 50. Nezateplená, s minimálním vybavením, pomocí spojovacího krčku propojena se skladem na p.p.č. 140. Zhoršený stav, praskající vyzdívky obvodového zdiva, snížená životnost

**Výměry:**

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		Zastavěná plocha		Výška
Podlaží				
1.NP	21,7x24,3 =	527,31 m <sup>2</sup>		7,14 m

**Obestavěný prostor:**

$$24,3 \times 21,7 \times (0,1 + (4,79 + 7,14) / 2) = 3.198,14 \text{ m}^3$$

**Další údaje pro zjištění ceny:**

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

**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	100	1,00	0,29300
03 Stropy	Ch	0,08900	100	0,00	0,00000
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	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
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	Ch	0,06200	100	0,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8200
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

**Výpočet opotřebení :** Stáří stavby: 2011 - 2001 = 10 r.  
Předpokládaná životnost: 75 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 75 r. x 10 r. = 13,33 %

**2.5 Hala na p.p.č. 106/2**

**Nález:** Ocelový sklad píce zhruba z roku 1960. Střecha a opláštění Al vlnitým plechem, opláštění v několika místech značně poškozené, podlaha hrubá betonová, rovněž dosti poškozená, plechová vrata, jinak bez vybavení. Slouží ke skladování palet a kontejnerů. Nutno uvažovat se sníženou životností.

**Výměry:**

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	24,4x12,32 =	300,61 m <sup>2</sup>	8,49 m

**Obestavěný prostor:**

$$24,4 \times 12,32 \times (7,26 + 8,49) / 2 = 2.367,29 \text{ m}^3$$

**Další údaje pro zjištění ceny:**

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

**Konstrukce a vybavení stavby:**

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,12200	100	1,00	0,12200
02 Svislé konstrukce - nezateplené	P	0,29300	100	0,46	0,13478
03 Stropy	Ch	0,08900	100	0,00	0,00000
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	Ch	0,06100	100	0,00	0,00000
08 Úpravy vněj. povrchů	Ch	0,03300	100	0,00	0,00000
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00700	100	0,00	0,00000
11 Dveře	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	Ch	0,04300	100	0,00	0,00000
14 Povrchy podlah - hrubý beton	P	0,04800	100	0,46	0,02208
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16 Elektroinstalace	Ch	0,04700	100	0,00	0,00000
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	0,06200	100	0,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,4519
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

**Výpočet opotřebení:** Stáří stavby: 2011 - 1960 = 51 r.  
Předpokládaná životnost: 70 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 70 r. x 51 r. = 72,86 %

## 2.6 Původní přípravná na p.p.č. 106/2

**Nález:** Zděná přípravná u původního teletníku. Betonové podlahy, plechová vrata, běžná okna. Stav zhoršený, avšak bez zásadních stavebních závad. Užívání jako sklad palet a velkoobjemových přepravků.

**Výměry:**

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		Zastavěná plocha		Výška
Podlaží				
1.NP	18,79x12,28 =	230,74 m <sup>2</sup>		3,91 m
2.NP	18,79x12,28 =	230,74 m <sup>2</sup>		3,44 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		461,48 m <sup>2</sup>		
Počet podlaží: 2				

**Obestavěný prostor:**

18,79x12,28x(0,1+3,91) =	925,27 m <sup>3</sup>
18,79x12,28x(2,33+3,44)/2 =	665,69 m <sup>3</sup>

---

Obestavěný prostor celkem	1.590,96 m <sup>3</sup>
---------------------------	-------------------------

**Další údaje pro zjištění ceny:**

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

**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	P	0,01800	100	0,46	0,00828
- hrubé betonové					
11 Dveře	S	0,02400	100	1,00	0,02400
12 Vrata	S	0,03000	100	1,00	0,03000
13 Okna	S	0,03400	100	1,00	0,03400
14 Povrchy podlah	P	0,02900	100	0,46	0,01334
- hrubé betonové					
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16 Elektroinstalace	Ch	0,05800	100	0,00	0,00000
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
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8646
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

