

ZNALECKÝ POSUDEK č. 114-2012/3269

O ceně staveb bez č.p./e.č. na p.p.č. 1879 - zastavěná plocha a nádvoří a na p.p.č. 3054 - zastavěná plocha a nádvoří spolu s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 1879 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 3054 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 1036/24 - ostatní plocha, p.p.č. 1036/26 - ostatní plocha a p.p.č. 1036/33 - ostatní plocha v obci a katastrálním území Jičín, okres Jičín

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 3985 pro k.ú. Jičín je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

RADIÁLKA HRADEC KRÁLOVÉ, s.r.o., IČ: 49813315

Objednavatel posudku:

Ing. David Jánošík
Insolvenční správce dlužníka RADIÁLKA HRADEC KRÁLOVÉ, s.r.o.
KSHK 41 INS 11321/2012
Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové

Posudek vypracoval dne 21. prosince 2012:

Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 11 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 insolvenční řízení dlužníka **RADIÁLKA HRADEC KRÁLOVÉ s.r.o., IČ: 49813315, spisová značka KSHK 41 INS 11321/2012 vedena u Krajského soudu v Hradci Králové, konkurs prohlášen 15.10.2012**

1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:

- údaje z katastru nemovitostí
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- informace z realitního trhu zjištěné z veřejně dostupných zdrojů

1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 2.11.2012. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.

1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění jsou stavby bez č.p./e.č. na p.p.č. 1879 - zastavěná plocha a nádvoří a na p.p.č. 3054 - zastavěná plocha a nádvoří spolu s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 1879 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 3054 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 1036/24 - ostatní plocha, p.p.č. 1036/26 - ostatní plocha a p.p.č. 1036/33 - ostatní plocha v obci a katastrálním území Jičín, okres Jičín

1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 21. prosince 2012

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Stavba na ppč. 1879

Nález: Oceloplechová skladovací hala z roku 1968. Vstupní část je vyzděna a obsahuje v přízemí dvě kanceláře, kuchyňku a sociální zařízení (sprcha, WC), v podkroví pak dvě místnosti sloužící jako sklad. Podkroví je přístupné po schodišti ve skladovací hale. V přízemí zděné části je zřízeno ústřední topení, zdroj tepla však nebyl v objektu zjištěn. Skladová část objektu je tvořena halou s ocelovou nosnou konstrukcí a s opláštěním, poslední tři moduly jsou otevřené bez opláštění jen s částečnou vyzdívkou a bez vrat. Stav je průměrný a odpovídá stáří objektu a jeho provoznímu zatížení, zásadní stavební závady nejsou. Objekt je odpojen od elektrorozvodné sítě.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží			
Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	$(6,29+39,33+13,61) \times 12,36 =$	732,08 m ²	5,83 m

Obestavěný prostor
 $(6,29+39,33+13,61) \times 12,36 \times (1,15 + (4,84+5,83)/2) = 4.747,56 \text{ m}^3$

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	22	1,00	0,06446
02 Svislé konstrukce	P	0,29300	66	0,46	0,08895
02 Svislé konstrukce	Ch	0,29300	12	0,00	0,00000
03 Stropy	S	0,08900	11	1,00	0,00979
03 Stropy	Ch	0,08900	89	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	20	1,00	0,01220
07 Úpravy vnitř. povrchů	Ch	0,06100	80	0,00	0,00000
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	20	1,00	0,00660
08 Úpravy vněj. povrchů	Ch	0,03300	80	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	11	1,00	0,00242
11 Dveře	Ch	0,02200	89	0,00	0,00000
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	S	0,04300	11	1,00	0,00473
13 Okna	Ch	0,04300	89	0,00	0,00000
14 Povrchy podlah	S	0,04800	11	1,00	0,00528
14 Povrchy podlah	P	0,04800	89	0,46	0,01965
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
26 Kanceláře a soc. zař.	Ch	0,06000	89	0,00	0,00000
26 Kanceláře a soc. zař.	MP	0,06000	11	1,00	0,06000
Prímý odhad					
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,6231
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

