

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 005822/2025

o ceně nemovitých věcí dle LV č. 551 pro k.ú. Semtín – budovy čp. 273 na pozemku čís. parcely st. 946, haly na pozemku čís. parcely st. 948, haly na pozemku čís. parcely st. 949, haly na pozemku čís. parcely st. 951, haly na pozemku čís. parcely st. 953, budovy na pozemku čís. parcely st. 956 a příslušenství na pozemcích čís. parcely st. 947 a st. 955, vše v k.ú. Semtín v Pardubicích, Pardubický 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:

13. ledna 2025

Posudek vypracoval:

Ing. Ladislav Hovorka

Budovatelů 2929

434 01 MOST

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

V Mostě 14. 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	7
2.1.4. Projektová dokumentace a informace spojené s užíváním	7
2.1.5. Oceňovací předpis a oceňovací metodiky	8
2.1.6. Obecné cenové údaje, směrné ceny staveb, ceníky stavebních prací	8
2.2. Věrohodnost zdroje dat	8
2.3. Způsob a metoda ocenění	9
2.3.1. Způsob ocenění	9
2.3.2. Metoda ocenění	10
3. NÁLEZ	11
3.1. Seznam oceňovaných objektů	11
3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	11
3.3. Popis	14
3.3.1. Budova M15/1 čp. 273 na pozemku st. 946	14
3.3.2. Hala M15 na pozemku st. 948	15
3.3.3. Hala M15/3 na pozemku st. 949	16
3.3.4. Hala M15/10 na pozemku st. 951	16
3.3.5. Hala M15/8 na pozemku st. 953	17
3.3.6. Hala M15/5 na pozemku st. 956	17
3.3.7. Příslušenství	18
4. OCENĚNÍ CENOU ZJIŠTĚNOU	19
4.1. Administrativa	19
4.1.1. Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946	19
4.2. Výroba	22
4.2.1. Hala M15 na pozemku 948	22
4.2.2. Hala M15/8 na pozemku st. 953	25

4.2.3. Příslušenství.....	27
4.3. Skladování	27
4.3.1. Hala M15/3 na pozemku st. 949	27
4.3.2. Hala M15/10 na pozemku st. 951.....	30
4.3.3. Budova M15/5 na pozemku st. 956	32
4.4. Výsledky analýzy dat.....	34
5. URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY	35
5.1. Věcná hodnota	35
5.1.1. Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946	35
5.1.2. Hala M15 na pozemku st. 948	38
5.1.3. Hala M15/3 na pozemku st. 949	40
5.1.4. Hala M15/10 na pozemku st. 951.....	43
5.1.5. Hala M15/8 na pozemku st. 953	45
5.1.6. Budova M15/5 na pozemku st. 956	47
5.1.7. Příslušenství.....	49
5.1.8. Dílčí výsledky analýzy dat.....	50
5.2. Výnosová hodnota	50
5.2.1. Stabilizovaný výnos	50
5.2.2. Dílčí výsledky analýzy dat.....	51
5.3. Porovnávací hodnota	51
5.3.1. Přímá metoda	51
5.3.2. Dílčí výsledky analýzy dat.....	53
5.4. Tržní hodnota.....	53
5.4.1. Rekapitulace a analýza.....	53
5.4.2. Výsledky analýzy dat.....	54
6. ZÁVĚR	55
ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	55
PŘÍLOHY	

1. ZADÁNÍ

1.1 Účel znaleckého posudku

Zadáním znaleckého posudku je provést ocenění nemovitých věcí dle LV č. 551 pro k. ú. Semtín 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 ve dnech 13. 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. 2132-10/2024 z 24.2.2024

1.5 Vlastnictví

Podle LV č. 551 pro k.ú. Semtín jsou stavby ve vlastnictví společnosti BIS Czech s.r.o. se sídlem Dolní Jiřetín 7, 434 01 Horní Jiřetín. Stavby jsou umístěny na pozemcích ve vlastnictví společnosti Synthesia, a.s. se sídlem Semtín 103, 53002 Pardubice. Vlastnictví pozemků je zapsáno na LV č. 312.

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

1.6 Bližší údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Předmětem ocenění je několik samostatně stojících staveb, umístěných na cizích pozemcích, které jsou součástí průmyslové zóny v Pardubicích, městské části Semtín.

Krajské město Pardubice je umístěno v západní části Pardubického kraje ve střední části České republiky. Město má necelých 90 tis. obyvatel a disponuje kompletní infrastrukturou, odpovídající velikosti a významu města. Dopravní dostupnost je dobrá, město je umístěno v dosahu dálnice D8, městem prochází několik železničních tras a k dispozici je i letiště, užívané pro i mezinárodní dopravu. Technická infrastruktura je k dispozici v plném rozsahu.

Městská část Semtín se nachází na severozápadním okraji města, zástavbu tvoří téměř v plném rozsahu průmyslová zóna, která se nachází většinou na severní straně komunikace č. 211. Průmyslová zóna pokračuje i jižně od komunikace, kde zasahuje do katastrálních území Rosice nad Labem nebo samostatné obce Rybitví. Dominantní část průmyslové zóny tvoří areál společnosti Synthesia, a.s.

Stavby, které jsou předmětem ocenění, jsou umístěny na pozemcích ve vlastnictví společnosti Synthesia, a.s. a tvoří relativně samostatný soubor uvnitř průmyslové zóny, který ale není od okolních staveb v areálu nijak oddělen. Lokalita se nachází v jihozápadní části průmyslové zóny, nedaleko od oblouku komunikace č. 211, která v této části vytváří hranici průmyslové zóny. Komunikace je vedena z Pardubic severozápadním směrem do města Lázně Bohdaneč a následně do Chlumce nad Cidlinou. V úseku, kde ke komunikaci přiléhá ze západní strany původní zástavba Rybitví Stará kolonie, je umístěn hlavní vjezd do průmyslového areálu.

Oceňované stavby jsou volně soustředěny do tvaru otevřeného obdélníku, ke kterému přiléhají z jihovýchodní a jihozápadní strany další provozní stavby ve vlastnictví jiných subjektů. Na severní a severozápadní straně je volná plocha, podél které je s mírným odstupem vedena vnitroareálová komunikace. Nejrozsáhlejší oceňovanou stavbou je halový objekt M15 na pozemku čís. parcely st. 948, který má tvar dvou na sebe napojených křídel v pravém úhlu. Stavba tvoří severovýchodní a jihovýchodní hranici plochy, vymezené oceňovanými stavbami. Podél severovýchodního průčelí halového objektu je vedena vnitřní areálová komunikace, kterou je zajištěn příjezd od hlavního vjezdu z veřejné komunikace č. 211. Podél vnitřní komunikace je souběžně vedena vlečka.

