

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 005825/2025

**o ceně pozemku čis. parcely 11793/9 k.ú. Plzeň, jehož součástí
je hala bez č.p. včetně příslušenství a pozemku
čis. parcely 11793/5 k.ú. Plzeň v Lipové ulici
v Plzni, Plzeňský kraj**

Objednatel:

1. SPRÁVCOVSKÁ A KONKURZNÍ v.o.s.

Sladkovského 67

530 02 Pardubice I – Zelené Předměstí

IČ 26126788

Účel znaleckého posudku:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
objednatele

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o
oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č.
237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č.
188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č.
340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb., č.
225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021
Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb.

Obor / odvětví:

Ekonomika /Oceňování nemovitých věcí

Oceněno k datu:

15. ledna 2025

Posudek vypracoval:

Ing. Ladislav Hovorka

Budovatelů 2929

434 01 MOST

Posudek obsahuje třicetsedm stran textu, čtyři přílohy a byl vydán ve třech vyhotoveních.

V Mostě 20. 1. 2025

Obsah

1. ZADÁNÍ	4
1.1 Účel znaleckého posudku	4
1.2 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	4
1.3 Prohlídka a zaměření	4
1.4 Podklady pro vypracování posudku	4
1.5 Vlastnictví	4
1.6 Bližší údaje o oceňovaných nemovitých věcech	4
2. VÝČET PODKLADŮ	6
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	6
2.1.1. Informace z listů vlastnictví a katastrální mapy	6
2.1.2. Cenové údaje z katastru nemovitostí	6
2.1.3. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí, fotodokumentace	6
2.1.4. Projektová dokumentace a informace spojené s užíváním	7
2.1.5. Oceňovací předpis a oceňovací metodiky	7
2.1.6. Obecné cenové údaje, směrné ceny staveb, ceníky stavebních prací	7
2.2. Věrohodnost zdroje dat	8
2.3. Způsob a metoda ocenění	9
2.3.1. Způsob ocenění	9
2.3.2. Metoda ocenění	9
3. NÁLEZ	11
3.1. Seznam oceňovaných objektů	11
3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	11
3.3. Popis	13
3.3.1. Hala bez č.p.	13
3.3.2. Přístřešek	14
3.3.3. Příslušenství a venkovní úpravy	14
3.3.4. Pozemky	15
4. OCENĚNÍ CENOU ZJIŠTĚNOU	16
4.1. Nadzemní objekty	16
4.1.1. Hala bez č.p.	16
4.1.2. Přístřešek	18
4.2. Příslušenství a venkovní úpravy	20
4.2.1. Přípojka vodovodu	20
4.2.2. Přípojka kanalizace	21
4.2.3. Zpevněná plocha živičná	21
4.2.4. Zpevněná plocha betonová	22
4.2.5. Zpevněná plocha šterková	23

4.2.6. Venkovní schodiště	23
4.2.7. Plot z drátěného pletiva	24
4.2.8. Plotová vrata.....	24
4.3. Pozemky	25
4.3.1. Pozemky stavební.....	25
4.4. Výsledky analýzy dat.....	26
5. URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY	27
5.1. Věcná hodnota	27
5.1.1. Skladová hala bez č.p.....	27
5.1.2. Přístřešek.....	29
5.1.3. Příslušenství	30
5.1.4. Pozemky	31
5.1.5. Dílčí výsledky analýzy dat.....	32
5.2. Výnosová hodnota	32
5.2.1. Stabilizovaný výnos	32
5.2.2. Dílčí výsledky analýzy dat.....	33
5.3. Porovnávací hodnota	33
5.3.1. Přímá metoda	33
5.3.2. Dílčí výsledky analýzy dat.....	35
5.4. Tržní hodnota.....	35
5.4.1. Rekapitulace a analýza.....	35
5.4.2. Výsledky analýzy dat.....	36
6. ZÁVĚR	37
ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	37
PŘÍLOHY	38

1. ZADÁNÍ

1.1 Účel znaleckého posudku

Zadáním znaleckého posudku je provést ocenění nemovitých věcí dle LV č. 7271 pro k. ú. Plzeň obvyklou cenou.

1.2 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neposkytl žádné informace, které by mohly mít vliv na přesnost závěru posudku.

1.3 Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhla dne 15. ledna 2025.

1.4 Podklady pro vypracování posudku

- a/ informace z katastru nemovitostí
- b/ mapové podklady z nahlížení do katastru nemovitostí
- c/ informace z katastru nemovitostí o realizovaných převodech srovnatelných nemovitých věcí v oblasti
- d/ prohlídka a zaměření stavby včetně pořízené fotodokumentace
- e/ vlastní znalecký posudek č. 2127-05/2024 z 20. 1. 2024

1.5 Vlastnictví

Podle LV č. 7271 pro k.ú. Plzeň jsou nemovité věci, které jsou předmětem ocenění, ve vlastnictví společnosti BIS Czech s.r.o. se sídlem Dolní Jiřetín 7, 434 01 Horní Jiřetín.

Podle části C výpisu z listu vlastnictví není vlastnické právo omezeno.

1.6 Bližší údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Předmětem ocenění je samostatně stojící halový objekt, který je součástí pozemku čís. parcely 11793/9 k.ú. Plzeň. Nemovité věci se nacházejí v Plzni v městské části Severní Předměstí.

Krajské město Plzeň se nachází ve střední části Plzeňského kraje na jihozápadě České republiky. Město má necelých 170 tis. obyvatel a disponuje kompletní infrastrukturou, odpovídající velikosti a významu města. Dopravní dostupnost je dobrá, město je umístěno na trase dálnice D5 z Prahy k státní hranici s Německem, mimo to tvoří křižovatku řady dalších komunikačních a železničních tras v oblasti. Technická infrastruktura je k dispozici v plném rozsahu.

Městská část Severní Předměstí se nachází severně od centra v městské části Vnitřní Město, od které je oddělena korytem řeky Mže. Hlavní průjezd městem ve směru sever – jih tvoří ulice Plaská, na kterou navazuje ulice Karlovarská a následně Klatovská třída. Plaská ulice tvoří

výpadek se severním směrem na Žatec č. I/27, Klatovská třída navazuje v městské části Jižní Předměstí na dálniční přivaděč, který je v mírném odstupu od zástavby napojen na dálnici D5.

Oceňované nemovité věci jsou umístěny v zástavbě, která se nachází na východní straně čtyřproudové Karlovarské ulice, severně od řeky Mže. Karlovarská ulice se severně od přemostění řeky stáčí mírně k severozápadu, v místě oblouku se nachází víceúrovňová kruhová křižovatka, umožňující bezproblémové komunikační napojení přilehlé zástavby, aniž by tím byla omezena doprava na hlavním průtahu Karlovarskou ulicí. Zástavba v místě je smíšená, v těsném kontaktu s Karlovarskou ulicí mezi kruhovou křižovatkou a řekou je umístěno obchodní centrum s řadou obchodů včetně halové prodejny Kaufland. Východně od obchodního centra je umístěna původní smíšená městská zástavba, na kterou navazuje dále na východ území s provozními a výrobními objekty. Hlavními komunikacemi v zástavbě jsou ulice Malická, vedená od kruhové křižovatky východně a ulice Na Roudné, která ulici Malickou kolmo křížuje a pokračuje severovýchodním směrem k další části zástavby. Na severozápadní straně ulice Na Roudné se nachází několik sportovišť a sportovních areálů. Na protilehlé straně Karlovarské ulice se s výjimkou plchy těsně podél komunikace, kde jsou umístěny komerční objekty, nacházejí rozsáhlé, převážně volné nezastavěné plochy, na jejich severní a severozápadní straně je umístěn areál zoologické zahrady.

Hala, která je předmětem ocenění, je umístěna na severovýchodní straně kruhové křižovatky na Karlovarské ulici v odstupu asi 60 m. Hala je s obdélníkovou zastavěnou plochou a nachází se uvnitř oplocené, přibližně lichoběžníkové, plochy. Příjezd k nemovitým věcem je z východu Lipovou ulicí od ulice Pod Všemi svatými. Na jižní straně Lipové ulice se nachází řadová zástavba objektů, užívaných pro bydlení nebo jako komerční objekty, další řadová zástavba je umístěna v mírném odstupu jižně od oceňované haly. Na severozápadní straně křižovatky ulic Pod Všemi svatými a Lipová je umístěn sportovní areál s tenisovými kurty, severozápadně od oceňovaných nemovitých věcí se podél Karlovarské ulice nachází nezastavěná plocha s nepravidelnými vzrostlými porosty.