**Výpočet opotřebení:** Stáří stavby: 2011 - 1960 = 51 r.  
 Předpokládaná životnost: 100 r.  
 Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 51 r. = 51,00 %

**2.7 Původní teletník na p.p.č. 106/2**

**Nález:** Původní teletník na p.p.č. 106/2 zhruba z roku 1960 nebyl stavebně nikterak upravován. Proveden je z dřevěných výplňových panelů, podhled stropu na střešních vaznicích poškozený, bez možnosti využití půdního prostoru. Stav výrazně zhoršený, prakticky na hranici technické životnosti, bez dalšího vybavení. Užití jako sklad nechoulostivého materiálu (např. stavebnin). Životnost výrazně snížena. Stavba stojí zčásti na cizím pozemku p.č. 106/1 - zastavěná pl.

### Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			Zastavěná plocha		Výška
Podlaží					
1.NP	65,33x9,03+9,13x2,97 =		617,05 m <sup>2</sup>		2,40 m

### Obestavěný prostor:

$$65,33 \times 9,03 \times (0,1 + 2,4 + 2,62/2) + 9,13 \times 2,97 \times (0,1 + (2,4 + 2,25)/2) = 2.313,39 \text{ m}^3$$

### Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova  
Účel užití: budovy pro živočišnou produkci  
Konstrukce: dřevěné na bázi dřevní hmoty

### Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,10800	100	1,00	0,10800
02 Svislé konstrukce	P	0,25600	100	0,46	0,11776
- nezateplené					
03 Stropy	P	0,11700	100	0,46	0,05382
- podhled na krovu					
04 Zastřešení	S	0,06900	100	1,00	0,06900
05 Krytiny střech	S	0,02800	100	1,00	0,02800
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	P	0,04400	100	0,46	0,02024
08 Úpravy vněj. povrchů	P	0,03100	100	0,46	0,01426
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,02300	100	0,00	0,00000
11 Dveře	Ch	0,02400	100	0,00	0,00000
12 Vrata	S	0,01800	100	1,00	0,01800
13 Okna	S	0,04300	100	1,00	0,04300
14 Povrchy podlah	P	0,03200	100	0,46	0,01472
- hrubé betonové					
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16 Elektroinstalace	Ch	0,07000	100	0,00	0,00000
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	Ch	0,02400	100	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	Ch	0,02300	100	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien.zař.	Ch	0,02300	100	0,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05300	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,4968
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

Výpočet opotřebení : Stáří stavby: 2011 - 1960 = 51 r.  
Předpokládaná životnost: 55 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 55 r. x 51 r. = 92,73 %

## 2.8 Archiv na p.p.č. 37/1

**Nález:** Původní rodinný dům, později kancelář JZD, v současnosti archiv. Část objektu v rekonstrukci, nevyužitelná, bez stropu. Provedení zděné, klenbové "zrcadlové" stropy, sedlová střecha s cementovými původními taškami, okapy a svody. Půdní prostor bez využití. Stav průměrný.

**Výměry:**

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	21,28x8,0 =	170,24 m <sup>2</sup>	3,17 m

**Obestavěný prostor:**

$$21,28 \times 8,0 \times (4,33 + 7,42) / 2 = 1.000,16 \text{ m}^3$$

**Další údaje pro zjištění ceny:**

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

### 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	70	1,00	0,09660
03 Stropy	Ch	0,13800	30	0,00	0,00000
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	P	0,01800	100	0,46	0,00828
11 Dveře	S	0,02400	100	1,00	0,02400
12 Vrata	S	0,03000	100	1,00	0,03000
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
16 Elektroinstalace	S	0,05800	100	1,00	0,05800
17 Bleskosvod	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
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
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8929
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

**Výpočet opotřebení:** Stáří stavby: 2011 - 1925 = 86 r.  
 Předpokládaná životnost: 100 r.  
 Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 86 r. = 86,00 %

## 2.9 Sklad na p.p.č. 37/2

**Nález:** Původní oceloplechová hala z roku 1965 byla obezděna tvárnicemi, osazena plechová vrata, střecha nezateplená z azbestocementových vlnitých desek. Osazen bleskosvod a okapy, jinak bez vybavení. Stav průměrný.

### Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží					
Podlaží		Zastavěná plocha		Výška	
1.NP	18,04x11,28 =	203,49 m <sup>2</sup>		5,86 m	

### Obestavěný prostor:

$$18,04 \times 11,28 \times (4,54 + 5,86) / 2 = 1.058,15 \text{ m}^3$$

### Další údaje pro zjištění ceny:

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

### 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	100	1,00	0,29300
03 Stropy	Ch	0,08900	100	0,00	0,00000
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	Ch	0,06100	100	0,00	0,00000
08 Úpravy vněj. povrchů	Ch	0,03300	100	0,00	0,00000
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00700	100	0,00	0,00000
11 Dveře	Ch	0,02200	100	0,00	0,00000
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	S	0,04300	100	1,00	0,04300
14 Povrchy podlah - hrubý beton	P	0,04800	100	0,46	0,02208
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	Ch	0,06200	100	0,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,7001
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

**Výpočet opotřebení :** Stáří stavby: 2011 - 1965 = 46 r.  
Předpokládaná životnost: 80 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. x 46 r. = 57,50 %

## 2.10 Venkovní úpravy

**Nález:** Příslušenstvím staveb jsou venkovní úpravy a drobné stavby:

- přípojky elektro, rozvody elektro po areálu
- přípojky plynu, skříně HUP
- přípojky vody a rozvody vody po areálu
- přípojky kanalizace dešťové a splaškové
- nepoužívaná odpadní jímka u bývalého kravína
- ČOV (kolaudační rozhodnutí č.j. MUD 3387/2007 MÚ Dobruška ze dne 19.6.2007)
- zpevněné plochy a závodové komunikace
- oplocení, hlavní vjezdová vrata a boční vjezdová vrata s vrátky
- zpevněná plocha v bývalém silážním žlabu
- opěrná zeď

## 2.11 Pozemky

**Město:** Dobruška, 6.939 obyv., k.ú. a místní část Mělčany

### 2.11.1 P.p.č. 37/1

**Nález:** Pozemek zastavěný budovou archivu

Parcela	Výměra
37/1 - zastavěná pl.	331 m2

### 2.11.2 P.p.č. 37/2

**Nález:** Pozemek zastavěný skladem u archivu

Parcela	Výměra
37/2 - zastavěná pl.	169 m2

### 2.11.3 P.p.č. 49

**Nález:** Pozemek zastavěný hlavní budovou a provozní budovou.

Parcela	Výměra
49 - zastavěná pl.	1.759 m2

### 2.11.4 P.p.č. 50

**Nález:** Pozemek zastavěný skladem.

Parcela	Výměra
50 - zastavěná pl.	526 m2

#### 2.11.5 P.p.č. 51

**Nález:** Pozemek zastavěný bývalým silážním žlabem.

Parcela	Výměra
51 - zastavěná pl.	465 m2

#### 2.11.6 P.p.č. 106/2

**Nález:** Pozemek zastavěný bývalým teletníkem, přípravnou a skladem

Parcela	Výměra
106/2 - zastavěná pl	852 m2

#### 2.11.7 P.p.č. 140

**Nález:** Pozemek zastavěný skladem se zakladači a expedicí

Parcela	Výměra
140 - zastavěná pl.	1.377 m2

#### 2.11.8 P.p.č. 23/4

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
23/4 - trvalý tr.p.	505 m2

#### 2.11.9 P.p.č. 32/1

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
32/1 - ostatní pl. - jiná pl.	585 m2

