

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
číslo 054/529/2018

Stanovení hodnoty připravovaného projektu DUHOVKA II. etapa - výstavba bytových domů s komerčními prostory – bytový dům č.3 a č.4, v lokalitě Náchod u nemocnice, ul. Bartoňova, na parc.č.110/1, 110/63, 110/65, 110/68, k. ú. Staré Město nad Metují.



Objednatel posudku: **Česká insolvenční v.o.s.**  
insolvenční správce dlužníka  
ISRAMCO CZ, s.r.o.  
IČO 260 06 898  
Škroupova 441  
500 02 Hradec Králové

Objekt posudku : DUHOVKA – II.etapa  
bytový dům s komerčními prostory – dům č.3 a č.4  
Náchod - parc.č.110/1, 110/63, 110/65, 110/68  
k.ú. Staré Město nad Metují

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Šnejdr, Bozděchova 655/5, 500 02 Hradec Králové

Počet listů včetně příloh: 6 číslovaných stran a 3 strany příloh  
předává se ve dvou vyhotoveních

V Hradci Králové, dne 30.4.2018

Výtisk č.: 1 2 3

## **A) NÁLEZ**

### **A.1. Úvodní list, identifikační údaje**

Objektem posudku je připravovaný projekt DUHOVKA II. etapa - výstavba bytových domů s komerčními prostory – bytový dům č.3 a č.4, v lokalitě Náchod u nemocnice, ul. Bartoňova, na parc.č.110/1, 110/63, 110/65, 110/68, k. ú. Staré Město nad Metují.

### **A.2. Zadání**

Úkolem znalce je vyhotovit znalecký posudek, v jehož rámci stanoví hodnotu připravovaného projektu DUHOVKA II. etapa - výstavba bytových domů s komerčními prostory – bytový dům č.3 a č.4, v lokalitě Náchod u nemocnice, ul. Bartoňova, na parc.č.110/1, 110/63, 110/65, 110/68, k. ú. Staré Město nad Metují. (zpracovaná projektová dokumentace pro provedení stavby, vydané územní rozhodnutí a vydané stavební povolení)

### **A.3. Podklady pro zpracování posudku**

- Objednávka znaleckého posudku Česká insolvenční v.o.s.
- Projekt pro provedení stavby, září 2008
- Rozhodnutí o umístění stavby č.159/2004-6 ze dne 18.8.2004, č.j.8511/2004/VÝST/Š
- Stavební povolení
- Fotodokumentace
- Místní šetření
- Zákon č.526/1990 Sb., o cenách
- Výkonový a honorářový řád architektů, inženýrů a techniků ve výstavbě
- Sazebník navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností UNIKA
- Cenová databáze zpracovatele posudku

Znalec neručí za předložené podklady a poskytnuté informace a nenesе právní důsledky nepravých podkladů a nepravdivých informací.

Na vyzvání znalce nebyly předloženy žádné jiné podklady.



## B) POSUDEK

### B.1. Popis připravovaného projektu DUHOVKA II. etapa - výstavba bytových domů s komerčními prostory – bytový dům č.3 a č.4, v lokalitě Náchod U nemocnice, ul. Bartoňova, na parc.č.110/1, 110/63, 110/65, 110/68, k. ú. Staré Město nad Metují.

Projekt DUHOVKA je projekt výstavby bytových domů, které patří do obytného centra v lokalitě Náchod U nemocnice. Stavba bytových domů navazuje na stávající bytovou výstavbu. Projekt výstavby 5 bytových domů s komerčními prostory byl rozdělen na I. etapu a II. etapu výstavby.

V rámci I. etapy výstavby byl realizován bytový dům č.1 (parcela p.č. st.555 – zastavěná plocha a nádvoří) v ulici Okrová č.p.281 a bytový dům č.2 (parcela p.č.st.583 – zastavěná plocha a nádvoří) v ulici Okrová č.p.282.

Na projekt II. etapy, byl v září 2008 zpracován projekt pro provedení stavby, generální projektant INS spol. s r.o., projektový a inženýrský atelier, Palackého 920 547 01 Náchod, IČO 601 09 971.

Na plánovanou stavbu I. etapy a II. etapy bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby č.159/2004-6, ze dne 18.8.2004, č.j.8511/2004/VÝST/Š., na II. etapu bylo vydáno stavební povolení.