Výpočet opotřebení : Stáří stavby: 2012 - 1968 = 44 r.
Předpokládaná životnost: 80 r.
Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. x 44 r. = 55,0000 %

2.2 Stavba na ppč. 3054

Nález: Zděná hala z roku 1998 je zčásti otevřená, ze strany do nádvoří jsou provedena pouze pletivová vrata, v uzavřené části se nachází garáž s vjezdovými vraty umožňující vjezd nákladních vozidel či autobusů, dále malá kancelář (vytápění el. přímotop), WC, úklidová komora a nevytápěná provozní místnost, která může sloužit jako sklad, dílna či prodejna. Stav dobrý, bez zásadních stavebních závad. Objekt je odpojen od elektrorozvodné sítě.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		
Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
1.NP (18,1+21,51)x12,32 =	488,00 m2	3,19 m
Obestavěný prostor		
(18,1+21,51)x12,32x(4,94+6,19)/2 =		2.715,69 m3

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	85	1,00	0,24905
02 Svislé konstrukce	Ch	0,29300	15	0,00	0,00000
03 Stropy	S	0,08900	54	1,00	0,04806
03 Stropy	Ch	0,08900	46	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	85	1,00	0,05185
07 Úpravy vnitř. povrchů	Ch	0,06100	15	0,00	0,00000
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03300	85	1,00	0,02805
08 Úpravy vněj. povrchů	Ch	0,03300	15	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	S	0,02200	54	1,00	0,01188
11 Dveře	Ch	0,02200	46	0,00	0,00000
12 Vrata	S	0,02300	54	1,00	0,01242
12 Vrata	P	0,02300	46	0,46	0,00487
13 Okna	S	0,04300	54	1,00	0,02322
13 Okna	Ch	0,04300	46	0,00	0,00000
14 Povrchy podlah	S	0,04800	54	1,00	0,02592
14 Povrchy podlah	P	0,04800	46	0,46	0,01016
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
26 Kancelář a soc. zař	Ch	0,05000	46	0,00	0,00000
26 Kancelář a soc. zař	MP	0,05000	54	1,00	0,05000
Přímý odhad					
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8345
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

Výpočet opotřebení : Stáří stavby: 2012 - 1998 = 14 r.
Předpokládaná životnost: 80 r.
Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. x 14 r. = 17,5000 %

2.3 Zpevněná plocha panelová

Nález: Zpevněná plocha nádvoří ze silničních panelů

Výměra: 2.055,00 m²

2.4 Zpevněná plocha živičná

Nález: Zpevněná plocha nádvoří živičná

Výměra: 2.065,00 m²

2.5 Rampa

Nález: Nakládací rampa u opláštěné části skladu, na jedné řadě pilířů, bez zásypu. Součástí rampy jsou vyrovnávací můstky¹

Výměra: 39,50 m

2.6 Ocelová rampa

Nález: Ocelová rampa rozměrů 7,0x10,1 m u otevřené části skladu

Výměra: 1 ks

2.7 Další příslušenství

Nález:

- přípojka vody
- odkanalizování
- přípojka elektro s příslušenstvím (v současnosti bez elektroměru)
- oplocení s podezdívkou a vjezdová vrata

Součástí oceňovaného souboru jsou dále níže uvedené položky z evidence HIM:

11000 1	- přístřešek služby
11000 2	- překladiště
21000 1	- kabelová přípojka NN
21000 3	- oplocení závodu
61000 9	- vyrovnávací můstek
61001 1	- vykládací rampa sběrné služby 3
61001 8	- vyrovnávací můstek
91002 9	- Jičín sběrná služba
91003 0	- sklad Jičín
91003 1	- manipulační plocha
91003 2	- ostatní plocha 212 m