Terén v rozsahu oceňovaných pozemků a přilehlého okolí je rovinatý, na jihozápadě navazuje svah od zvýšené úrovně kruhové křižovatky. Inženýrské sítě jsou dostupné na pozemku, případně v přilehlé zástavbě.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zadáním znaleckého posudku je provést návrh obvyklé ceny nemovitých věcí. Podle ustanovení oceňovací vyhlášky musí být současně provedeno i ocenění cenou zjištěnou – dle § 1c, odst. 1. V úvahu připadají zdroje dat pro ocenění:

- Informace z listu vlastnictví a katastrální mapy
- Cenové údaje z katastru nemovitostí
- Prohlídka a zaměření nemovitých věcí, fotodokumentace
- Projektová dokumentace a informace spojené s užíváním
- Oceňovací předpis a oceňovací metodiky
- Obecné cenové údaje, směrné ceny staveb, ceníky stavebních prací

2.1.1. Informace z listů vlastnictví a katastrální mapy

Jedná se o základní informace o nemovité věci. Kromě vlastníka je definována nemovitá věc včetně účelu stavby a pozemku, určení výměry pozemku a způsoby ochrany. List vlastnictví dále informuje o omezení vlastnického práva, případných změnách zápisů a dalších údajích. Snímek z katastrální mapy podává podrobnou informaci o prostorovém uspořádání pozemků a staveb na zemském povrchu, hranice jednotlivých pozemků i katastrálních území, případně rozsah věcných břemen.

Zjištěný stav

Byly získány veškeré potřebné údaje z listu vlastnictví, nutné k ocenění nemovitých věcí.

2.1.2. Cenové údaje z katastru nemovitostí

Pro porovnání a návrh obvyklé ceny zásadní údaj. Podle zákona o oceňování majetku je možné obvyklou cenu stanovit pouze porovnáním dle skutečně realizovaných převodů. Katastr nemovitostí umožňuje od roku 2014 zobrazení staveb a pozemků, kde došlo k změně vlastnictví. Vlastní informace o převodu jsou dostupné pouze placeným dálkovým přístupem za úhradu nebo osobně na katastrálním pracovišti. Výhodou je široký rozsah informací, katastr nemovitostí zobrazuje veškeré údaje s uskutečněnými změnami. Nevýhodou je zejména absence dalších konkrétních informací, které s převodem souvisely a často měly zásadní vliv na sjednanou cenu.

Získání potřebných informací o převodech informací z katastru nemovitostí se i přes uvedené nedostatky – neznalost detailů – jeví jako výhodnější proti předchozím způsobům, kterými byly v první řadě konzultace s realitními kancelářemi. Hlavní výhodou je spolehlivost údajů, nezkreslená subjektivním názorem makléře a rozsah informací o realizovaných převodech proti realitním kancelářím, kde každý subjekt obhospodařuje jen určitý segment trhu.

Ve vazbě na katastrální mapy jsou dále v některých případech k dispozici cenové mapy pozemků, které mohou rovněž sloužit jako důležitý zdroj informací.

Zjištěný stav

Byl proveden průzkum realizovaných převodů v lokalitě, které by mohly být využity k porovnání. Analýza výsledků je uvedena v části 5.3 znaleckého posudku Porovnávací hodnota.

2.1.3. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí, fotodokumentace

U pozemků neprobíhá zaměření, výměra se přebírá z údajů z listu vlastnictví, znalec není oprávněn

měnit výměry, stanovené katastrem nemovitostí.

U staveb se jedná o jeden ze zcela nezastupitelných zdrojů informací, bez kterého je ocenění prakticky vyloučeno. Občasné požadavky a zadání ocenění způsobem „z chodníku“ vycházejí v naprosté většině případů z reálné nepřístupnosti oceňované stavby a výsledek nemůže konkurovat ocenění, kdy byly stavby plně přístupné. Mimo to je nutné v rámci prohlídky a zaměření získat informace o realizovaných stavebních úpravách, životnosti, stáří stavby, opotřebení, konkrétním stavebním stavu a dalších okolnostech, které mají na ocenění vliv.

Zjištěný stav

Prohlídka se zaměřením staveb byla provedena. V rámci prohlídky byla pořízena fotodokumentace v potřebném rozsahu.

2.1.4. Projektová dokumentace a informace spojené s užíváním

Projektová dokumentace, pokud je k dispozici, může podat velmi cenné informace o skrytých částech stavby, konstrukčním řešení, ale v případě složitých a rozsáhlých objektů může být i podkladem pro ověření tvarového a objemového řešení. Důležitá je i informace, kdy projekt vznikl, z toho lze odvodit i stáří stavby, případně předchozí stavební stav před prováděnými rekonstrukcemi. Vždy je však nutné projektový podklad ověřit, provést kontrolní měření a zjistit případné odchylky mezi projektem a skutečným stavem.

Dokladem o způsobu užívání je zejména kolaudační souhlas či jiný srovnatelný podklad, který podává hlavně informaci o právním stavu a stáří stavby. V případě rozporu mezi skutečným způsobem užívání a právním stavem se ocenění provede podle skutečnosti. Mezi doklady a informace spojené s užíváním patří i případné podklady o předchozích stavebních úpravách.

V závislosti na způsobu ocenění je v některých případech nutná informace o výši nájemného, pojištění, dani z nemovitých věcí a další údaje.

Zjištěný stav

Stavby jsou aktuálně v omezeném provozu a částečně mimo provoz, projektové podklady nejsou k dispozici. V katastru nemovitostí je vedena stavba jako technická vybavenost, hala je užívána pro skladování s administrativní a sociální vestavbou. Při současné prohlídce bylo konstatováno, že stav a způsob užívání se za období od vypracování předchozího znaleckého posudku nezměnil.

Vzhledem k tomu, že stavba je částečně mimo provoz a není pronajímána, konkrétní informace o obvyklém nájemném nejsou k dispozici.

2.1.5. Oceňovací předpis a oceňovací metodiky

Základním podkladem je zákon o oceňování majetku v aktuálním znění a provádění předpis – oceňovací vyhláška.

V případě jiného způsobu ocenění jsou k dispozici obecně užívané metodiky, odpovídající zvolenému způsobu ocenění.

2.1.6. Obecné cenové údaje, směrné ceny staveb, ceníky stavebních prací

Při jiném způsobu ocenění, kdy není prováděno ocenění podle oceňovací vyhlášky, je potřebný nástroj, který poskytuje potřebné informace. Na trhu působí několik subjektů, které poskytují průběžné informace o cenách stavebních prací a to buď formou směrných cen staveb na měrnou

jednotku (zastavěná plocha, obestavěný prostor) podle druhu, účelu a konstrukčního řešení nebo vydávají přímo ceníky stavebních prací, které jsou nezbytným podkladem pro vypracování stavebních rozpočtů. Ty se běžně vypracují při projektové činnosti jako podklad pro realizaci nové stavby, ve znalecké praxi se rozpočty využijí ve výrazně menším měřítku a spíše pro speciální zadání. Důvodem je jednoznačně jiný účel ocenění a související nutnost detailních informací o stavbě, které v rámci zpracování znaleckého posudku stávající stavby k dispozici nebývají.

Sborníky směrných cen obsahují další důležitý podklad, kterým jsou analýzy stavebních dílů a výše jejich podílů ve stavbě. Jejich prostřednictvím je umožněno stavbu, oceněnou jednotkovou cenou za obestavěný prostor, detailně ocenit podle standardního či nestandardního provedení. Jedná se o určitou obdobu úpravy ceny koeficientem K4 při ocenění podle vyhlášky.

Důležitost těchto podkladů se zvyšuje zejména v současném období s významnými turbulencemi na trhu s nemovitými věcmi a v celé ekonomice. Pro zpracování znaleckého posudku byly zajištěny podklady v nejnovější cenové úrovni.

Zjištěný stav

Potřebné podklady pro jiný způsob ocenění jsou k dispozici.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost zdroje dat je nezpochybnitelná v případě obecně dostupných podkladů, jako jsou např. oceňovací předpisy nebo údaje z katastru nemovitostí.