V rámci II. etapy výstavby již byl realizován bytový dům č.5 (parcela p.č.st.598 – zastavěná plocha a nádvoří) v ulici Bartoňova č.p.287.

V rámci II. etapy výstavby je připravena výstavba bytového domu č.3 a bytového domu č.4 v ulici Bartoňova.

Stavební parcely pod bytovými domy č.1, č.2 a č.5 vznikly na základě oddělovacího geodetického plánu z původní parcely p.č.110/65 – ostatní plocha, která je ve vlastnictví Města Náchod, Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod.

Připravovaná realizace bytového domu č.3 a bytového domu č.4 je taktéž umístěna na pozemku p.č.110/65, který je ve vlastnictví Města Náchod a obdobně jako u bytového domu č.1, č.2 a č.5 má dojít k oddělení pozemků pod bytovými domy č.3 a č.4 na základě oddělovacího geodetického plánu.

Tento model výstavby, který byl poplatný době realizace domu č.1, č.2 a č.5 je v současné době velmi problematický, neboť stavba je součástí pozemku a pozemek pod připravovanou výstavbou domu č.3 a č.4 je ve vlastnictví Města Náchod, přičemž stavbu se chystá realizovat stavebník, kterým není Město Náchod, jedná se tedy o stavbu v režimu **stavba na pozemku jiného vlastníka**.

Připravované bytové domy č.3 a č.4 mají níže uvedené parametry :

Obytný dům č.3 – 1 podzemní podlaží (společné prostory, 4 garáže), 1 komerční podlaží (v projektové dokumentaci restaurace 40 míst + kuchyně), 6 obytných podlaží (29 bytů – 5x 1+kk, 12x 2+kk, 12x 3+kk). Obestavěný prostor cca 9.688,80 m<sup>3</sup>.

Obytný dům č.4 – 1 podzemní podlaží (společné prostory, 6 garáží, 1 garáž pro 6 stání), 1 komerční a obytné podlaží (v projektové dokumentaci fitcentrum + 2x prodejna), 5 obytných podlaží (24 bytů – 4x 1+kk, 10x 2+kk, 10x 3+kk). Obestavěný prostor cca 15.376,50 m<sup>3</sup>.



Dispoziční řešení z hlediska bytové části, komerčních ploch, společných prostor, garáží vychází ze standardů roku 2008, realizace s odstupem více než 10-ti let si vyžádá zpracování projektu **projektová dokumentace změna stavby před dokončením**.

V rámci připravované realizace výstavby bytového domu č.3 a bytového domu č.4 je tedy nutné v ekonomické rozvaze výstavby uvažovat o tom, že existující projektovou dokumentaci pro provedení stavby ze září 2008, které má platné územní rozhodnutí a stavební povolení je nutné :

- změnit model odkupu pozemků pod stavebními objekty z varianty „odkup v průběhu výstavby“ na model „odkup před zahájením výstavby“ z důvodu realizace v modelu stavba na pozemku stejného vlastníka, neboť „**stavba je součástí pozemku**“
- změnit dispoziční řešení z hlediska bytové části, komerčních ploch, společných prostor, garáží na standardy roku 2018 v rámci **změna stavby před dokončením**

Další významným kritériem je nutná optimalizace použitých stavebních materiálů, technologií výstavby, harmonogramu provádění stavby, a dalších vlivů za účelem **minimalizace vstupních nákladů**.

Všechny výše uvedené body mají vliv na výši nákladů, které je nutné vynaložit v průběhu **přípravy zakázky**, tato kapitola nákladů tedy není v tomto konkrétním případě tvořena pouze koupí projektové dokumentace pro provedení stavby s platným územním rozhodnutím a platným stavebním povolením, ale je nutno připočíst náklady na nákup pozemků, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu, náklady na nutnou změnu stavby před dokončením, náklady na optimalizaci a minimalizaci vstupních nákladů z hlediska revize standardů, technologií, harmonogramů a dalších vlivů.

Celkový objem nákladů na přípravu zakázky je konzistentní, v případě, že vznikají další nutné náklady, které nejsou obvyklé, je potřeba ostatní náklady minimalizovat tím způsobem, že celkový součet nákladů na přípravu zakázky je stále totožný.