#### 2.11.10 P.p.č. 32/2

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

**Město:** Dobruška, 6.939 obyv., k.ú. a místní část Mělčany

Parcela	Výměra
32/3 - ostatní pl. - jiná pl.	55 m2

#### 2.11.11 P.p.č. 32/3

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
32/3 - ostatní pl. - jiná pl.	510 m2

#### 2.11.12 P.p.č. 33/2

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
33/2 - zahrada	142 m2

#### 2.11.13 P.p.č. 33/3

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
33/3 - zahrada	546 m2

#### 2.11.14 P.p.č. 40

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
40 - ostatní pl.	2.732 m2

#### 2.11.15 P.p.č. 41/1

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
41/1 - ostatní pl. - manipulační pl.	5.264 m2

#### 2.11.16 P.p.č. 41/4

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
41/4 - ostatní pl. - manipulační pl.	1.127 m2

#### 2.11.17 P.p.č. 41/5

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
41/5 - ostatní pl. - manipulační pl.	286 m2

#### 2.11.18 P.p.č. 41/6

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
41/6 - ostatní pl. - manipulační pl.	8 m2

## 2.11.19 P.p.č. 57/2

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

Parcela	Výměra
57/2 - ostatní pl. - manipulační pl.	2.013 m <sup>2</sup>

## 2.11.20 P.p.č. 57/4

**Nález:** Pozemek tvořící funkční celek se stavbami a zastavěnými pozemky.

**Město:** Dobruška, 6.939 obyv., k.ú. a místní část Mělčany

Parcela	Výměra
57/4 - ostatní pl. - jiná pl.	135 m <sup>2</sup>
Celkem výměra všech pozemků	19 387 m <sup>2</sup>
z toho zastavěné pozemky stavbami	5 014 m <sup>2</sup>
nezastavěné pozemky a býv. sil. žlab	14 373 m <sup>2</sup>

## 2.12 Ocenění

**Nález:** Zjištění obvyklé ceny je možné provést porovnáním s jinými obdobnými objekty, pokud není, jako v tomto případě, možno nalézt vhodný porovnávací soubor, je možné použít náhradní metodiku, například výnosovou metodu, která zjišťuje hodnotu nemovitosti pomocí diskontace ročního zisku ze simulovaného nebo skutečně dosahovaného nájemného.

Nájemné za obdobné prostory bylo zjištěno v okolí:

Skladové a výrobní prostory s příslušenstvím město do 15 km, zhoršený technický stav	300,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Skladovací hala s příslušenstvím obec do 20 km u silnice I. třídy, dobrý technický stav	425,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Výrobní a skladovací objekty s příslušenstvím obec do 15 km, technický stav dobrý	400,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Sklady se základním příslušenstvím obec do 20 km poblíž krajského města	240,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok
<hr/>	
Z toho průměrná hodnota činí	340,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok

Tato cena představuje průměrně vybavený areál se všemi typy prostor, tedy výrobními nemo skladovacími spolu s kanceláři a sociálním zařízením. Od této částky budiž odvozeny ceny za pronájem:

kancelářských prostor - zvýšení o 20 %: 340,00 x 1,2 =	410,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok
skladovací prostory se zázemím ve výši průměru	340,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok
skladovací prostory nezateplené bez příslušenství - snížení o 20 %:	
340,00 x 0,8 =	270,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok

Špatným technickým stavem se vymyká bývalý teletník, kde výše nájemného v současném stavu podle zkušeností znalce nepřekračuje částku **30,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok.**

**Náklady** jsou s ohledem na zhoršený stav některých budov uvažovány ve výši 60 % ročního zisku a zahrnují odpisy, náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění.

Výpočet pronajmutelné plochy pracuje s redukcí ve výši 10 % na pokrytí rizika pronájmu u kancelářských a skladových ploch, u nezateplených skladů a bývalého teletníku uvažují srážku na pokrytí rizika ve výši 20 %.