V případě projektových podkladů, dokladů o provozu a způsobu užívání a dalších dokladech ke stavbě je vždy nutno provést analýzu, zda stav, který platil v době vydání příslušného dokladu, je platný i v současnosti. V řadě případů může být zjištěno, že se doložená dokumentace či rozhodnutí o povolení trvalého provozu týká stavu, který již neodpovídá skutečnosti, protože v období od vydání příslušného dokumentu došlo k změně způsobu užívání či změně technického nebo architektonického řešení.

V případě dalších údajů, např. o výši nájemného, pojistném a dalších údajích o nákladech, spojených s provozem, může být ověření věrohodnosti problematické. I když by mělo být ze strany znalce provedeno prověření souladu poskytnutých údajů s obvyklými cenami, bývají tyto údaje (např. výše nájemného) často předmětem obchodního tajemství a posouzení ve vazbě na obvyklou cenu lze pak provést pouze obecně a v omezeném rozsahu. Podobně je tomu i s dalšími podklady, které jsou interní informací objednatele, jako je např. výše pojistného nemovitých věcí. I když lze odvodit velmi hrubě obecné zásady, konkrétní pojistné podmínky a výše pojistného bývá realizována ve velmi širokém spektru cen.

Zjištěný stav

V případě oceňovaných nemovitých věcí byly kromě podkladů z katastru nemovitostí k dispozici informace z prohlídky a informace poskytnuté objednatelem v rámci předchozího ocenění. Tyto informace byly v rámci vypracování a daných možností prověřeny a při vypracování znaleckého posudku využity s tím, že nebyly konstatovány žádné zásadní rozpory se zjištěnými skutečnostmi.

2.3. Způsob a metoda ocenění

2.3.1. Způsob ocenění

Platný oceňovací předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, definuje způsob oceňování majetku a služeb obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování (§ 2 odst. 1). Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou (§ 2 odst. 9).

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (§ 2 odst. 2) rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nezahrnují vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.***

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny (§ 2 odst. 3).

***Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona (§2 odst. 4) rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to **v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu**, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*

*Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná** (§ 2 odst. 7).*

2.3.2. Metoda ocenění

Oceňované nemovité věci jsou evidovány v katastru nemovitostí jako pozemek, jehož součástí je objekt technické vybavenosti bez č.p. Pro porovnání byl proveden průzkum realizovaných převodů srovnatelných objektů – provozních či výrobních objektů, případně volných pozemků. Průzkum se týkal katastrálních území Plzně za období let 2022 až 2024.

Vyhodnocení analýzy

Zadáním znaleckého posudku je provést ocenění obvyklou cenou. Po vyhodnocení získaných údajů bylo konstatováno, že nejsou k dispozici dostatečně průkazné podklady pro návrh obvyklé ceny. Dále bylo konstatováno, že podle územního plánu, je možné realizovat zástavbu oceňovaných pozemků jiným způsobem, než je aktuální stav. Současně byl proveden průzkum podkladů o obvyklém nájemném. Byly zjištěny pouze obecné informace bez konkrétních údajů o skutečně realizovaných pronájmech.

Pro získání srovnávací základny k návrhu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí je problematické použití výsledků ze zjištěných převodů porovnáním zejména z důvodu omezeného množství informací z předmětného období, které se týkají srovnatelných nemovitých věcí. Určení obvyklé ceny oceňovaného majetku proto není v řešeném případě realizovatelné, neboť není k dispozici použitelná aktuální statistika sjednaných cen uskutečněných prodejů srovnatelného souboru majetku na volném trhu.

Z výše uvedených důvodů se nemovitě věci ocení ne obvyklou cenou, ale tržní hodnotou podle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Cena se určí jiným způsobem oceňování, a to postupem podle § 2 odst. 9 zákona o oceňování majetku.

Při návrhu tržní hodnoty se vychází z optimálního využití staveb a pozemků i v souladu s možnostmi využití podle územního plánu.

Úkolem znalce je dále podle § 1 c odst. 1 vyhlášky provést i ocenění administrativní cenou. Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

K ocenění cenou zjištěnou se použije vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Seznam oceňovaných objektů

- 3.1.1. Nadzemní objekty
 - 3.1.1.1. Hala bez č.p.
 - 3.1.1.2. Přístřešek
- 3.1.2. Příslušenství a venkovní úpravy
 - 3.1.2.1. Přípojka vodovodu
 - 3.1.2.2. Přípojka kanalizace
 - 3.1.2.3. Zpevněná plocha živičná
 - 3.1.2.4. Zpevněná plocha betonová
 - 3.1.2.5. Zpevněná plocha šterková
 - 3.1.2.6. Venkovní schodiště
 - 3.1.2.7. Plot z drátěného pletiva
 - 3.1.2.8. Plotová vrata
- 3.1.3. Pozemky
 - 3.1.3.1. Pozemky stavební

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Identifikační údaje

Kód katastrálního území:	721981
Název katastrálního území:	Plzeň
Kód obce:	554791
Název obce:	Plzeň
Počet obyvatel obce:	168 733
Kód okresu:	CZ0323
Název okresu:	Plzeň-město
Název kraje (oblasti):	Plzeňský kraj (Jihozápad)
Název státu:	Česká republika
Poloha v obci:	Obytná zóna s úplnou infrastrukturou
Časové koeficienty:	ÚRS

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 812,00 Kč/m²**

Infrastruktura:

- V obci je pošta
- V obci je základní škola 1. - 9. ročník
- V obci je zdravotnické zařízení
- V obci je zařízení Policie ČR
- V obci je kanalizace s připojením na čističku odpadních vod
- V obci je vodovod
- V obci je plynofikace

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Aktuální stav trhu	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,552}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,120}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,495}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,768}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,554}$$

3.3. Popis

3.3.1. Hala bez č.p.

Stavba je s obdélníkovou zastavěnou plochou, jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a sklonitou sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkroví. Vnitřní dispozice je převážně volná se sociální vestavbou. Největší část stavby je užívána pro skladování, na západní straně je oddělená část půdorysu na celou šířku stavby, která je se samostatným vstupem ze štítu a bez vnitřního propojení. Tato část je užívána jako zámečnická a klempířská dílna.

Podél střední části severního průčelí je provedena sociální vestavba se samostatným vstupem ze severního průčelí. Vestavba obsahuje vstupní chodbu, sociální zařízení, šatnu pro pracovníky, kancelář a pokoj s možností přenocování. Z vnitřní vestavby je průchod do skladové haly, která má mimo to vlastní vstupy či vjezdy z východního štítu nebo ze zvýšené rampy na části severního průčelí.

Konstrukční řešení

Stavba je s kovovou nosnou konstrukcí vrchní stavby, kterou tvoří nesymetrické příčné rámy z kovových sloupů s kruhovým průřezem a šikmých vazníků, které tvoří vždy dvojice trubek jako spodní a vrchní pásnice, spojená plechovými příhradami. Severní strana je prodloužená se sníženým okapem a vloženými sloupy v dispozici, hřeben je proto mimo podélnou osu stavby. Nosná konstrukce je doplněna diagonálními ztužidly ve stěnách, pro střešní plášť jsou kolmo osazeny kovové vaznice na vrchní pásnici vazníků.

Spodní stavba je betonová a zděná, základové konstrukce jsou betonové, pravděpodobně je tvoří základové patky sloupů nosných rámu bez hydroizolací, doplněné pasy a podezdívkami. Na severním průčelí je spodní stavba rozšířena o dvě manipulační rampy, umístěné v krajních úsecích u obou štítů. Ve střední části průčelí, která je bez rampy, jsou umístěny předsazené stupně pro přístup do sociálního zázemí. Předsazené rampy jsou s betonovým povrchem, stěny jsou částečně opatřeny cementovou omítkou, část plochy je bez omítek v režném cihelném zdivu.

Obvodovou konstrukci vrchní stavby tvoří vnější opláštění z profilovaných VSŽ plechů s povrchovou úpravou, střešní krytina je provedena stejným způsobem. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu v rozsahu okapních žlabů a svodů a parapetů oken, sokl je opatřen cementovým nástřikem. Okna jsou dřevěná zdvojená s vnější mříží, vstupní dveře jsou dřevěné plné, vrata jsou plechová otevíravá.

Prostor haly pro skladování je bez vytápění s betonovou podlahou a bez dalšího vybavení. V části stavby u západního štítu, která je užívána jako dílna, jsou stěny opatřeny vnitřním zateplením se zákrytem, podlaha je rovněž betonová.