Je tedy nutno konstatovat, že existující projektová dokumentace pro provedení stavby z roku 2008, doplněná platným územním rozhodnutím a platným stavebním povolením, má jako celek hodnotu nižší, než byla její hodnota pořizovací, neboť po 10-ti letech, objektivní podmínky způsobily, že je potřeba vynaložit další náklady, aby existující podklady byly doplněny do té míry, aby bylo možné výstavbu úspěšně realizovat.

Náklady na pořízení projektové dokumentace pro provedení stavby a náklady související s inženýrskou činností, na jejíž základě bylo získáno rozhodnutí o umístění stavby a následně stavební povolení je možné stanovit dle ceníku „Výkonový a honorářový řád architektů, inženýrů a techniků ve výstavbě“ nebo dle ceníku „Sazebník navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností UNIKA“.

Při stanovení hodnoty připravovaného projektu DUHOVKA II. etapa - výstavba bytových domů s komerčními prostory – bytový dům č.3 a č.4, v lokalitě Náchod u nemocnice, ul. Bartoňova, na parc.č.110/1, 110/63, 110/65, 110/68, k. ú. Staré Město nad Metují. **(zpracovaná projektová dokumentace pro provedení stavby, vydané územní rozhodnutí a vydané stavební povolení)** byla využita metoda individuální kalkulace ceny, s přihlédnutím ke všem atypickým situacím, které je nutné v rámci další přípravy zakázky zajistit a tudíž náklady na výše uvedené je potřeba korigovat z hlediska nákladů, které na jejich pořízení bylo nutné ve skutečnosti vynaložit.

## B.2 Závěr znaleckého posudku 054/529/2018.

Stanovení hodnoty připravovaného projektu DUHOVKA II. etapa - (zpracovaná projektová dokumentace pro provedení stavby, vydané územní rozhodnutí a vydané stavební povolení) výstavba bytových domů s komerčními prostory – bytový dům č.3 a č.4, v lokalitě Náchod u nemocnice, ul. Bartoňova, na parc.č.110/1, 110/63, 110/65, 110/68, k. ú. Staré Město nad Metují.

Hodnota připravovaného projektu je ve znaleckém posudku 054/529/2018 stanovena na hodnotu (bez DPH) :

**600.000,- Kč**

slovy : šestsettisíc korun českých



V Hradci Králové,  
dne 30.dubna 2018

Ing.Jiří Šnejdr  
Bozděchova 655/5  
500 02 Hradec Králové

## C, ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998, č.j.Spr.3540/97 pro základní obor-**stavebnictví**-stavební odvětví různá se specializací - rozpočtování staveb, kalkulace a ceny s rozšířením z 19.10.1998 č.j.2018/98 pro obor-**ekonomika**-odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 054/529/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu výdajů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu 054/529/2018



## D) LITERATURA

- Zákon č.526/1990 Sb., o cenách
- Výkonový a honorářový řád architektů, inženýrů a techniků ve výstavbě
- Sazebník navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností UNIKA
- Cenová databáze zpracovatele posudku

## E) PŘÍLOHY

- Příloha č.1 – projekt pro provedení stavby (identifikace)
- Příloha č.2 – informace o pozemku ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

# ISRAMCO



3

4

5

pastelové

## INS - projektový a inženýrský atelier

adresa: Palackého 920, 547 01 Náchod  
tel.: 491 422 226, fax: 491 422 226  
e-mail: ins.atelier@insnachod.cz

**iNs**  
**ATELIER**<sup>®</sup>  
projektový a inženýrský  
s. r. o.

Evidenční číslo akce: 1010 27 08

Investor: ISRAMCO CZ, S.R.O., ŠKROUPOVA 441, HRADEC KRÁLOVÉ

Akce:

## DUHOVKA – 5 BYTOVÝCH DOMŮ S KOMERČNÍMI PROSTORY NÁCHOD II. ETAPA DŮM 3, 4 A 5

na parc. č. 110/1, 110/63, 110/65, 110/68 v k. ú. Staré Město nad Metují

10

Projekt pro provedení stavby

září 2008

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">110/65</a>
Obec:	<a href="#">Náchod [573868]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Staré Město nad Metují [701335]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5856
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	Jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

MĚSTO NÁCHOD, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno užívání

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rizeni, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Náchod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.04.2018 09:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha](#)  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [e-mailovou adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.2 build 0