2.8 Pozemky

Nález: Pozemky zastavěné budovami a pozemky ve funkčním celku

Město: Jičín

Parcela	Výměra
1879 - zastavěná pl.	842 m2
3054 - zastavěná pl.	483 m2
1036/24 - ostatní pl	4.306 m2
1036/26 - ostatní pl	212 m2
1036/33 - ostatní pl	1 m2
Pozemky celkem	5.844 m2

- 2.9 Ocenění:** Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě, pro obdobný typ nemovitosti byla nalezena pouze jedna obpovídající nabídka. Nabídková cena této nemovitosti je upravena koeficientem pro věrohodnost inzerce (délka trvání nabídky), dále provedena je úprava na srovnatelný stav a vybavení nemovitosti a velikost a kvalitu pozemků.

<p>Porovnávací objekt</p> <div>  <p>Průmyslový objekt, Jičín, Průmyslová zóna II. Dělnická, Jičín užitná plocha 1.551 m², kancelářská plocha 50 m²</p> <p>Prodej: 8.250.000 Kč (Cena je uvedena bez DPH)</p> <p>poslední aktualizace 29.10.2012, výhradní nabídka</p> </div> <div> <p>Prodej průmyslového objektu-haly /výstavba 2006/ o CP 1551 m². Celý objekt je oplocený, el. pohon vrat, vlastní parkoviště a komunikace, v hale kabina, sklad, dílny, kanceláře, kuchyňka, šatna, umývárna, WC, sprcha. Víceúčelové využití - výroba, sklady, auto-serivs. Hala se nachází v Jičíně, v průmyslové zóně II. V současné době využívána jako autolakovna (možnost ponechání kompletního vybavení).</p> <p>vloženo 7.3.2012, aktualizace 29.10.2012 nemovitost nabízí exkluzivně tento inzerent</p> </div> <div> <table> <tr><td>Umístění v obci:</td><td>Polosamota</td></tr> <tr><td>Zastavěná plocha:</td><td>310 m²</td></tr> <tr><td>Užitná plocha:</td><td>1.551 m²</td></tr> <tr><td>Kanceláře:</td><td>50 m²</td></tr> <tr><td>Druh budovy:</td><td>Ostatní</td></tr> <tr><td>Počet NP:</td><td>1</td></tr> <tr><td>Dostupnost pozemku:</td><td>Příjezd: Obecní, Zpevněný</td></tr> <tr><td>Počet stání:</td><td>15</td></tr> <tr><td>Číslo podlaží:</td><td>1</td></tr> <tr><td>Voda:</td><td>Veřejný vodovod</td></tr> <tr><td>Plyn:</td><td>Zemní plyn</td></tr> <tr><td>Elektroinstalace:</td><td>230 (220) V, 400 (380) V, Vlastní měniče spotřeby</td></tr> <tr><td>Kanalizace:</td><td>Dešťová, Veřejná kanalizace</td></tr> <tr><td>Sociální zařízení:</td><td>Koupelna: Keramické obklady, Sprcha, Umyvadlo, WC; WC: Dva, Splachovací</td></tr> <tr><td>Zařízení nábytkem:</td><td>Ano</td></tr> <tr><td>Parkování:</td><td>Parkování i pro kamiony, Parkování na pozemku, Parkování na ulici, Parkoviště po</td></tr> <tr><td></td><td>Velmi dobrý, Rok výstavby: 2006</td></tr> </table> </div>		Umístění v obci:	Polosamota	Zastavěná plocha:	310 m ²	Užitná plocha:	1.551 m ²	Kanceláře:	50 m ²	Druh budovy:	Ostatní	Počet NP:	1	Dostupnost pozemku:	Příjezd: Obecní, Zpevněný	Počet stání:	15	Číslo podlaží:	1	Voda:	Veřejný vodovod	Plyn:	Zemní plyn	Elektroinstalace:	230 (220) V, 400 (380) V, Vlastní měniče spotřeby	Kanalizace:	Dešťová, Veřejná kanalizace	Sociální zařízení:	Koupelna: Keramické obklady, Sprcha, Umyvadlo, WC; WC: Dva, Splachovací	Zařízení nábytkem:	Ano	Parkování:	Parkování i pro kamiony, Parkování na pozemku, Parkování na ulici, Parkoviště po		Velmi dobrý, Rok výstavby: 2006
Umístění v obci:	Polosamota																																		
Zastavěná plocha:	310 m ²																																		
Užitná plocha:	1.551 m ²																																		
Kanceláře:	50 m ²																																		
Druh budovy:	Ostatní																																		
Počet NP:	1																																		
Dostupnost pozemku:	Příjezd: Obecní, Zpevněný																																		
Počet stání:	15																																		
Číslo podlaží:	1																																		
Voda:	Veřejný vodovod																																		
Plyn:	Zemní plyn																																		
Elektroinstalace:	230 (220) V, 400 (380) V, Vlastní měniče spotřeby																																		
Kanalizace:	Dešťová, Veřejná kanalizace																																		
Sociální zařízení:	Koupelna: Keramické obklady, Sprcha, Umyvadlo, WC; WC: Dva, Splachovací																																		
Zařízení nábytkem:	Ano																																		
Parkování:	Parkování i pro kamiony, Parkování na pozemku, Parkování na ulici, Parkoviště po																																		
	Velmi dobrý, Rok výstavby: 2006																																		
Nabídková cena	9 900 000,00 Kč																																		
Zastavěná plocha	310																																		
Úprava na zdroj ceny (inzerce)	0,7																																		
Upravená cena porovnávací nemovitosti	6 930 000,00 Kč																																		
Cena za 1 m2 užitné plochy	22 355,00 Kč																																		
Úprava ceny - technický stav a vybavení	2,5																																		
Úprava ceny - využitelnost	2,2																																		
Úprava ceny - pozemky ve funkčním celku	0,9																																		
Upravená cena za 1 m2 užitné plochy	4 516,00 Kč																																		
Zastavěná plocha oceňovaného objektu (732 + 488 =)	1220																																		
Výsledná zjištěná cena	5 509 520,00 Kč																																		
Zaokrouhleno	5 500 000,00 Kč																																		