Vnitřní vestavba je zděná s úpravou povrchů vápennou štukovou omítkou, v sociálním zázemí jsou úpravy povrchů doplněny keramickým obkladem.

Zastropení vestavby je s rovným podhledem a pravděpodobně vloženou tepelnou izolací, spodní líc je opatřen vápennou štukovou omítkou nebo zavěšeným podhledem z kovových lamel. Podlahy jsou s keramickou dlažbou nebo tvoří nášlapnou vrstvu textilní krytina. Vnitřní dveře jsou dřevěné hladké plné.

Vestavba je vytápěna elektrickými akumulacími kamny, příprava teplé vody je zásobníkovým elektrickým ohřevem. Sociální zařízení je vybaveno typovými zařízeními, sprchové kouty jsou vyzdívané. Rozvody elektrické energie jsou s napětím 230/400 V a s jištěním automaty.

Ve stavbě jsou provedeny rozvody zdravotních instalací s napojením na vnější přípojky. Rozvody plynu nejsou k dispozici.

Stavební stav a způsob užívání

Podle poskytnutých informací byla stavba včetně vestavby uvedena do užívání v roce 1977 v rámci zařízení staveniště pro výstavbu bytových domů v oblasti. Konstrukce jsou převážně původní, v roce 2002 proběhla úprava části rozvodů elektro, v té době došlo pravděpodobně i k některým dalším dílčím opravám. Celkový stav stavby odpovídá informacím o původním stáří, u části konstrukcí je zjevné opotřebení a vyčerpaná významná část životnosti.

Doklad o právním stavu stavby není k dispozici. Stavba byla užívána k více účelům – pro skladování a jako klempířská a zámečnická dílna, vestavba byla užívána jako sociální zázemí. Od loňského roku je stavba částečně mimo provoz.

3.3.2. Přístřešek

Přístřešek navazuje na jižní průčelí haly. Stavba je s jedním nadzemním podlažím a bez podsklepení, střecha je pultová, vnitřní dispozice je volná.

Konstrukční řešení

Nosná konstrukce přístřešku je kovová, stavba navazuje konstrukčně na halu, nosné rámy tvoří protažený nosník střešního vazníku haly, který je v přístřešku podpírán vždy šikmou vzpěrou uvnitř dispozice a svislým sloupkem na vnějším průčelí. Konstrukce je doplněna dalšími ztužujícími prvky, vnější sloupky jsou založeny na betonových patkách, nosnou konstrukci zastřešení tvoří stejně jako v hale kolmo osazené kovové vaznice.

Obvodový plášť tvoří vnější záklop konstrukce profilovanými plechy s povrchovou úpravou. Obvodový plášť je proveden pouze na obou štítech, zadní stěnu tvoří obvodová konstrukce haly, čelní průčelí je volné bez opláštění, v části výměry je nataženo drátěné pletivo. Vnitřní podlahy jsou betonové, stavba je bez instalací a dalšího vybavení, střecha je bez bleskosvodu, klempířské konstrukce nejsou provedeny.

Stavební stav a způsob užívání

Podle konstrukčního řešení lze předpokládat, že stavba byla uvedena do provozu současně s halou. Pokud by byla výstavba realizována dodatečně, bylo by jednodušší provést nosnou konstrukci bez takto úzké vazby na původní konstrukci haly. K stavebním úpravám během provozu nejsou k dispozici žádné informace, je však pravděpodobné, že během provozu byla provedena výměna opláštění profilovanými plechy.

Doklad o právním stavu není k dispozici, přístřešek byl užíván pro skladování. Zastavěná plocha stavby je 116,00 m². Nejedná se proto o halu, u které je minimální zastavěná plocha 150 m², ocenění nelze provést ani jako vedlejší stavbu, minimální zastavěná plocha vedlejší stavby je podle zákona o oceňování majetku 100 m². Od loňského roku je stavba částečně mimo provoz.

3.3.3. Příslušenství a venkovní úpravy

Venkovní úpravy, které jsou zahrnuty do ocenění, tvoří zpevněné plochy okolo haly a oplocení.

Zpevněné plochy jsou nepravidelné a tvoří je kombinace živичného povrchu, betonové plochy a šterkové plochy. Zaměření bylo provedeno na místě, u zpevněných ploch se předpokládá vznik současně nebo těsně následně po uvedení haly do provozu. Součástí venkovních úprav je dále

venkovní předsazené betonové schodiště do sociální vestavby. Manipulační rampy na severním průčelí jsou součástí spodní stavby haly.

Oplocení areálu je drátěným pletivem s kovovými sloupky do betonových patek. Stáří oplocení se předpokládá shodné s halou. Ve vjezdu jsou v oplocení instalována plotová vrata s kovovou konstrukcí s výplní drátěným pletivem.

Stavba je napojena na rozvody vodovodu, kanalizace a elektrické energie. Rovněž střešní svody jsou svedeny do země a ne na terén. O přípojkách inženýrských sítí nejsou k dispozici žádné informace, do ocenění jsou zahrnuty přípojky vodovodu a kanalizace v předpokládaných výměrách a provedení podle odborného odhadu.

3.3.4. Pozemky

Pozemek čís. parcely 11793/9 je druhu zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je v plném rozsahu zastavěn halou včetně předsazených manipulačních ramp a schodiště. Stavba je součástí pozemku.

Pozemek čís. parcely 11793/5 je druhu ostatní plocha s využitím jako jiná plocha. Pozemek tvoří veškerou vnější plochu uvnitř oplocení a je s nepravidelným, přibližně lichoběžníkovým, tvarem. Hala je umístěna ve střední až severní části plochy. Na pozemku se nacházejí zpevněné a nezpevněné plochy a přístřešek na jižní straně haly. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem.

4. OCENĚNÍ CENOU ZJIŠTĚNOU

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Způsob ocenění

Hala je oceněna podle převažujícího způsobu původního užívání, kterým je skladování. Podle § 12 vyhlášky se jedná o halu typu J – skladování a manipulace. Stavby jsou mimo provoz a nejsou pronajaty.

Přístřešek není halou, protože zastavěná plocha je menší než 150 m². Nejedná se ani o vedlejší stavbu, doplňující užívání stavby hlavní, protože podle § 16 vyhlášky je vedlejší stavbou taková stavba, která je užívána společně se stavbou hlavní a její zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Stavba, která nesplňuje žádná z kritérií podle jednotlivých ustanovení oceňovací vyhlášky, se ocení podle § 12 jako budova. Přístřešek je proto oceněn jako budova typu S – skladování a manipulace.

Podle § 31 se mimo jiné ocení hala typu J nebo budova typu S kombinací nákladového a výnosového způsobu užívání pokud je pronajatá, částečně pronajatá nebo pokud pronajatá není, ale technický stav pronajmutí umožňuje. Nájemné za nepronajaté části se určí podle obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem.

Nájemné ve výši obvyklé ceny se určí podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Pro nájemné tedy platí stejná pravidla jako pro ocenění nemovité věci obvyklou cenou – určí se porovnáním ze sjednaných cen. V části 2.3.2. znaleckého posudku je uvedeno, že po provedené analýze nebyly získány dostatečně průkazné podklady pro návrh obvyklé ceny, ani podklady o realizovaných pronájmech. Není proto splněna podmínka § 2 odst. 1 zákona, ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu se neuplatní. Stavby budou oceněny nákladovým způsobem.

Příslušenství se ocení jako venkovní úpravy podle § 18 vyhlášky. Oceňovanou hlavní stavbou není stavba pro bydlení, ocenění příslušenstvím zjednodušeným způsobem nelze uplatnit.

Skutečný stav pozemků je v souladu s právním stavem. Ocenění pozemku v jednotném funkčním celku se provádí stejně jako ocenění pozemku stavebního.