**Stanovení ročního nájemného:**

Podlaží: Část	Výměra MJ	Nájemné Kč/MJ/rok	Celkem Kč/rok
<b>Kanceláře</b>			
hlavní budova přízemí: (346,5+71,8+ první patro: 716,5)			
srážka na riziko pronajmutí x0,9 =			
	1.021,32 m2	410,00	418.741,00
<b>Sklady</b>			
hlavní budova a provozní budova: (367,3+708,5+ sklady a expedice: 504,56+1215,4+414,4+ archiv: 90,8)			
srážka na riziko pronajmutí x0,9 =			
	2.970,86 m2	340,00	1.010.092,00
<b>Nezateplené sklady u archivu a teletníku:</b> (169,5+296,4+207,7)			
srážka na riziko pronajmutí x0,8 =			
	538,88 m2	270,00	145.498,00
<b>Teletník</b>			
586 srážka na riziko pronajmutí x0,8 =			
	468,80 m2	30,00	14.064,00
<b>Celkem</b>			<b>1.588.395,00</b>

Obvyklé nájemné celkem **1.588.395,00 Kč/rok**

**Ocenění výnosovým způsobem:**

Roční nájemné	1.588.395,00 Kč
Náklady snižující nájemné (paušálně 60%)	
V tom zahrnuto:	
- roční odpisy	
- náklady na údržbu a opravy	
- náklady na správu	
- daň z nemovitosti	
- částka pojistného, je-li placeno	

Náklady celkem	953.037,00 Kč
Upravené roční nájemné	635.358,00 Kč
Míra kapitalizace	7,500 %

Zjištěná cena - výnosový způsob 8.471.440,00 Kč

**Rekapitulace**

Ocenění výnosovým způsobem	8.471.440,00 Kč
Zaokrouhlení	28.560,00 Kč
<b>Zjištěná cena celkem</b>	<b>8.500.000,00 Kč</b>

Výsledná zjištěná cena 8.500.000,00 Kč

**Slovy: =Osmmilionůpětsettisíkorunčeských=**

### 3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 Obvyklá cena areálu č.p. 38 a 27 s příslušenstvím, součástmi a pozemky v obci Dobruška, místní část a k.ú. Mělčany, okres Rychnov nad Kněžnou, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 5. srpna 2011