Na severozápadní straně je umístěna budova M15/1 č.p. 273, která zajišťuje administrativní a sociální zázemí provozu. Stavba se nachází na pozemku čís. parcely st. 946. Mezi touto stavbou a halou M15 se nachází příjezdová komunikace. Na jihozápadní straně je umístěna původní slévárna, halový objekt M15/3 na pozemku čís. parcely st. 949. Na vnitřní ploše, vymezené výše uvedenými stavbami, jsou umístěny další dva menší halové objekty, označené M15/10 a M15/8, které se nacházejí na pozemcích čís. parcely st. 951 a st. 953. Posledním nadzemním objektem, který je předmětem ocenění, je budova M15/5 na pozemku čís. parcely st. 956. Stavba je umístěna za bývalou slévárnou v jihozápadním rohu.

Součástí vlastnictví jsou dále stavby na pozemcích čís. parcely st. 947, který se nachází u štítu halového objektu vedle vjezdu a st. 955, umístěný vedle přístavby u vnitřního průčelí halového objektu. Na obou pozemcích jsou umístěny přístřešky, tvořící součást příslušenství k hlavním stavbám.

Venkovní plochy mezi nadzemními objekty jsou převážně zpevněné, v ploše mezi halami M15 a M15/8 je umístěn venkovní portálový jeřáb. Veškeré zpevněné plochy, objekty venkovních úprav i přípojky inženýrských sítí jsou umístěny na cizích pozemcích.

Terén v rozsahu řešené plochy i přilehlého okolí je rovinatý.

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 mimo běžný provoz, projektové podklady a informace o způsobu užívání byly řešeny zejména v rámci zpracování původního znaleckého posudku v loňském roce. Při současné prohlídce bylo konstatováno, že stav a způsob užívání se za období od vypracování předchozího znaleckého posudku nezměnil. V některých případech byl skutečný způsob užívání odlišný od původního účelu, nový doklad o právním stavu nebyl předložen. Při ocenění se v tom případě vycházelo ze skutečného stavu, zjištěného při prohlídce a poskytnutých informací, které byly prohlídkou ověřovány.

Projekty jednotlivých objektů nebyly k dispozici, k administrativní budově M15/1 byla původně poskytnuta zjednodušená dokumentace. Žádné nové podklady nebyly poskytnuty, pro původní zpracování znaleckého posudku byly objednatelem podány převážně ústní informace o stáří staveb a realizovaných stavebních úpravách a energetické audity k objektům M15/1, M15 a M15/8.

Vzhledem k tomu, že stavby jsou mimo provoz, nejsou ani pronajímány, konkrétní informace o obvyklém nájemném nejsou k dispozici. Rovněž nebyly poskytnuty informace o nájemném z pozemků, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu.

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 dobu 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 vypracování znaleckého posudku. 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 prodeji 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 směněny 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 jednají 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 stavby pro výrobu. Pro porovnání byl proveden průzkum realizovaných převodů srovnatelných objektů, průzkum se týkal průmyslové zóny a 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. Současně byl proveden průzkum podkladů o obvyklém nájemném. Byly zjištěny pouze obecné informace bez konkrétních údajů o skutečně realizovaných pronájmech.

Zásadním omezením, které brání využití podkladů pro návrh obvyklé ceny je skutečnost, že každý provozní areál je z hlediska stavebního řešení, účelu a mnoha dalších parametrů jedinečný a nelze jej proto využít pro porovnání kupní ceny s oceňovanými nemovitými věcmi a k návrhu obvyklé ceny. Významným omezením je rovněž skutečnost, že nelze spolehlivě zohlednit vlastnictví staveb bez pozemků a umístění uvnitř provozního areálu se všemi vazbami a vlivy z tohoto umístění vyplývajícími.

Pro získání srovnávací základny k návrhu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí je problematické použití výsledků ze zjištěných převodů porovnáním zejména z důvodu omezeného množství a využitelnosti informací, 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 nemovité 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.

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. Administrativa
 - 3.1.1.1. Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946
- 3.1.2. Výroba
 - 3.1.2.1. Hala M15 na pozemku 948
 - 3.1.2.2. Hala M15/8 na pozemku st. 953
 - 3.1.2.3. Příslušenství
- 3.1.3. Skladování
 - 3.1.3.1. Hala M15/3 na pozemku st. 949
 - 3.1.3.2. Hala M15/10 na pozemku st. 951
 - 3.1.3.3. Budova M15/5 na pozemku st. 956

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Identifikační údaje

Kód katastrálního území:	747386
Název katastrálního území:	Semtín
Kód obce:	555134
Název obce:	Pardubice
Kód okresu:	CZ0532
Název okresu:	Pardubice
Název kraje (oblasti):	Pardubický kraj (Severovýchod)
Název státu:	Česká republika
Poloha v obci:	Průmyslová zóna
Časové koeficienty:	ÚRS

Infrastruktura:

Počet obyvatel v obci k 1.1.2022 : 92362
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	0,03
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Rozdílné vlastnictví staveb a pozemků	I	-0,01

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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,259}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,090}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,650}$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,818**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,709**

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	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	0,10
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,488}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,614**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,532**

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: Výrobní objekty	IV	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	0,08
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,554}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,697**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,604**

3.3. Popis

3.3.1. Budova M15/1 čp. 273 na pozemku st. 946

Stavba je se zastavěnou plochou tvaru dvou na sebe navazujících obdélníků a je s dvěma nadzemními podlažními bez podsklepení. Střecha je sedlová s mírným sklonem.

Dispoziční řešení

Zúžená část budovy tvoří severovýchodní křídlo. Vstup do budovy je samostatný pro I. a pro II. NP, oba vstupy jsou umístěny v koutě u navazující zúžené části. V I. NP je hlavním komunikačním prostorem chodba v podélné ose stavby, z které je přístup do většiny místností v podlaží. V I. NP jsou umístěny sprchy, umývárny, šatny zaměstnanců a sociální zařízení. Schodiště do II. NP není z I. NP přístupné, vedle schodišťového prostoru je umístěna výměňková stanice.

Vstup do II. NP je samostatný a je orientován do schodišťového prostoru u severovýchodního štítu vedle napojené zúžené části. Dispozice vychází z podobného uspořádání jako v I. NP, většina místností je přístupná z podélné chodby v ose stavby. V zúžené severovýchodní části stavby je umístěna zasedací místnost, druhá menší zasedací místnost se nachází u jihozápadního štítu. Veškeré ostatní místnosti jsou užívány jako kanceláře, které doplňují tři malé sklady, sociální zařízení pro muže a ženy a čajová kuchyně.

Konstrukční řešení

Stavba je pravděpodobně montovaná z železobetonových tyčových dílců, doplněných cihelnými vyzdívkami obvodového pláště a vnitřních dělicích konstrukcí. Založení je pravděpodobně na železobetonových základových konstrukcích s hydroizolací, stropní konstrukce jsou železobetonové s rovným podhledem. Zastřešení je příhradovými vazníky, střešní krytina je z profilovaných plechů s povrchovou úpravou, bleskosvod je osazen. Klempířské konstrukce jsou provedeny v plném rozsahu. Fasáda je s vnějším kontaktním zateplením s tenkovrstvou probarvenou omítkou, okna jsou plastová se zasklením izolačním dvojsklem, vstupní dveře jsou plastové s částečným prosklením.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, podhledy jsou převážně zavěšené kazetové, část podhledů je řešena omítkou na spodním líci stropní konstrukce. Úpravy povrchů jsou doplněny keramickými obklady v sociálním zázemí, sprchách a umývárkách, v chodbách jsou provedeny olejové nátěry soklů, které jsou částečně upraveny profilovanou omítkou. Nášlapné vrstvy podlah jsou provedeny podle druhu provozu. V chodbách a umývárkách v I. NP je provedena keramická dlažba, šatny jsou s krytinou PVC. V II. NP jsou keramické dlažby v sociálním zázemí, kanceláře, zasedací místnost a chodby jsou s krytinou PVC, ve velké zasedací místnosti je provedena probarvená stěrka. Vnitřní dveře jsou převážně dřevěné hladké plné nebo s částečným prosklením.

Stavba je vytápěna rozvody ústředního topení s deskovými plechovými radiátory, zdrojem je parní výměňková stanice s přívodem páry z areálu. Sociální zařízení jsou vybavena typovými zařizovacími předměty, rozvody elektrické energie jsou s napětím 230/400 V a s jištěním automaty.

Stavební stav a způsob užívání

Stavba byla užívána jako administrativní budova se sociálním zázemím pro pracovníky a byla uvedena do provozu pravděpodobně v roce 1952, od loňského roku je stavba mimo provoz.

Většina konstrukcí s dlouhodobou životností je původní, větší stavební úpravy, které se týkaly řady prvků vybavení s krátkodobou životností, probíhaly v období let 2010 – 2015. Současně bylo provedeno i zateplení fasády. V roce 2020 byla provedena výměna střešní krytiny a souvisejících konstrukcí. Výměna oken proběhla v roce 2004.

3.3.2. Hala M15 na pozemku st. 948

Hala je s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a se sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkroví. Zastavěná plocha je tvaru písmene L s podobnou délkou obou křídel. Ve spodnici obou křídel se nachází vestavba s dvěma podlažími, sklady a místnostmi zázemí, obě křídla jsou s volnou dispozicí. Severozápadní křídlo bylo užíváno jako obrobna, jihozápadní křídlo bylo užíváno jako zámečna. Z jihozápadní strany je k průčelí severozápadního křídla napojena přízemní přístavba s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a s plochou střechou. V přístavbě jsou umístěny původní dílny a denní místnosti.

Konstrukční řešení

Svislé nosné konstrukce tvoří železobetonové sloupy s konzolami pro jeřábovou dráhu, obvodové a vnitřní konstrukce jsou vyzdívané, strop ve střední části je železobetonový, sloupy jsou kovové. Stavba je založena na železobetonových základových konstrukcích, pravděpodobně s vodotěsnou izolací. Střecha je z kovových příhradových vazníků s dřevěným záklopem, střešní krytina je z profilovaných plechů s povrchovou úpravou, bleskosvod je osazen, klempířské konstrukce jsou provedeny v plném rozsahu. Fasáda je upravena tenkovrstvou probarvenou omítkou bez zateplení v kombinaci s režným zdívem pilířů, okna v přístavbě jsou plastová se zasklením izolačním dvojsklem, v hale jsou okna plastová s výplní polykarbonátem.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové nebo hladké, podlahové konstrukce jsou betonové, v přístavbě a místnostech zázemí je podlaha s krytinou PVC, vnitřní dveře jsou dřevěné hladké plné nebo náplňové, vrata jsou kovová nebo sekční. Stavba je vytápěna parními jednotkami nebo registry, zařizovací předměty jsou k dispozici v omezeném rozsahu, příprava TV je zajištěna malými průtokovými ohříváči. Stavba je vybavena rozvody elektrické energie s napětím 230/400 V a s jištěním automaty, portálové jeřáby mají nosnost 4 t.

Stavební stav a způsob užívání

Stavba byla užívána jako hala pro výrobu – obrobna a zámečnická dílna a byla uvedena do provozu pravděpodobně v roce 1952, v současnosti je mimo běžný provoz. Užívání stavby bylo ukončeno v loňském roce. V průběhu provozu byly realizovány stavební úpravy v několika etapách. Vnitřní instalace a výplně byly upraveny v 90. letech minulého století, před 10 lety proběhla výměna střešní krytiny, v roce 2021 byla provedena oprava fasády a výměna výplní okenních otvorů.

3.3.3. Hala M15/3 na pozemku st. 949

Stavba je s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a se sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkroví. Zastavěná plocha je obdélníková a tvoří ji dvě části s rozdílnou konstrukční výškou, k jihozápadnímu průčelí je připojena přístavba s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou, která se skládá ze dvou částí s rozdílnou konstrukční výškou. Vnitřní dispozice je volná.

Konstrukční řešení

Stavba je konstrukčně řešena s železobetonovými sloupy s konzolami pro jeřábovou dráhu, obvodové a vnitřní konstrukce jsou vyzdívané. Základy jsou železobetonové, pravděpodobně s vodotěsnými izolacemi, zastřešení je v hlavní části je z kovových příhradových vazníků se záklopem z žebříkových panelů, ve snížené části jsou příhradové vazníky dřevěné s dřevěným záklopem. V přístavbě je zastřešení jednoduché s válcovanými nosníky, uloženými ve sklonu zastřešení. Střešní krytina je z profilovaných plechů s povrchovou úpravou, bleskosvod je osazen, klempířské konstrukce jsou provedeny v plném rozsahu. Fasáda je na straně do areálu – severovýchodní průčelí a severozápadní štít - upravena tenkovrstvou probarvenou omítkou bez zateplení, zbývající plochy jsou s původní omítkou nebo omítka chybí v důsledku silného opotřebení. Okna jsou plastová se zasklením izolačním dvojsklem, vrata jsou plechová.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové nebo hladké, podlahové konstrukce jsou betonové. Stavba je částečně temperována topnými registry. Obě části s rozdílnou konstrukční výškou jsou vybaveny portálovým jeřábem. Ve stavbě jsou provedeny rozvody vody a elektrické energie s napětím 230/400 V a s jištěním automaty.

Stavební stav a způsob užívání

Stavba byla původně užívána jako slévárna, do provozu byla uvedena v průběhu 40. let minulého století. Doklad o způsobu užívání není k dispozici. V posledním období byla stavba užívána pro skladování, od loňského roku je mimo běžný provoz. Většina konstrukcí je původní, dílčí stavební úpravy proběhly před cca 20 lety, v roce 2021 byla provedena výměna střešního pláště, souvisejících konstrukcí a byla provedena nová fasáda na části plochy.

3.3.4. Hala M15/10 na pozemku st. 951

Stavba je s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a se sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkroví, zastavěná plocha je obdélníková. Vnitřní dispozice je volná, u severovýchodní stěny je umístěna stavební buňka jako místnost zázemí.

Konstrukční řešení

Stavba je s kovovou nosnou konstrukcí, kterou tvoří rámy ze sloupů a příhradových vazníků, konstrukci doplňují ztužující prvky. Obvodové konstrukce jsou vyzdívané mezi kovovými profily, stavba je založena na betonových základových konstrukcích, pravděpodobně s hydroizolací. Střešní krytina je z profilovaných plechů s povrchovou úpravou, bleskosvod je osazen, klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasáda opatřena tenkovrstvou probarvenou omítkou bez zateplení, okna jsou kovová jednoduchá s výplní drátosklem. Vrata jsou kovová, vnitřní podlahy jsou betonové. Uvnitř objektu se nachází portálový jeřáb s kolejovou dráhou na vlastní kovové nosné konstrukci, nezávislé na nosné části stavby. Nosnost jeřábu je 1 t. Stavba je vybavena rozvody elektrické energie s napětím 230/400 V a s jištěním automaty, do instalované stavební buňky je zaveden rozvod užitkové vody.

Stavební stav a způsob užívání

Stavba byla užívána pro skladování, podle poskytnutých informací byla uvedena do provozu v roce 1952. Doklad o způsobu užívání nebyl předložen. Konstrukce jsou převážně původní, v 80. letech minulého století proběhly stavební úpravy, nová fasáda a střešní krytina byla provedena v roce 2015. Od loňského roku je stavba mimo provoz.

3.3.5. Hala M15/8 na pozemku st. 953

Stavba je s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a se sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkroví, zastavěná plocha je obdélníková. Vnitřní dispozice je volná, v části půdorysu se nachází patrová vestavba na sloupech bez svislých dělicích konstrukcí.

Konstrukční řešení

Stavba je s kovovou nosnou konstrukcí, kterou tvoří rámy ze sloupů a příhradových vazníků včetně ztužujících prvků. Obvodový plášť je vyzdívaný, vnitřní vestavba je kovová. Střešní krytina je z profilovaného plechu s povrchovou úpravou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu jsou provedeny v plném rozsahu, bleskosvod je osazen. Obvodové konstrukce jsou vyzdívané, stavba je založena na betonových základových konstrukcích, pravděpodobně s hydroizolací.

Fasáda je s vnějším kontaktním zateplením a vrchní tenkovrstvou probarvenou omítkou. Okna jsou plastová se zasklením izolačním dvojsklem, vrata jsou sekční zateplená.

Vnitřní úpravy povrchů jsou provedeny sádkartonovým obkladem, střecha je opatřena zavěšeným sádkartonovým podhledem s vloženou tepelnou izolací, vnitřní podlahy jsou betonové. Stavba je vybavena rozvody elektrické energie s napětím 230/400 V a s jištěním automaty, vytápění stavby je elektrickými topidly.

Stavební stav a způsob užívání

Stavba byla užívána jako klempířská a izolačská dílna, podle poskytnutých informací byla uvedena do provozu v roce 1952. Doklad o způsobu užívání nebyl předložen. Konstrukce s dlouhodobou životností jsou převážně původní, v roce 2019 proběhly významné stavební úpravy, zahrnující výměnu řady prvků s krátkodobou životností včetně zateplení obálky. Od loňského roku je stavba mimo provoz.

3.3.6. Hala M15/5 na pozemku st. 956

Stavba je s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení a se sedlovou střechou bez možnosti vestavby podkroví, zastavěná plocha je obdélníková. Vnitřní dispozice je členěna na dvě části, severozápadní část je volná s vjezdem ze štítu, jihovýchodní část tvoří samostatné místnosti vždy na celou šířku stavby, přístupné jednotlivě přes nízkou nakládací rampu, která se nachází podél části jihozápadního průčelí.

Konstrukční řešení

Stavba je s vyzdívanými nosnými konstrukcemi, založenými na betonových základech, pravděpodobně bez hydroizolací. Zastřešení je příhradovými dřevěnými vazníky bez podhledu s dřevěným záklopem a živičnou krytinou. Bleskosvod je osazen, klempířské konstrukce byly z větší části odstraněny. Fasáda je s hladkou vápennou omítkou, vnitřní omítky jsou vápenné hladké nebo hrubé, podlahové konstrukce jsou betonové včetně nakládací rampy. Okna jsou kovová jednoduchá, dveře kovové, vrata kovová. Stavba je bez instalací s výjimkou původních rozvodů elektrické energie do části stavby, které jsou částečně nefunkční.

Stavební stav a způsob užívání

Stavba byla užívána pro příležitostné skladování, podle poskytnutých informací byla uvedena do provozu v roce 1952, od loňského roku je zcela mimo provoz. Doklad o způsobu užívání nebyl předložen. Většina konstrukcí jsou původní, konstrukce s krátkodobou životností jsou opotřebené.

3.3.7. Příslušenství

Jako příslušenství jsou oceněny přístřešky na pozemcích st. 947 a st. 955.

Přístřešek na pozemku čís. parcely st. 947 je zděný s obdélníkovou zastavěnou plochou, jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou, střešní krytina je z profilovaného plechu s povrchovou úpravou. Přístřešek na pozemku čís. parcely st. 955 je v kovové konstrukci s opláštěním profilovaným plechem s povrchovou úpravou. Přístřešek byl užíván jako sklad odpadů, v současnosti jsou přístřešky stejně jako ostatní oceňované nadzemní objekty mimo provoz.

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

Stavby jsou oceněny podle zjištěného způsobu užívání před ukončením provozu. Přístřešky na pozemcích čís. parcely st. 947 a st. 955, které tvoří příslušenství hlavních staveb, jsou oceněny jako jiná stavba podle odhadnutých nákladů na pořízení srovnatelné věci.

Podle § 31 se mimo jiné ocení budova typu F či S nebo hala typu J 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.

Stavby jsou momentálně mimo provoz a nejsou pronajímány. 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 původních případných pronájmech. Není proto splněna podmínka § 2 odst. 1 zákona, ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu se neuplatní. Stavby budou oceněny nákladovým způsobem.

Pozemky jsou ve vlastnictví jiného subjektu, oceňované stavby nejsou součástí pozemku.

4.1. Administrativa

4.1.1. Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I. NP	33,08*12,95+14,98*6,90	=	531,75
II. NP	33,08*12,95+14,98*6,90	=	531,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	531,75 m ²	3,30 m	1 754,78
II. NP	531,75 m ²	3,20 m	1 701,60
Součet	1 063,50 m²		3 456,38

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,456,38 / 1\,063,50 = 3,25\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,063,50 / 2 = 531,75\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$(33,08 \cdot 12,95 + 14,98 \cdot 6,90) \cdot (0,10 + 3,30 + 3,00)$	=	3 403,19 m ³
Zastřešení	$(33,08 \cdot 12,95 + 14,98 \cdot 6,90) \cdot (0,70 + 1,10/2)$	=	664,69 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	3 403,19 m ³
Zastřešení	Z	664,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 067,88 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	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	40	1,00	2,36
25. Ostatní	C	5,90	60	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Výměník	A	1,17	100	1,00	1,17

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$400\,000,00 / (4\,067,88 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9324 * 0,9462 * 1,1000 * 3,1100) = 1,17$

Součet upravených objemových podílů

97,81

Koeficient vybavení K_4 :

0,9781

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,39	73	130	56,15	4,7110
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,79	73	120	60,83	10,8217
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,51	73	120	60,83	5,7849
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,46	73	100	73,00	5,4458
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,15	5	40	12,50	0,2688
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	5	40	12,50	0,0763
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	40,00	1,00	2,76	2,82	73	80	91,25	2,5733
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	60,00	1,00	4,14	4,23	10	80	12,50	0,5288
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,19	10	40	25,00	1,2975
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,84	10	60	16,67	0,3067
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,96	73	100	73,00	2,1608
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,17	10	50	20,00	0,6340
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,32	21	50	42,00	2,2344
14. Povrchy podlah	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,65	73	80	91,25	0,5931
14. Povrchy podlah	S	3,20	10,00	1,00	0,32	0,33	10	60	16,67	0,0550
14. Povrchy podlah	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,29	10	40	25,00	0,5725
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,29	10	40	25,00	1,0725
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,83	10	50	20,00	1,1660
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	5	50	10,00	0,0310
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	10	40	25,00	0,8175
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,17	10	60	16,67	0,5284
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,74	9	30	30,00	0,5220
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,07	9	30	30,00	0,9210
25. Ostatní	S	5,90	40,00	1,00	2,36	2,41	10	50	20,00	0,4820
27. Výměník		1,17	100,00	1,00	1,17	1,20	21	40	52,50	0,6300

Opotřebení:

44,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

=

2 807,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

*

0,9930

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

*

0,9324

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9462
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9781
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 228,36
Plná cena: 4 067,88 m ³ * 8 228,36 Kč/m ³	=	33 471 981,08 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 44,2 % /100)	*	0,558
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 677 365,44 Kč
Koeficient pp	*	0,818
Cena stavby CS	=	15 278 084,93 Kč
Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946 - cena zjištěná	=	15 278 084,93 Kč

4.2. Výroba

4.2.1. Hala M15 na pozemku 948

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	F. průmysl s jeřábovými drahami
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I. NP	17,60*66,14+17,60*62,48+17,60*17,60+6,18*22,50 +9,35*4,60+3,30*5,64	= 2 774,14
II. NP	17,60*17,60	= 309,76

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	2 774,14 m ²	9,90 m	27 463,99
II. NP	309,76 m ²	3,00 m	929,28
Součet	3 083,90 m²		28 393,27

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	28 393,27 / 3 083,90	= 9,21 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	3 083,90 / 2	= 1 541,95 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Vrchní stavba	(17,60*66,14+17,60*62,48+17,60*17,60)*(0,10 +7,80)+6,18*22,50*(0,10+3,10) +9,35*4,60*(0,10+3,80)+3,30*5,64*(0,10+3,10)	= 21 002,69 m ³
Zastřešení	(17,60*66,14+17,60*62,48)*1,90/2+17,60*17,6 0*1,90/2+6,18*22,50*0,40+9,35*4,60*1,10/2+3 ,30*5,64*0,40	= 2 531,52 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	21 002,69 m ³
Zastřešení	Z	2 531,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		23 534,21 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	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	21,30	100	1,00	21,30
3. Stropy	C	8,40	90	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,40	10	1,00	0,84
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	90	0,00	0,00
10. Schody	S	0,80	10	1,00	0,08
11. Dveře	C	3,20	80	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	20	1,00	0,64
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	5,10	100	1,54	7,85
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	80	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	20	1,00	0,18
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	80	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	20	1,00	0,16
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	80	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	20	1,00	0,08
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	80	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	20	1,00	0,44
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	70	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	30	1,00	1,62
Součet upravených objemových podílů					84,69
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8469

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100,00	1,00	10,30	12,16	73	130	56,15	6,8278
2. Svislé konstrukce	S	21,30	100,00	1,00	21,30	25,15	73	120	60,83	15,2987
3. Stropy	S	8,40	10,00	1,00	0,84	0,99	73	120	60,83	0,6022
4. Krov, střecha	S	10,10	100,00	1,00	10,10	11,92	73	100	73,00	8,7016
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,31	11	40	27,50	0,9103
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,83	11	40	27,50	0,2283
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	30,00	1,00	2,04	2,41	73	80	91,25	2,1991
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	70,00	1,00	4,76	5,62	31	80	38,75	2,1778
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,49	4	40	10,00	0,4490
10. Schody	S	0,80	10,00	1,00	0,08	0,09	73	100	73,00	0,0657
11. Dveře	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,76	31	50	62,00	0,4712
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,72	31	40	77,50	2,1080
13. Okna	N	5,10	100,00	1,54	7,85	9,27	4	50	8,00	0,7416
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,55	73	90	81,11	4,5016
15. Vytápění	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,54	31	40	77,50	1,1935
16. Elektroinstalace	S	8,30	100,00	1,00	8,30	9,80	31	50	62,00	6,0760
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,47	11	50	22,00	0,1034
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	20,00	1,00	0,18	0,21	31	40	77,50	0,1628
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	20,00	1,00	0,16	0,19	31	60	51,67	0,0982
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	20,00	1,00	0,08	0,09	31	40	77,50	0,0698
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	20,00	1,00	0,44	0,52	31	40	77,50	0,4030
25. Ostatní	S	5,40	30,00	1,00	1,62	1,91	31	40	77,50	1,4803

Opotřebení:

54,9 %**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 731,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9980

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9243

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 0,6040

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8469

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

* 1,1000

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

* 3,1160

Základní cena upravená [Kč/m³]**= 2 799,62****Plná cena:** 23 534,21 m³ * 2 709,78 Kč/m³**= 65 886 845,- Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 53,5 % /100)

* 0,451

Nákladová cena stavby CS_N**= 29 714 967,10 Kč****Koeficient pp**

* 0,614

Cena stavby CS**= 18 244 989,80 Kč****Hala M15 na pozemku 948 - zjištěná cena****= 18 244 989,80 Kč**

4.2.2. Hala M15/8 na pozemku st. 953**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I. NP	10,60*20,60	=	218,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	218,36 m ²	6,70 m	1 463,01
Součet	218,36 m²		1 463,01

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 463,01 / 218,36	= 6,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	218,36 / 1	= 218,36 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	10,60*20,60*(0,10+6,50)	=	1 441,18 m ³
Zastřešení	10,60*20,60*2,30/2	=	251,11 m ³
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)			

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 441,18 m ³
Zastřešení	Z	251,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 692,29 m ³

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	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	30	1,00	2,46
3. Stropy	C	8,20	70	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
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	N	6,90	100	1,54	10,63
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,90	100	1,54	6,01
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	N	2,30	100	1,54	3,54
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	30	1,00	2,07
25. Ostatní	C	6,90	70	0,00	0,00
26. Vestavba	A	10,70	100	1,00	10,70

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$650\,000,00 / (1\,692,29 * 1\,620,- * 0,9480 * 0,9502 * 0,7179 * 1,1000 * 3,1160) = 10,70$

Součet upravených objemových podílů 101,72

Koeficient vybavení K_4 : **1,0172**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100,00	1,00	9,40	9,24	73	130	56,15	5,1883
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100,00	1,00	20,30	19,96	73	120	60,83	12,1417
3. Stropy	S	8,20	30,00	1,00	2,46	2,42	6	40	15,00	0,3630
4. Krov, střecha	S	10,20	100,00	1,00	10,20	10,03	73	100	73,00	7,3219
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,85	6	40	15,00	0,4275
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,69	6	40	15,00	0,1035
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,90	100,00	1,54	10,63	10,45	6	60	10,00	1,0450
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,90	100,00	1,54	6,01	5,91	6	40	15,00	0,8865
12. Vrata	N	2,30	100,00	1,54	3,54	3,48	6	40	15,00	0,5220
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,87	6	50	12,00	0,9444
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,72	6	80	7,50	0,3540
15. Vytápění	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,28	6	40	15,00	0,1920
16. Elektroinstalace	S	8,30	100,00	1,00	8,30	8,16	6	50	12,00	0,9792
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,39	6	40	15,00	0,0585
25. Ostatní	S	6,90	30,00	1,00	2,07	2,03	6	40	15,00	0,3045
26. Vestavba		10,70	100,00	1,00	10,70	10,52	6	60	10,00	1,0520

Opotřebení: **31,9 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 620,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 0,9480

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9502
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,7179
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0172
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 652,57
Plná cena: 1 692,29 m ³ * 3 547,52 Kč/m ³	=	6 181 207,69 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 30,3 % /100)	*	0,681
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 209 402,44 Kč
Koeficient pp	*	0,614
Cena stavby CS	=	2 584 573,10 Kč
Hala M15/8 na pozemku st. 953 - zjištěná cena	=	2 584 573,10 Kč

4.2.3. Příslušenství

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

Koeficient změn cen staveb K_i :

Upravená cena

=	2 000 000,- Kč
*	1,000
=	2 000 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 100 = 21,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,0 % / 100)

*	0,790
---	-------

Příslušenství - věcná hodnota

=	1 580 000,- Kč
---	-----------------------

4.3. Skladování

4.3.1. Hala M15/3 na pozemku st. 949

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc není součástí pozemku

J. skladování a manipulace

montovaná z dílců betonových tyčových

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I. NP	8,90*40,78+8,90*13,50+4,10*5,55+7,15*21,15+7,1 5*7,32+3,30*2,95	= 719,14

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	719,14 m ²	9,30 m	6 688,00
Součet	719,14 m²		6 688,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,688,00 / 719,14 = 9,30$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $719,14 / 1 = 719,14$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Vrchní stavba	$8,90 \cdot 40,78 \cdot (0,10 + 8,85) + 8,90 \cdot 13,50 \cdot (0,10 + 5,00) + (4,10 \cdot 5,55 + 7,15 \cdot 21,15) \cdot (0,10 + 4,95) + 7,15 \cdot 7,32 \cdot (0,10 + 10,20) + 3,30 \cdot 2,95 \cdot (0,10 + 2,20)$	5 301,15 m ³
Zastřešení	$8,90 \cdot 40,78 \cdot 0,25/2 + 8,90 \cdot 13,50 \cdot 1,35/2 + 4,10 \cdot 5,5 \cdot 5 \cdot 0,35 + 7,15 \cdot 21,15 \cdot 0,60 + 7,15 \cdot 7,32 \cdot 2,60/2 + 3,30 \cdot 2,95 \cdot 0,90/2$	297,59 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	5 301,15 m ³
Zastřešení	Z	297,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 598,74 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	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	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	100	1,00	6,10
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	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	40	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	60	1,00	2,58
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70

17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	C	6,20	80	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	20	1,00	1,24
Součet upravených objemových podílů					82,22
Koeficient vybavení K_4 :					0,8222

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	14,83	81	130	62,31	9,2406
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	35,63	81	120	67,50	24,0503
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	13,38	81	100	81,00	10,8378
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,53	4	40	10,00	0,3530
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,85	4	40	10,00	0,0850
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	70,00	1,00	4,27	5,19	81	90	90,00	4,6710
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	30,00	1,00	1,83	2,23	21	80	26,25	0,5854
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	55,00	1,00	1,82	2,21	4	40	10,00	0,2210
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	45,00	1,00	1,49	1,81	81	85	95,29	1,7247
10. Schody	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,85	81	100	81,00	0,6885
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,80	21	40	52,50	1,4700
13. Okna	S	4,30	60,00	1,00	2,58	3,14	21	50	42,00	1,3188
14. Povrchy podlah	S	4,80	60,00	1,00	2,88	3,50	81	90	90,00	3,1500
14. Povrchy podlah	S	4,80	40,00	1,00	1,92	2,33	21	80	26,25	0,6116
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,72	21	50	42,00	2,4024
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,49	4	40	10,00	0,0490
25. Ostatní	S	6,20	20,00	1,00	1,24	1,51	81	90	90,00	1,3590
Opotřebení:										62,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 599,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 0,9980

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

* 0,9292

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:

* 0,6011

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,8222

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/m³]

= **2 497,39**

Plná cena: 5 598,74 m³ * 2 497,39 Kč/m³

= **13 982 237,29 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 62,8 % /100)

* 0,372

Nákladová cena stavby CS_N

= **5 201 392,27 Kč**

Koeficient pp	*	0,697
Cena stavby CS	=	3 625 370,41 Kč
Hala M15/3 na pozemku st. 949 - cena zjištěná	=	3 625 370,41 Kč

4.3.2. Hala M15/10 na pozemku st. 951

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I. NP	12,00*31,60	=	379,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	379,20 m ²	6,26 m	2 373,79
Součet	379,20 m²		2 373,79

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 373,79 / 379,20	= 6,26 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	379,20 / 1	= 379,20 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	12,00*31,60*(0,10+5,26)	=	2 032,51 m ³
Zastřešení	12,00*31,60*0,80/2	=	151,68 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	2 032,51 m ³
Zastřešení	Z	151,68 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 184,19 m³

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	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	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	100	1,00	6,10
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	C	2,20	80	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	20	1,00	0,44
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	40	1,00	1,72
13. Okna	S	4,30	60	1,00	2,58
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	C	6,20	80	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	20	1,00	1,24