4.1. Nadzemní objekty

4.1.1. Hala bez č.p.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I. NP	40,02*16,32	=	653,13

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	653,13 m ²	5,08 m	3 317,90
Součet	653,13 m²		3 317,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,317,90 / 653,13 = 5,08 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $653,13 / 1 = 653,13 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	$(40,02*16,32+7,00*1,30+15,20*1,30)*0,70/2$	=	238,70 m ³
Vrchní stavba	$40,02*16,32*(0,10+3,03)$	=	2 044,29 m ³
Zastřešení	$40,02*16,32*(1,85/2+0,12)$	=	682,52 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	238,70 m ³
Vrchní stavba	NP	2 044,29 m ³
Zastřešení	Z	682,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 965,51 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	20	1,00	1,78
3. Stropy	C	8,90	80	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	80	1,00	4,88
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,10	20	1,54	1,88
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	4,30	100	1,54	6,62
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24

17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Vestavba	A	12,00	100	1,00	12,00
Součet upravených objemových podílů					109,30
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0930

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9301
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8512
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0930
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 470,05
Plná cena: 2 965,51 m ³ * 4 470,05 Kč/m ³	=	13 255 977,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 80 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N**Koeficient pp****Cena stavby CS**

*	0,400
=	5 302 391,19 Kč
*	0,554
=	2 937 524,72 Kč
=	2 937 524,72 Kč

Hala bez č.p. - zjištěná cena**4.1.2. Přístřešek****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I. NP	4,00*29,00	= 116,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	116,00 m ²	3,40 m	394,40
Součet	116,00 m²		394,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $394,40 / 116,00 = 3,40 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $116,00 / 1 = 116,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Obestavěný prostor	$4,00 \cdot 29,00 \cdot (0,10 + 3,00 + 0,20/2)$	=	371,20 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor	NP	371,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		371,20 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	40	1,00	12,16
2. Svislé konstrukce	C	30,40	60	0,00	0,00
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00

25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					43,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4393

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9769
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9176
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4393
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 089,71
Plná cena: 371,20 m ³ * 3 089,71 Kč/m ³	=	1 146 900,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 70 = 68,6 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,6 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N**Koeficient pp****Cena stavby CS****Přístřešek - zjištěná cena**

*	0,314
=	360 126,71 Kč
*	0,768
=	276 577,31 Kč
=	276 577,31 Kč

4.2. Příslušenství a venkovní úpravy**4.2.1. Přípojka vodovodu****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka:

20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 20,00 m * 1 359,33 Kč/m

=	355,-
*	1,1000
*	3,4810
=	1 359,33
=	27 186,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 60 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	5 437,32 Kč
*	0,768
=	4 175,86 Kč

Přípojka vodovodu - cena zjištěná

= 4 175,86 Kč

4.2.2. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

Délka:

20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 240,-
*	1,1000
*	3,4420
=	4 694,89

Plná cena: 20,00 m * 4 694,89 Kč/m

= 93 897,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 60 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	18 779,56 Kč
*	0,768
=	14 422,70 Kč

Přípojka kanalizace - cena zjištěná

= 14 422,70 Kč

4.2.3. Zpevněná plocha živičná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

211

Výměra:

$9,00 * 24,00 + 3,80 * 18,00 = 284,40 \text{ m}^2$

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 360,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **1 323,04****Plná cena:** 284,40 m² * 1 323,04 Kč/m²= **376 272,58 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 60 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N= **75 254,52 Kč**

Koeficient pp

* 0,768

Cena stavby CS= **57 795,47 Kč****Zpevněná plocha živičná - cena zjištěná**= **57 795,47 Kč****4.2.4. Zpevněná plocha betonová****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým -
tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:4,00*18,00 = 72,00 m²**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 235,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **863,65****Plná cena:** 72,00 m² * 863,65 Kč/m²= **62 182,80 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 70 = 68,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,6 % / 100)

* 0,314

Nákladová cena stavby CS_N= **19 525,40 Kč**

Koeficient pp

* 0,768

Cena stavby CS= **14 995,51 Kč****Zpevněná plocha betonová - cena zjištěná**= **14 995,51 Kč**

4.2.5. Zpevněná plocha šterková**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

$$(20,00+15,00)*8,50/2 = 148,75 \text{ m}^2$$

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 95,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **349,13****Plná cena:** 148,75 m² * 349,13 Kč/m²= **51 933,09 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 60 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N= **10 386,62 Kč**

Koeficient pp

* 0,768

Cena stavby CS= **7 976,92 Kč****Zpevněná plocha šterková - cena zjištěná**= **7 976,92 Kč****4.2.6. Venkovní schodiště****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka:

$$1,15*8 = 9,20 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 225,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,6070

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **892,73****Plná cena:** 9,20 m * 892,73 Kč/m= **8 213,12 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 60 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,200

= **1 642,62 Kč**

* 0,768

= **1 261,53 Kč**

Venkovní schodiště - cena zjištěná

= **1 261,53 Kč**

4.2.7. Plot z drátěného pletiva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.
patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

$2,00 * 197 = 394,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0980

Základní cena upravená [Kč/m²]

= **817,87**

Plná cena: $394,00 \text{ m}^2 * 817,87 \text{ Kč/m}^2$

= **322 240,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 60 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= **64 448,16 Kč**

Koeficient pp

* 0,768

Cena stavby CS

= **49 496,19 Kč**

Plot z drátěného pletiva - cena zjištěná

= **49 496,19 Kč**

4.2.8. Plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč.
sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 420,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0980

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **11 654,68****Plná cena:** 1,00 ks * 11 654,68 Kč/ks= **11 654,68 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 60 = 80,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N = **2 330,94 Kč**

Koeficient pp

* 0,768

Cena stavby CS= **1 790,16 Kč****Plotová vrata - cena zjištěná**= **1 790,16 Kč****4.3. Pozemky****4.3.1. Pozemky stavební****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,120$ Index polohy pozemku $I_P = 0,495$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,120 * 1,000 * 0,495 = 0,554$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		7 812,-	0,554		4 327,85
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	11793/5	2 313	4 327,85	10 010 317,05
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	11793/9	688	4 327,85	2 977 560,80
Stavební pozemky - celkem			3 001	12 987 877,85	

Pozemky - cena zjištěná celkem = 12 987 877,85 Kč**4.4. Výsledky analýzy dat****Nadzemní objekty**

- | | |
|------------------|----------------|
| 1. Hala bez č.p. | 2 937 525,- Kč |
| 2. Přístřešek | 276 577,- Kč |

Nadzemní objekty - celkem: **3 214 102,- Kč****Příslušenství a venkovní úpravy**

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| 1. Přípojka vodovodu | 4 176,- Kč |
| 2. Přípojka kanalizace | 14 423,- Kč |
| 3. Zpevněná plocha živičná | 57 795,- Kč |
| 4. Zpevněná plocha betonová | 14 996,- Kč |
| 5. Zpevněná plocha šterková | 7 977,- Kč |
| 6. Venkovní schodiště | 1 262,- Kč |
| 7. Plot z drátěného pletiva | 49 496,- Kč |
| 8. Plotová vrata | 1 790,- Kč |

Příslušenství a venkovní úpravy - celkem: **151 915,- Kč****Pozemky**

- | | |
|------------|-----------------|
| 1. Pozemky | 12 987 878,- Kč |
|------------|-----------------|

Pozemky - celkem: **12 987 878,- Kč****Zjištěná cena - celkem: 16 353 895,- Kč****Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 16 353 900,- Kč**

slovy: Šestnáct milionů tři sta padesát tři tisíc devět set Kč

5. URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Oceňovací předpis

Tržní hodnota se určí podle § 2 odst. 4 zákona. Nemovité věci se ocení tržní hodnotou postupem podle oceňovací vyhlášky § 1b Určení tržní hodnoty.

Členění

Věcná hodnota

Skladová hala bez č.p.

Přístřešek

Příslušenství

Pozemky

Výnosová hodnota

Porovnávací hodnota

Tržní hodnota

5.1. Věcná hodnota

5.1.1. Skladová hala bez č.p.

Metoda ukazatelová

Zatřídění:

JKSO:

811 64

Haly pro skladování průmyslových polotovarů a surovin

SKP:

46.21.13.20

Budovy pro skladování a manipulaci

Materiálová charakteristika:

kovová

Zastavěná plocha

Název	Plocha		[m ²]
Skladová hala	40,02*16,32	=	653,13

Podlahová plocha

Název	Plocha		[m ²]
I. NP sklad a dílna	40,02*16,32*0,95*0,75	=	465,35
I. NP	40,02*16,32*0,95*0,25	=	155,12
Podlahová plocha - celkem:			620,47 m ³

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostora		[m ³]
Spodní stavba	$(40.02*16.32+7.00*1.30+15.20*1.30)*0.70/2$	=	238,70
Vrchní stavba	$40.02*16.32*(0.10+3.03)$	=	2 044,29
Zastřešení	$40.02*16.32*(1.85/2+0.12)$	=	682,52
Obestavěný prostor - celkem:			2 965,51 m ³

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:

2 512 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

2 350 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

Zařízení staveniště 1,0420

Mezisoučet - A 1,0420

Časový koeficient 1,9300

Celkem $1,0420 * 1,9300 = 2,0111$

Výpočet:

 $2\,350 * 2,0111 = 4\,726$

Výchozí hodnota jednotková:

 $4\,726 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Výpočet:

 $4\,726 * 2\,965,51 = 14\,015\,000$

Výchozí hodnota celková:

14 015 000 Kč

Úprava výchozí hodnoty:**strukturou stavebních dílů**

Úprava základní ceny je provedena strukturou stavebních dílů podle odchylek od standardu na základě zjištěného stavu.