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 Obvyklá cena staveb bez č.p./e.č. na p.p.č. 1879 - zastavěná plocha a nádvoří a na p.p.č. 3054 - zastavěná plocha a nádvoří spolu s příslušenstvím a pozemky p.p.č. 1879 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 3054 - zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 1036/24 - ostatní plocha, p.p.č. 1036/26 - ostatní plocha a p.p.č. 1036/33 - ostatní plocha v obci a katastrálním území Jičín, okres Jičín, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 21. prosince 2012

5.500.000,00 Kč

Slovy: =Pětmiliónůpětsettisíckorunčeských=

V Třebřichách, dne 21. prosince 2012



Petr Brodský

Dokumentace



Sklad na p.p.č. 1879 - pohled od vjezdu



Dtto zezadu s ocelovou nakládací rampou



Sklad na p.p.č. 3054



Letecký snímek s katastrální mapou



Město Jičín

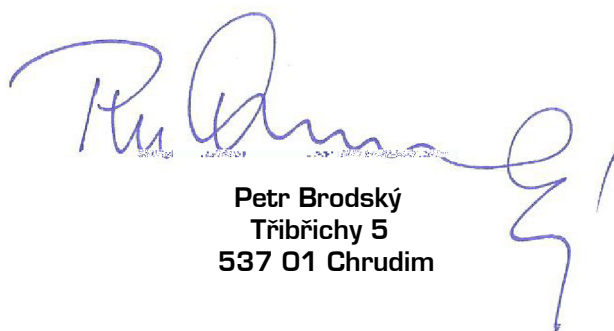
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 114-2012/3269

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2012114

V Třebřichách, dne 21. prosince 2012



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim