

ZNALECKÝ POSUDEK č. 056-2009/2811

O ceně uceleného souboru staveb a pozemků na adrese Hradec Králové, Říční ulice č.p. 433/6, katastrální území Hradec Králové a Pražské Předměstí, ve vlastnictví dlužníka EUROPROFI CZ a.s. v likvidaci, 533 22 Býšť č.p. 169

Příloha č. 1 - zjištění obvyklé ceny

Dodatek č. 1

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 1443 pro k.ú. Hradec Králové a na listu vlastnictví číslo 1443 pro k.ú. Pražské Předměstí je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

EUROPROFI CZ a.s. v likvidaci, 533 22 Býšť č.p. 169 (IČ 25940627)

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Komárek
Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové
insolvenční správce majetku dlužníka
EUROPROFI CZ a.s., v likvidaci, 533 22 Býšť č.p. 169

Dodatek posudku vypracoval dne 19. ledna 2010:

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

Dodatek č. 1 obsahuje 10 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 DODATKU POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení majetku dlužníka **EUROPROFI CZ a.s. v likvidaci Býšť**. Dodatek posudku je vypracován jako aktualizace ceny pro rok 2010 s ohledem na změny na trhu realit.
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a ověření stavu nemovitostí byly provedeny dne 13.1.2010. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis**: Předmětem ocenění je výrobní areál bývalého státního podniku „Montas“ v Říční ulici v Hradci Králové. Areál se rozkládá na hranici katastrálních území Hradec Králové a k.ú. Pražské Předměstí, ocenění je tedy děleno podle příslušnosti do konkrétního k.ú. K datu ocenění jsou stavby a pozemky podle příslušných LV ve vlastnictví dlužníka EUROPROFI CZ a.s. Býšť. Převážná část staveb je pronajmuta, pro zjištění obvyklé ceny je tedy rozhodující výnosová hodnota areálu. Obvyklá cena pozemků je zjištěna porovnáním, vše v předpokládané cenové úrovni roku 2010.
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 19. ledna 2010

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 K.ú. Hradec Králové

2.1.1 až 2.1.18 - **beze změny**

2.1.19 Pozemky

Nález: Pro obdobné lokality a podobnou strukturu nabídky byly v začátku roku 2010 zjištěny ceny v dosti značném rozptylu, avšak na nižší úrovni než v 1. pololetí roku 2009. Výsledná cena je zjištěna srovnávací metodou hodnocení vybraných charakteristik pozemků. Trvalé porosty na oceňovaných pozemcích cenu neovlivňují.

Srovnávací hodnota					
Minimální dosahované ceny		890,00 Kč			
Maximální dosahované ceny		2 865,00 Kč			
Průměr		1 878,00 Kč			
Stanovení cenových indexů:					
A=	Min. cena/průměr	0,4739	nejhorší		
B=	interpolace	0,7368			
C=	interpolace	0,9997	střední		
D=	interpolace	1,2626			
E=	Max.cena/průměr	1,5256	nejlepší		
	Popis znaku:	Hodnocení	Hodnota	Váha	H*V
1	Nabídka a poptávka	B	0,7368	5	3,684
2	Poloha v obci	D	1,2626	5	6,313
3	Typ zástavby	C	0,9997	3	2,9991
4	Inženýrské sítě	D	1,2626	2	2,5252
5	Dopravní dostupnost	B	0,7368	5	3,684
6	Účel a určení	A	0,4739	3	1,4217
				23	20,627
	Cenový koeficient K =		0,8968		
	Srovnávací cena (průměr)	1 878,00 Kč			
	Úprava koeficientem K: x	0,8968			
	=	1 684,00 Kč			
Zaokrouhleno				1 700,00 Kč	

Ocenění :

Parcela	Výměra	Kč/m2	Zjištěná cena
423/3 - zastavěná pl	230 m2	1.700,00	391.000,00 Kč
510/2 - zastavěná pl	255 m2	1.700,00	433.500,00 Kč
510/3 - zastavěná pl	1.789 m2	1.700,00	3.041.300,00 Kč
510/4 - zastavěná pl	139 m2	1.700,00	236.300,00 Kč
510/5 - zastavěná pl	2.671 m2	1.700,00	4.540.700,00 Kč
510/6 - zastavěná pl	232 m2	1.700,00	394.400,00 Kč
510/7 - zastavěná pl	90 m2	1.700,00	153.000,00 Kč
510/8 - zastavěná pl	21 m2	1.700,00	35.700,00 Kč
510/9 - zastavěná pl	35 m2	1.700,00	59.500,00 Kč
510/10- zastavěná pl	25 m2	1.700,00	42.500,00 Kč
510/11- zastavěná pl	84 m2	1.700,00	142.800,00 Kč
510/12- zastavěná pl	159 m2	1.700,00	270.300,00 Kč
510/13- zastavěná pl	98 m2	1.700,00	166.600,00 Kč
510/14- zastavěná pl	26 m2	1.700,00	44.200,00 Kč
1503 - zastavěná pl	5.959 m2	1.700,00	10.130.300,00 Kč
335/3 - ostatní pl.	28 m2	1.700,00	47.600,00 Kč
1422 - ostatní pl.	12.552 m2	1.700,00	21.338.400,00 Kč

Zjištěná cena - pozemky k.ú. Hradec Kr. 41.468.100,00 Kč

2.1.21 Celkový výčet k.ú. Hradec Králové

2.1.1 Vrátnice na ppč. 423/3	-
2.1.2 Energocentrum na ppč. 510/2	-
2.1.3 Stavby na ppč. 510/3	-
2.1.4 Sociální přístavba na ppč. 510/4	-
2.1.5 Stavby na ppč. 510/5	-
2.1.6 Sklad "kotelna" na ppč. 510/6	-
2.1.7 Řezárna oceli na ppč. 510/7	-
2.1.8 Vážní domek na ppč. 510/8	-
2.1.9 Sklad I na ppč. 510/9	-
2.1.10 Sklad II na ppč. 510/10	-
2.1.11 Sklad III na ppč. 510/11	-
2.1.12 Truhlárna na ppč. 510/12	-
2.1.13 Sklad plechový na ppč. 510/13	-
2.1.14 Zadní vrátnice na ppč. 510/14	-
2.1.15 Stavby na ppč. 1503	-
2.1.16 Stavby nezapsané v KN	-
2.1.17 Studna	-
2.1.18 Venkovní úpravy	-
2.1.19 Pozemky	41.468.100,08 Kč

Zjištěná cena celkem**41.468.100,08 Kč**

2.2 K.ú. Pražské Předměstí

2.2.1 až 2.2.12 - beze změny

2.2.14 Pozemky

Nález: Pro obdobné lokality a podobnou strukturu nabídky byly zjištěny ceny v dosti značném rozptylu, takže výsledná cena je zjištěna srovnávací metodou hodnocení vybraných charakteristik pozemků. Trvalé porosty na oceňovaných pozemcích cenu neovlivňují. Oceňované pozemky nemají přístup z veřejného statku a od pozemků zbývající části areálu jsou odděleny pozemkem bývalé vlečky ve vlastnictví třetího subjektu.

Srovnávací hodnota					
Minimální dosahované ceny		784,00 Kč			
Maximální dosahované ceny		1 250,00 Kč			
Průměr		1 017,00 Kč			
Stanovení cenových indexů:					
A=	Min. cena/průměr	0,7709	nejhorší		
B=	interpolace	0,8855			
C=	interpolace	1	střední		
D=	interpolace	1,1146			
E=	Max.cena/průměr	1,2291	nejlepší		
	Popis znaku:	Hodnocení	Hodnota	Váha	H*V
1	Nabídka a poptávka	B	0,8855	5	4,4275
2	Poloha v obci	C	1	5	5
3	Typ zástavby	A	0,7709	3	2,3127
4	Inženýrské sítě	C	1	2	2
5	Dopravní dostupnost	A	0,7709	5	3,8545
6	Účel a určení	A	0,7709	3	2,3127
				23	19,907
	Cenový koeficient K =		0,8655		
	Srovnávací cena (průměr)	1 017,00 Kč			
	Úprava koeficientem K: x	0,8655			
	=	880,00 Kč			
Zaokrouhleno				900,00 Kč	

Ocenění :

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Zjištěná cena
3688 - zastavěná pl	510 m ²	900,00	459.000,00 Kč
4151 - zastavěná pl	289 m ²	900,00	260.100,00 Kč
4152 - zastavěná pl	163 m ²	900,00	146.700,00 Kč
4153 - zastavěná pl	31 m ²	900,00	27.900,00 Kč
4154 - zastavěná pl	225 m ²	900,00	202.500,00 Kč
4155 - zastavěná pl	287 m ²	900,00	258.300,00 Kč
4156 - zastavěná pl	330 m ²	900,00	297.000,00 Kč
4157 - zastavěná pl	509 m ²	900,00	458.100,00 Kč
741/3 - ostatní pl.	235 m ²	900,00	211.500,00 Kč
766/2 - ostatní pl.	7.998 m ²	900,00	7.198.200,00 Kč
766/19 - ostatní pl.	4.220 m ²	900,00	3.798.000,00 Kč

Zjištěná cena - pozemky

13.317.300,00 Kč

2.2.16 Celkový výčet k.ú. Pražské Předměstí

2.2.1 Kanceláře na ppč. 3688	-
2.2.2 Jídelna a kanceláře na ppč. 4151	-
2.2.3 Administrativní budova na ppč. 4152	-
2.2.4 Nářezárna na ppč. 4153	-
2.2.5 Ocelokolna na ppč. 4154	-
2.2.6 Sklad na ppč. 4155	-
2.2.7 Stavby na ppč. 4156	-
2.2.8 Stavby na ppč. 4157	-
2.2.9 Garáž I	-
2.2.10 Garáž II	-
2.2.11 Plechová kolna	-
2.2.12 Venkovní úpravy	-
2.2.13 Betonové patky	-
2.2.14 Pozemky	13.317.300,00 Kč

Zjištěná cena celkem**13.317.300,00 Kč**

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST DODATKU POSUDKU

- 3.1 Obvyklá cena uceleného souboru staveb a pozemků ve vlastnictví dlužníka EUROPROFI CZ a.s. v likvidaci Býšť na adrese Hradec Králové, Říční ulice č.p. 433/6, katastrální území Hradec Králové a Pražské Předměstí, okres Hradec Králové, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 19. ledna 2010

84.515.000,00 Kč

Slovy: =Osmdesátčtyřimiliónůpětsetpatnácttisickorunčeských=

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. 056-2009/2811 vč. dodatku

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 200905601

V Třebříchách, dne 19. ledna 2010

Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim

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

JUDr. Jiří Komárek
Gočárova 1105/36
500 02 Hradec Králové
insolvenční správce majetku dlužníka
EZROPROFI CZ a.s. v likvidaci
533 22 Býšť č.p. 169

Č.j.: 2009056

V Třebřichách, 19. ledna 2010

Vyúčtování číslo 200905601 za provedení dodatku znaleckého posudku číslo 056-2009/2811

Za provedení dodatku znaleckého posudku číslo **056-2009/2811** ze dne 19. ledna 2010 účtuji dle vyhlášky č. 37/67 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

Kontrola podkladů, vypracování a kompletace dodatku posudku (hod*Kč/hod)	18	350,00 Kč	6 300,00 Kč
Doprava (Hradec Králové a zpět)	485,00 Kč		
Použité vozidlo	Renault Espace, obsah válců 1998 cm3	km	74
Průměrná spotřeba dle tech. průkazu	$(11,6+7,3+8,9)/3=9,27$ L/100 km	Palivo Natural 95 cena	28,70 Kč
Jízdné + paušál 3,90 Kč/km	$28,70*9,27*1/100=$	2,66 Kč	6,56 Kč
Celkem (zaokrouhleno)	6 800,00 Kč		
Slovy: =ŠesttisícosmsetKorunčeských=			

Pojištěno u pojišťovny Allianz, č. smlouvy 0615921194

Úhrada je splatná:

hotově nebo příkazem na účet číslo 6071733524/0600, var. symbol 200905601

Daňové údaje: Nejsm plátcem DPH

S pozdravem

Přílohy: Znalecký posudek číslo 056-2009/2811 včetně příloh č. 1 a č. 2, vyhotovení č. 1 - 3 + *.pdf