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	16,307	2 285 426	0,8000	18,671	1 828 341
Svislé konstrukce	27,675	3 878 651	0,7000	27,726	2 715 056
Stropy a podhledy	8,848	1 240 047	0,2000	2,533	248 009
Konstrukce střechy	9,414	1 319 372	1,0000	13,473	1 319 372
Krytina střechy	2,984	418 208	1,0000	4,271	418 208
Klempířské konstrukce	0,874	122 491	0,8000	1,001	97 993
Úprava vnitřních povrchů	3,498	490 245	0,5000	2,503	245 123
Úprava vnějších povrchů	2,418	338 883	0,3000	1,038	101 665
Schodiště	0,206	28 871	0,0000	0,000	0
Dveře	1,595	223 539	0,8000	1,826	178 831
Vrata	1,286	180 233	1,0000	1,841	180 233
Okna	3,292	461 374	0,8000	3,769	369 099
Podlahy	3,601	504 680	1,0000	5,154	504 680
Vytápění	2,160	302 724	0,3000	0,927	90 817
Elektroinstalace	5,041	706 496	0,8000	5,772	565 197
Bleskosvod	0,874	122 491	0,0000	0,000	0
Vnitřní vodovod	0,309	43 306	1,0000	0,442	43 306
Vnitřní kanalizace	0,874	122 491	1,0000	1,251	122 491
Zdroj teplé vody	0,257	36 019	1,0000	0,368	36 019
Hygienická vybavení	0,514	72 037	0,8000	0,589	57 630
Ostatní	7,973	1 117 416	0,6000	6,847	670 450
Celkem	100,000	14 015 000	0,6987	100,000	9 792 520

Koeficient úpravy výchozí hodnoty:

0,6987

Výpočet:

 $14\,015\,000 * 0,6987 = 9\,792\,520$

Reprodukční cena celková:

9 792 520 Kč

Výpočet:

 $9\,792\,520 / 2\,965,51 = 3\,302,1369$

Reprodukční cena jednotková nezaokr.:

 $3\,302,1369 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková:

 $3\,302 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení:

Lineární

Stáří:

48 roků

Celková životnost:

80 roků

Výpočet:	$100 * 48 / 80 = 60,000$
Míra opotřebení:	60,000 %
Výpočet:	$9\,792\,520 * (1 - 0,60000) = 3\,917\,008$
Věcná hodnota:	3 917 008 Kč
Skladová hala bez č.p. – věcná hodnota	= 3 917 008,- Kč

5.1.2. Přístřešek

Metoda ukazatelová

Zatřídění:

JKSO:

812 74

Budovy pro skladování průmyslových polotovarů a surovin

SKP:

46.21.13.20

Budovy pro skladování a manipulaci

Materiálová charakteristika:

kovová

Zastavěná plocha

Stavba	Plocha	[m ²]
Přístřešek	4,00*29,00	= 116,00

Podlahová plocha

Název	Plocha	[m ²]
I. NP	4,00*29,00*0,95	= 110,20

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Vrchní stavba	4,00*29,00*(0,10+3,00+0,20/2)	= 371,20
Obestavěný prostor - celkem:		371,20 m ³

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:

3 935 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

4 540 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

Zařízení staveniště

1,0420

Mezisoučet - A

1,0420

Časový koeficient

1,8920

Celkem

1,0420 * 1,8920 = 1,9715

Výpočet:

4 540 * 1,9715 = 8 951

Výchozí hodnota jednotková:

8 951 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet:

8 951 * 371,20 = 3 322 611

Výchozí hodnota celková:

3 322 611 Kč

Úprava výchozí hodnoty:

strukturou stavebních dílů

Úprava základní ceny je provedena strukturou stavebních dílů podle odchylek od standardu na základě zjištěného stavu.

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	14,354	476 928	0,3000	14,766	143 078
Svislé konstrukce	25,113	834 407	0,3000	25,834	250 322
Stropy a podhledy	10,053	334 022	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	9,251	307 375	0,8000	25,378	245 900
Krytina střechy	2,513	83 497	1,0000	8,617	83 497
Klempířské konstrukce	0,989	32 861	0,0000	0,000	0
Úprava vnitřních povrchů	5,107	169 686	0,3000	5,254	50 906
Úprava vnějších povrchů	2,299	76 387	0,3000	2,365	22 916
Schodiště	0,000	0	0,0000	0,000	0
Dveře	1,310	43 526	0,0000	0,000	0
Vrata	0,882	29 305	0,0000	0,000	0
Okna	2,193	72 865	0,0000	0,000	0
Podlahy	5,187	172 344	1,0000	17,786	172 344
Vytápění	2,888	95 957	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,251	141 244	0,0000	0,000	0
Bleskosvod	0,749	24 886	0,0000	0,000	0
Vnitřní vodovod	0,267	8 871	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	0,802	26 647	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,722	23 989	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,321	10 666	0,0000	0,000	0
Výtahy	0,401	13 324	0,0000	0,000	0
Ostatní	10,348	343 824	0,0000	0,000	0
Celkem	100,000	3 322 611	0,2916	100,000	968 963

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,2916

Výpočet: $3\,322\,611 \cdot 0,2916 = 968\,963$

Reprodukční cena celková: **968 963 Kč**

Výpočet: $968\,963 / 371,20 = 2\,610,3529$

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: $2\,610,3529 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková: $2\,610 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: lineární

Stáří: 48 roků

Celková životnost: 70 roků

Výpočet: $100 \cdot 48 / 70 = 68,571$

Míra opotřebení: 68,571 %

Výpočet: $968\,963 \cdot (1 - 0,68571) = 304\,535$

Věcná hodnota: **304 535 Kč**

Přístřešek – věcná hodnota = 304 535,- Kč

5.1.3. Příslušenství

Přímá metoda

Ocenění je provedeno jako podíl věcné hodnoty nadzemních objektů. Objekty venkovních úprav vznikly ve většině současně s hlavní stavbou. S ohledem na rozsah se předpokládá cena venkovních úprav v úrovni 4 % ceny nadzemních objektů.

Věcná hodnota nadzemních objektů

Stavba	Výpočet	[m ²]
Věcná hodnota nadzemních objektů	4917,008+304,535	= 4 221,54

Výpočet reprodukční ceny:

Jednotková cena je stanovena násobkem stanoveného podílu příslušenství a převodu měrných jednotek na Kč, t. j. $4,0/100 * 1000 = 40$.

Název části	Počet m.j.	Jednotková cena	Podíl 2 (%)	RC (Kč)
Reprodukční cena	4 221,54	40	100,000	168 862

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: Přímé, zahrnuto ve výši podílu

Název části	Podíl 2 (%)	Opotř (%)	Př.opotř (%)	VH (Kč)
Věcná hodnota nadzemních objektů	100,000	0,000	0,000	168 862

Míra opotřebení: 0,00 %
 Výpočet: $168\,862 (1 - 0,0000) = 168\,862$
 Věcná hodnota: **168 862 Kč**

Příslušenství – věcná hodnota = 168 862,- Kč

5.1.4. Pozemky**Přímá metoda**

Informace o obvyklé ceně pozemků jsou k dispozici v omezeném rozsahu. Běžné převody pozemků v oblasti se týkají převážně volných pozemků pro novou výstavbu staveb pro bydlení nebo pro komerční využití, případně pro výrobu. U pozemků zastavěných stavbou nelze spolehlivě určit cenu, za kterou jsou převáděny, protože převod bývá v naprosté většině případů proveden za jednotnou cenu, zahrnující stavbu i pozemek, stavba je obvykle součástí pozemku. Pokud je zcela výjimečně převáděn pouze zastavěný pozemek pod stavbou, jedná se zpravidla o nápravu vlastnických vztahů a cenu z toho důvodu nelze považovat za obvyklou, protože prodávající a kupující je předem znám. Prověřením realizovaných převodů pozemků nebyly zjištěny samostatné převody zastavěných pozemků. Převáděné volné pozemky pro výstavbu byly převáděny v širokém spektru cen, pravděpodobně v závislosti na připravenosti k výstavbě.

Jinou informací o pozemku je cena podle oceňovacího předpisu – cena zjištěná. Oceňovací předpis je určen k ocenění pro jiné účely, obsahuje však řadu ustanovení, které jsou zacíleny na přiblížení ceny zjištěné s trhem. Při využití postupů podle oceňovacího předpisu vychází cena pozemků po zaokrouhlení 4 300,- Kč/m². Věcná hodnota je navržena podle oceňovacího předpisu s mírným snížením vzhledem na navrženou jednotkovou cenu pozemků v předchozím ocenění a činí 4 100,- Kč/m².

Číslo	Popis	Plocha (m ²)	Jednot. cena	Hodnota
11793/5	ostatní plocha - jiná plocha	2 313,00	4 100,00	9 483 300,00
11795/9	zastavěná plocha a nádvoří	688,00	4 100,00	2 820 800,00
Pozemky - celkem:				12 304 100,00

Plocha (m ²):	3 001,00
Celková hodnota:	12 304 100 Kč
Pozemky – věcná hodnota	= 12 304 100,- Kč

5.1.5. Dílčí výsledky analýzy dat

Skladová hala bez č. p. – věcná hodnota	3 917 008,00 Kč
Přístřešek – věcná hodnota	304 535,00 Kč
Príslušenství – věcná hodnota	168 862,00 Kč
Pozemky – věcná hodnota	12 304 100,00 Kč

Věcná hodnota celkem: **16 694 505,- Kč**

5.2. Výnosová hodnota**5.2.1. Stabilizovaný výnos**

Stabilizovaný výnos vychází z předpokládaného nájemného. Příjmy jsou stanoveny podle dostupných informací o tržním nájemném v oblasti, detailní informace o obvyklém nájemném nejsou k dispozici, často se jedná o interní informaci mezi pronajímatelem a nájemcem, která není zveřejňována. Oceňované stavby nejsou pronajímány a v současné době jsou v omezeném provozu, běžné užívání staveb bylo ukončeno v loňském roce.

Výdaje spojené s pronájmem jsou stanoveny výpočtem nebo podílem z reprodukční ceny hlavní stavby. Provozní náklady, spojené s užíváním, nejsou uvažovány, protože se předpokládá, že budou hrazeny nájemcem. Míra kapitalizace je stanovena s ohledem na předpokládanou rizikovitost provozu.

Výpočet nájemného

Oceňovaná stavba není pronajímána. Detailní informace o obvyklém nájemném nejsou k dispozici, odhad výnosů je stanoven podle obecných informací o situaci na trhu. Jako rezervu lze uvažovat možnost pronájmu venkovní plochy uvnitř areálu pro skladování. Nájemné je upraveno koeficientem 0,90 pro eliminaci rizika výpadku.

Výpočet příjmů

Název	Plocha (m ²)	Kč/m ² / měsíc	Kč/m ² / rok	Koef.	Kč/měsíc	Nájemné
I. NP sklad a dílna	465,35	50,00	600,00	0,900	20 941,00	251 289
I. NP zázemí	155,12	83,33	1 000,00	0,900	11 634,00	139 608
I. NP přístřešek	110,20	25,00	300,00	0,900	2 480,00	29 754
Celkem	730,67				-	420 651

Výpočet výnosové hodnoty:

	%	Ze základu	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	0,00	0	420 651	
Daň z nemovitosti	0,08	10 761 483		8 609
Pojistné budov	0,09	10 761 483		9 685
Rezerva na opravy	0,50	10 761 483		53 807
Náklady na údržbu	0,25	10 761 483		26 904

Náklady provozní	0,10	10 761 483	10 761
Pronájem pozemku	0,00	0	0
Celkem		420 651	109 766
Míra ekonomické výnosnosti:			3,90 %
Míra rizika:			4,00 %
Míra kapitalizace:			7,90 %
Stabilizovaný roční výnos			310 885
Výpočet:		$100 * 310\,885 / 7,90 = 3\,935\,253$	
Výnosová hodnota:			3 935 253 Kč
Výnosová hodnota	=		3 935 253,- Kč

5.2.2. Dílčí výsledky analýzy dat

Výnosová hodnota 3 947 342,00 Kč

Výnosová hodnota celkem:

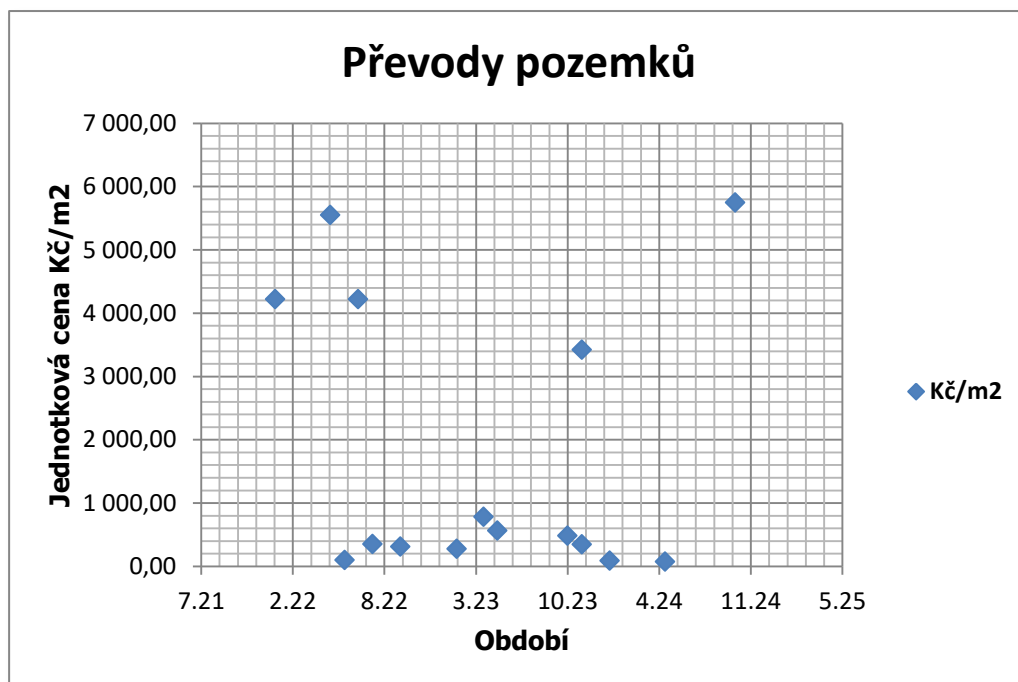
3 947 342,- Kč

5.3. Porovnávací hodnota

5.3.1. Přímá metoda

Pro návrh porovnávací hodnoty byl proveden rozsáhlý průzkum údajů o realizovaných převodech srovnatelných nemovitých věcí v lokalitě katastrálních území, náležejících k Plzni. Zkoumáno bylo období let 2022 – 2024. Bylo konstatováno, že v uvedeném období byla ve zkoumaném území realizována řada převodů nemovitých věcí, ale většinou nejsou získané údaje využitelné pro porovnání, zejména v segmentu staveb pro výrobu a skladování. V prověřované lokalitě došlo k řadě převodů, jednotlivé údaje jsou však vzájemně neporovnatelné, což potvrzuje původní domněnku – stavby pro výrobu a skladování a obecně komerční objekty jsou vždy natolik specifické, že cena, za kterou jsou převáděny, není určována přesnými obecnými pravidly, ale konkrétními podmínkami a v nich je na přední pozici výnosnost provozu, perspektiva a další aspekty, které však mají vždy vazbu na konkrétní provoz. Konstatuje se, že v segmentu komerčních a výrobních staveb nelze odvodit srovnatelnou základnu pro porovnání.