8.500.000,00 Kč

Slovy: =Osmmilionůpětsettisíckorunčeských=

V Třebíříchách, dne 5. srpna 2011



Petr Brodský  
Znalec z oboru stavebnictví a  
oblastí nemovitostí

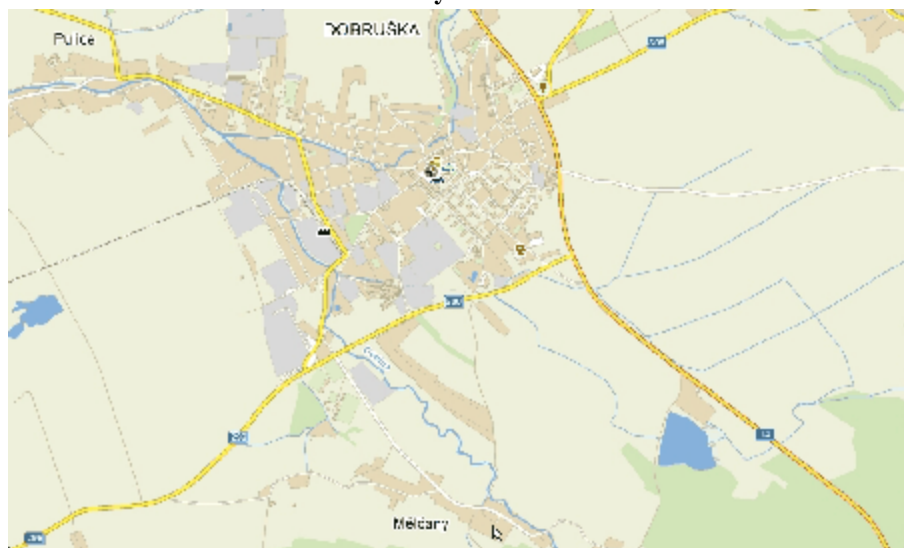
## Dokumentace



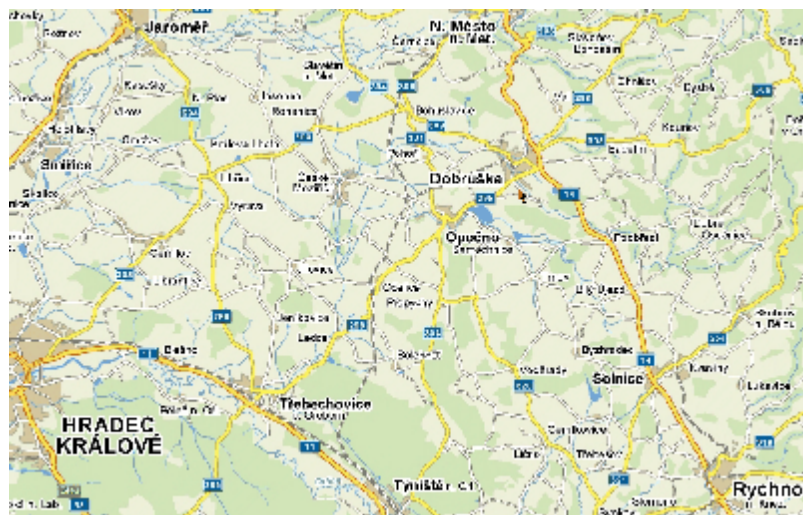
Katastrální mapa



letecký snímek



Dobruška



Dobruška - okolí



Archiv na p.p.č. 37/1



Sklad na p.p.č. 37/2



Hlavní provozní objekt na p.p.č. 49 - prodejna a kanceláře



**Hlavní provozní objekt na p.p.č. 49 - kanceláře a sklad zezadu**



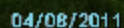
**Servis a sklad na p.p.č. 49**



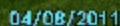
**Sklad na p.p.č. 50**



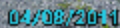
**Sklad a expedice na p.p.č. 140**



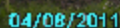
**Sklad a ocelokolna na p.p.č. 106/2**



**Původní teletník na p.p.č. 106/2**



**ČOV na p.p.č. 41/4 před skladem na p.p.č. 37/2**



### Původní jímka a nádvoří (p.p.č. 40)

[illegible][illegible]

**Číslo**

160 Čerňová, 27 na parcele st. 2792, st. 2791
161 Čerňová, 38 na parcele st. 42
162 Čerňová, 38 na parcele st. 1189,1
163 Čerňová, 38 na parcele st. 51
164 Čerňová na parcele st. 50
165 Čerňová na parcele st. 1-60
166 Čerňová na parcele st. 106,7

**Jednotky**

Na účte nie sú zapísané žiadne jednotky.
--

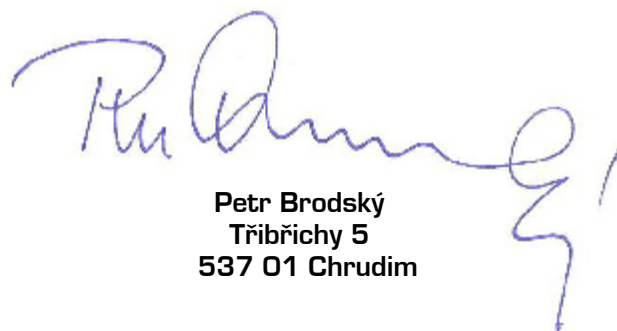
#### 4. O ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 068-2011/3098

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2011068

V Třebřichách, dne 5. srpna 2011



**Petr Brodský**  
Třebřichy 5  
537 01 Chrudim