Jiná situace je u převodu volných pozemků. Zde je patrný rozdíl, zda se jedná o pozemky, které budou doplňovat funkci, např. u stávajících staveb pro bydlení, či různé podobné doplňkové funkce. U takových pozemků se cena pohybuje v řádu stovek Kč. Při prověřování realizovaných převodů však byla zjištěna řada převodů pozemků, které jsou územním plánem určeny k zastavění a to jak stavbami pro bydlení, tak i stavbami pro komerční účely nebo výrobu. V tomto segmentu je situace zcela odlišná, jednotkové ceny takových pozemků se pohybují v řádu 3,5 – 6,0 tis. Kč/m². Výsledky prověřovaných převodů bez uvedení konkrétních údajů jsou zřejmé v následujícím grafu, který rovněž zřetelně zobrazuje obě skupiny pozemků podle předpokládaného využití. Do výběru nebyly zahrnuty pozemky zemědělské či veřejné plochy bez možnosti zastavění.



Oceňované nemovité věci se nacházejí v území, které je podle územního plánu určeno k zástavbě stavbami pro bydlení i pro komerční účely. Z hlediska budoucích výnosů se proto jeví jako výhodné využít pozemek k výstavbě stavby s vyšší možností výnosů, ať by to byl komerční objekt nebo stavba pro bydlení.

Návrh porovnávací hodnoty vychází z tohoto předpokladu. Je zřejmé, že cena pozemku je v daném případě rozhodující a určující pro celkový výsledek.

Jednotková cena pozemku, za kterou by bylo možné provést převod, se předpokládá v úrovni 4,1 tis. Kč/m², což je v intervalu realizovaných cen podobných pozemků i v relaci s cenou zjištěnou, která byla stanovena podle oceňovací vyhlášky – jak bylo již uvedeno, oceňovací vyhlášky nemůže detailně kopírovat stav trhu, ale obsahuje parametry, kterými se snaží k trhu přiblížit.

Pozemek je aktuálně zastavěn, jednotkovou cenu pozemku nelze proto uvažovat v nejvyšší dosažitelné úrovni volných pozemků a v případě realizované nové výstavby je nutno uvažovat i s náklady na likvidaci stávajících staveb.

Pokud by potencionální kupující hodlal zachovat stávající provoz, je tato varianta sice možná, ale zřejmě se nejedná o nejvýhodnější variantu využití. Kupní cena by pak byla vzhledem k ekonomice budoucího provozu nepřiměřeně zatížena cenou pozemku, kterou prodávající bude uplatňovat.

Porovnávací hodnota je proto navržena jako součet ceny pozemků podle tržního prostředí a staveb, u kterých je uvažována kupní cena v omezené výši, protože cena pozemků je zjevně rozhodující. Jednotková cena staveb se předpokládá 1,4 tis. Kč/m² zastavěné plochy u haly a 0,4 tis. Kč/m² zastavěné plochy u přístavku.

Výpočet:

$$653,13 \cdot 1400 + 116,00 \cdot 400 + \frac{(2313 + 688) \cdot 4100}{2}$$

Porovnávací hodnota

= 13 264 882,- Kč

5.3.2. Dílčí výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota

13 264 882,00 Kč

Porovnávací hodnota celkem:**13 264 882,- Kč****5.4. Tržní hodnota****5.4.1. Rekapitulace a analýza**

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Skladová hala bez č.p.	9 792 520	3 917 008	-	-
Přístřešek	968 963	304 535	-	-
Příslušenství	168 862	168 862	-	-
Pozemky	12 304 100	12 304 100	-	-
Celkem	23 234 445	16 694 505	3 935 253	13 264 882

Silné stránky:

- Lokalita určená k zastavění územním plánem
- Dopravní dostupnost
- Bezproblémové napojení na IS

Slabé stránky:

- Stavební stav – vyšší podíl opotřebení
- Provozní objekt mimo průmyslovou zónu – omezení některých rušivých činností
- Nedostatečné vybavení, morální opotřebení
- Stavby aktuálně s omezeným provozem

Komentář :

V části 2.3.2. znaleckého posudku byl učiněn závěr, že z důvodu nedostatku podkladů pro porovnání nelze určit obvyklou cenu nemovitých věcí, ocenění se provádí jako tržní hodnota, která je stanovena na základě výsledků analýzy dílčích podkladů. Každý z těchto podkladů byl určen jiným způsobem a jinak ovlivňuje výsledek.

Věcná hodnota poskytuje informaci o případných nákladech na vybudování srovnatelné nové věci, dále informuje o rozsahu opotřebení a případných nákladech na opravu či rekonstrukci. Na výši kupní ceny se podílí omezeně.

Výnosová hodnota je rozhodující u výnosově orientovaných nemovitých věcí a podává informaci o schopnostech stavby přinášet zisk – i ve vazbě na předpokládané náklady provozu. Výnosy se předpokládají formou pronájmu, nejedná se o vlastní podnikatelskou činnost. Výnosy z podnikání by bylo možné uvažovat v případě ocenění podniku, ne při ocenění nemovitých věcí. Je zřejmé, že stavba není výnosově orientována, případné výnosy a z nich plynoucí výnosová hodnota je v úrovni násobně nižší proti ostatním výsledkům.

Hodnota porovnávací vychází z realizovaných převodů. V případě dostatečných podkladů se jedná o nejspolehlivější způsob ocenění ve vazbě na trh s nemovitými věcmi, podle zákona o oceňování majetku je porovnání s realizovanými převody jediným možným způsobem, jak provést ocenění

obvyklou cenou. Pokud podklady nejsou dostatečné, je možné ocenění ne obvyklou cenou, ale tržní hodnotou, která umožňuje i využití dalších podkladů k ocenění.

Ve velkém množství případů nejsou podklady o realizovaných převodech srovnatelných věcí k dispozici, ať již z důvodu, že podobné převody v oblasti a čase neproběhly nebo jsou důvodem specifické a neporovnatelné vlastnosti jednotlivých převáděných věcí. To je velmi často zřejmé u objektů občanské vybavenosti nebo pro výrobu, tedy pro objekty, které jsou určeny pro specifický účel. I v případě oceňované haly byl tento závěr konstatován.

Z předchozí analýzy vyplývá, že optimálním využitím stávajících pozemků je odstranění původních staveb a realizace nové výstavby s vyšší výnosností. Zachování stávajícího stavu je možné, ale vzhledem k aktuálním možnostem provozu a možným výnosům bude zřejmě patrný jejich nesoulad s požadovanou kupní cenou, která se bude zřejmě vždy odvíjet od výnosnější varianty.

Závěr:

Pro návrh tržní hodnoty je využita porovnávací hodnota po zaokrouhlení.

5.4.2. Výsledky analýzy dat

Tržní hodnota

13 200 000,00 Kč

Tržní hodnota celkem:

13 200 000,- Kč

slovy: Třináct milionů dvě stě tisíc Kč

6. ZÁVĚR

Zadáním znaleckého posudku bylo provést k datu prohlídky ocenění nemovitých věcí dle LV č. 7271 pro k. ú. Plzeň obvyklou cenou. Současně bylo požadováno vyjádření k obvyklé ceně v případě, kdy bude zachován současný provoz.

Na základě provedené analýzy bylo konstatováno, že určení obvyklé ceny oceňovaného majetku **není v řešeném případě realizovatelné, neboť není k dispozici použitelná statistika sjednaných cen uskutečněných prodejů srovnatelného souboru majetku na volném trhu. Nemovité věci byly oceněny tržní hodnotou podle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku.** V souladu s požadavkem § 1 odst. c vyhlášky bylo dále provedeno ocenění nemovitých věcí administrativní cenou podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Výsledky ocenění k datu 15. 1. 2025:

Tržní hodnota

13 200 000,- Kč

slovy: Třináct milionů dvě stě tisíc Kč

Zjištěná cena dle oceňovací vyhlášky

16 353 900,- Kč

slovy: Šestnáct milionů tři sta padesát tři tisíc devět set Kč

V Mostě 20. 1. 2025

Vypracoval:
Ing. Ladislav Hovorka

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j.Spr. 4963/91 ze dne 18.12.1991 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 005825/2025 evidence posudků.
Znalecký posudek je veden ve vlastní evidenci pod číslem 2151/02/2025.

PŘÍLOHY

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPA
FOTODOKUMENTACE

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPA

FOTODOKUMENTACE

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 005825/2025

**o ceně pozemku čís. parcely 11793/9 k.ú. Plzeň, jehož součástí
je hala bez č.p. včetně příslušenství a pozemku
čís. parcely 11793/5 k.ú. Plzeň v Lipové ulici
v Plzni, Plzeňský kraj**