Součet upravených objemových podílů

83,68

Koeficient vybavení K₄:**0,8368****Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	14,57	73	130	56,15	8,1811
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	35,01	73	120	60,83	21,2966
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	13,14	73	100	73,00	9,5922
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,47	10	40	25,00	0,8675
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,84	10	40	25,00	0,2100
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,29	73	90	81,11	5,9129
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,94	10	40	25,00	0,9850
11. Dveře	S	2,20	20,00	1,00	0,44	0,53	41	50	82,00	0,4346
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,75	41	50	82,00	2,2550
13. Okna	S	4,30	40,00	1,00	1,72	2,06	41	50	82,00	1,6892
13. Okna	S	4,30	60,00	1,00	2,58	3,08	73		0,00	0,0000
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,74	73	90	81,11	4,6557
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,62	41	50	82,00	4,6084
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	10	40	25,00	0,1200
25. Ostatní	S	6,20	20,00	1,00	1,24	1,48	41	50	82,00	1,2136

Opotřebení:

62,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9374
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7473
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8368
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]	=	3 433,78
Plná cena: 2 184,19 m ³ * 3 433,78 Kč/m ³	=	7 500 027,94 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 62,0 % /100)	*	0,380
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 850 010,62 Kč
Koeficient pp	*	0,697
Cena stavby CS	=	1 986 457,40 Kč
Hala M15/10 na pozemku st. 951 - cena zjištěná	=	1 986 457,40 Kč

4.3.3. Budova M15/5 na pozemku st. 956**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I. NP	5,60*23,65+1,05*20,75	=	154,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. NP	154,23 m ²	4,70 m	724,88
Součet	154,23 m²		724,88

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	724,88 / 154,23	= 4,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	154,23 / 1	= 154,23 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	(5,60*23,65+1,05*20,75)*(0,10+0,50/2)	=	53,98 m ³
Vrchní stavba	5,60*23,65*3,85	=	509,89 m ³
Zastřešení	5,60*23,65*0,65/2	=	43,04 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	53,98 m ³
Vrchní stavba	NP	509,89 m ³

Zastřešení	Z	43,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		606,91 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	100	1,00	30,40
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	P	4,20	80	0,46	1,55
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	20	0,00	0,00
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	S	2,40	20	1,00	0,48
11. Dveře	C	2,40	80	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	50	1,00	1,70
13. Okna	C	3,40	50	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	C	5,80	50	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	50	1,00	2,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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

59,20

Koeficient vybavení K₄:

0,5920

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 231,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9628

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,7468

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,5920

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/m³]

= 3 038,79

Plná cena: 606,91 m³ * 2 911,28 Kč/m³

= 1 844 272,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 73 / 100 = 73,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 73,0 % / 100)

* 0,270

Nákladová cena stavby CS_N

= 497 953,45 Kč

Koeficient pp

* 0,697

Cena stavby CS

= 347 073,55 Kč

Budova M15/5 na pozemku st. 956 - zjištěná cena

= 347 073,55 Kč

4.4. Výsledky analýzy dat

Administrativa

1. Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946

15 278 085,- Kč

Administrativa - celkem:

15 278 085,- Kč

Výroba

1. Hala M15 na pozemku 948

18 244 990,- Kč

2. Hala M15/8 na pozemku st. 953

2 584 573,- Kč

3. Příslušenství

1 580 000,- Kč

Výroba - celkem:

22 409 563,- Kč

Skladování

1. Hala M15/3 na pozemku st. 949

3 625 370,- Kč

2. Hala M15/10 na pozemku st. 951

1 986 457,- Kč

3. Budova M15/5 na pozemku st. 956

347 074,- Kč

Skladování - celkem:

5 958 901,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

43 646 549,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

43 646 550,- Kč

slovy: Čtyřicet tři milionů šest set čtyřicet šest tisíc pět set padesát Kč

5. URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Oceňovací předpis

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

Členění

Věcná hodnota

Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946

Hala M15 na pozemku st. 948

Hala M15/3 na pozemku st. 949

Hala M15/10 na pozemku st. 951

Hala M15/8 na pozemku st. 953

Budova M15/5 na pozemku st. 956

Příslušenství

Výnosová hodnota

Porovnávací hodnota

Tržní hodnota

5.1. Věcná hodnota

5.1.1. Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946

Metoda ukazatelová

Zatřídění:

JKSO:

801 68

SKP:

Budovy technickoprovozní (cechovní)

46.21.14.00

Materiálová charakteristika:

Budovy pro obchod a služby
montovaná z dílců bet.tyčových

Zastavěná plocha

Stavba	Plocha	[m ²]
Budova M15/1	$33.08 \cdot 12.95 + 14.98 \cdot 6.90$	= 531,75 m ²

Podlahová plocha

Název	Plocha	[m ²]
Budova M15/1 - I. NP	$14.60 + 7.30 + 87.60 + 17.60 + 23.90 + 15.90 + 42.60 + 23.80 + 16.30 + 15.30 + 43.30 + 10.50 + 11.00 + 4.70 + 10.50 + 16.60 + 17.50 + 11.10 + 21.80 + 22.20 + 15.50$	= 449,60
Budova M15/1 - II. NP	$51.80 + 17.10 + 9.50 + 17.10 + 17.90 + 36.40 + 17.30 + 16.00 + 17.10 + 66.00 + 8.30 + 23.10 + 8.60 + 18.00 + 17.80 + 16.20 + 9.50 + 17.10 + 11.20 + 42.00$	= 438,00
Podlahová plocha - celkem:		887,60 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostora	[m ³]
Vrchní stavba	$(33.08 \cdot 12.95 + 14.98 \cdot 6.90) \cdot (0.10 + 3.30 + 3.00)$	= 3 403,19
Zastřešení	$(33.08 \cdot 12.95 + 14.98 \cdot 6.90) \cdot (0.70 + 1.10/2)$	= 664,69
Obestavěný prostor - celkem:		4 067,88 m ³

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	5 114 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	5 153 Kč/m ³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

Zařízení staveniště	1,0290
Mezisoučet - A	1,0290
Časový koeficient	1,9490
Celkem	$1,0290 \cdot 1,9490 = 2,0055$

Výpočet:	$5\,153 \cdot 2,0055 = 10\,334$
Výchozí hodnota jednotková:	10 334 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výpočet:	$10\,334 \cdot 4\,067,88 = 42\,037\,472$
Výchozí hodnota celková:	42 037 472 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	8,393	3 528 205	1,0000	8,733	3 528 205
Svislé konstrukce	13,997	5 883 985	1,0000	14,564	5 883 985
Stropy a podhledy	10,809	4 543 830	1,0000	11,247	4 543 830
Konstrukce střechy	5,557	2 336 022	1,0000	5,782	2 336 022
Krytina střechy	2,204	926 506	1,0000	2,293	926 506
Klempířské konstrukce	1,008	423 738	1,0000	1,049	423 738
Vnitřní omítky	3,634	1 527 642	1,0000	3,781	1 527 642
Úprava vnějších povrchů	2,392	1 005 536	1,3000	3,236	1 307 197
Vnitřní obklady	1,571	660 409	1,0000	1,635	660 409
Schodiště	2,696	1 133 330	1,0000	2,805	1 133 330
Dveře	4,596	1 932 042	1,0000	4,782	1 932 042
Okna	9,285	3 903 179	1,0000	9,661	3 903 179
Podlahy	9,097	3 824 149	1,0000	9,466	3 824 149
Vytápění	4,408	1 853 012	1,3000	5,963	2 408 916
Elektroinstalace	5,604	2 355 780	1,0000	5,831	2 355 780
Bleskosvod	0,985	414 069	1,0000	1,025	414 069
Vnitřní vodovod	1,407	591 467	1,0000	1,464	591 467
Vnitřní kanalizace	1,407	591 467	1,0000	1,464	591 467
Vnitřní plynovod	0,492	206 824	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,399	167 730	1,0000	0,415	167 730
Vybavení kuchyní	0,399	167 730	0,1000	0,042	16 773
Hygienická vybavení	1,313	551 952	1,0000	1,366	551 952
Výtahy	2,907	1 222 029	0,0000	0,000	0

Ostatní	5,440	2 286 838	0,6000	3,396	1 372 103
Celkem	100,000	42 037 471	0,9611	100,000	40 400 491

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,9611
Výpočet: $42\,037\,472 * 0,9611 = 40\,400\,491$
Reprodukční cena celková: **40 400 491 Kč**
Výpočet: $40\,400\,491 / 4\,067,88 = 9\,931,5838$
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 9 931,5838 Kč/m³ obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 9 932 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: analytické
Stáří: 73 roků
Předpokládané stáří stavby je 73 roků. Opotřebení je stanoveno analytickou metodou, u jednotlivých konstrukcí je stanovena zbytková životnost podle zjištěného stavu a poskytnutých údajů o stáří a realizovaných stavebních úpravách. Stavba je mimo běžný provoz.

Název stavebního dílu	Min	Max	Stáří	Život.	Podíl 2(%)	Opotr.(%)	Př.opotr (%)	VH (Kč)
Základy a zemní práce	150	200	73	130	8,733	56,154	4,904	1 546 982
Svislé konstrukce	80	200	73	120	14,564	60,833	8,860	2 304 561
Stropy a podhledy	80	200	73	120	11,247	60,833	6,842	1 779 667
Konstrukce střechy	70	150	73	100	5,782	73,000	4,221	630 726
Krytina střechy	40	80	5	40	2,293	12,500	0,287	810 693
Klempířské konstrukce	30	60	5	40	1,049	12,500	0,131	370 771
Vnitřní omítky	50	80	73	80	1,513	91,250	1,381	53 482
Vnitřní omítky	50	80	10	80	2,268	12,500	0,284	801 865
Úprava vnějších povrchů	30	60	10	40	3,236	25,000	0,809	980 398
Vnitřní obklady	50	80	10	60	1,635	16,667	0,273	550 341
Schodiště	80	200	73	100	2,805	73,000	2,048	305 999
Dveře	50	80	10	50	4,782	20,000	0,956	1 545 634
Okna	50	80	21	50	9,661	42,000	4,058	2 263 844
Podlahy	15	80	73	80	1,893	91,250	1,727	66 908
Podlahy	15	80	10	60	1,515	16,667	0,253	510 055
Podlahy	15	80	10	40	6,058	25,000	1,515	1 835 567
Vytápění	15	30	10	40	5,963	25,000	1,491	1 806 687
Elektroinstalace	25	50	10	50	5,831	20,000	1,166	1 884 624
Bleskosvod	25	50	5	50	1,025	10,000	0,103	372 662
Vnitřní vodovod	20	50	10	40	1,464	25,000	0,366	443 600
Vnitřní kanalizace	30	60	10	60	1,464	16,667	0,244	492 889
Vnitřní plynovod	20	50	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Zdroj teplé vody	15	30	10	30	0,415	33,333	0,138	111 820
Vybavení kuchyní	15	30	10	30	0,042	33,333	0,014	11 182
Hygienická vybavení	15	30	10	30	1,366	33,333	0,455	367 968
Výtahy	30	50	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Ostatní	15	80	10	50	3,396	20,000	0,679	1 097 682
Celkem	0	0	0	0	100,000	43,205	43,205	22 945 459

Míra opotřebení: 43,205 %
 Výpočet: $40\,400\,491 * (1 - 0,43205) = 22\,945\,459$
 Věcná hodnota: **22 945 459 Kč**

Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946 – věcná hodnota = 22 945 459,- Kč

5.1.2. Hala M15 na pozemku st. 948

Metoda ukazatelová

Zatřídění:

JKSO:

811 21

Haly výr.s 1 nebo více jeř.dr. o nos.hl.zdvihu do 12,5 t

SKP:

46.21.13.10

Materiálová charakteristika:

Budovy pro průmysl
 montovaná z dílců bet.tyčových

Zastavěná plocha

Stavba	Plocha	[m ²]
Hala M15	$17.60*66.14+17.60*62.48+17.60*17.60+6.18*22.50+9.35*4.60+3.30*5.64$	= 2 774,14 m ²

Podlahová plocha

Název	Plocha	[m ²]
Hala M15 - I. NP	$(17.60*66.14+17.60*62.48+17.60*17.60+6.18*22.50+9.35*4.60+3.30*5.64)*0.95$	= 2 635,44
Hala M15 - vestavba	$17.60*17.60*0.85$	= 263,30
Podlahová plocha - celkem:		2 898,74 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostora	[m ³]
Vrchní stavba	$(17.60*66.14+17.60*62.48+17.60*17.60)*(0.10+7.80)+6.18*22.50*(0.10+3.10)+9.35*4.60*(0.10+3.80)+3.30*5.64*(0.10+3.10)$	= 21 002,69
Zastřešení	$(17.60*66.14+17.60*62.48)*1.90/2+17.60*17.60*1.90/2+6.18*22.50*0.40+9.35*4.60*1.10/2+3.30*5.64*0.40$	= 2 531,52
Obestavěný prostor - celkem:		23 534,21 m ³

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:

3 532 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

3 812 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

Zařízení staveniště

1,0420

Mezisoučet - A

1,0420

Časový koeficient

1,9130

Celkem

$1,0420 * 1,9130 = 2,0111$

Výpočet:

$3\,812 * 2,0111 = 7\,666$

Výchozí hodnota jednotková:

7 666 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet:

 $7\,666 \cdot 23\,534,21 = 180\,413\,254$

Výchozí hodnota celková:

180 413 254 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	16,985	30 643 191	1,0000	20,605	30 643 191
Svislé konstrukce	21,597	38 963 850	1,0000	26,200	38 963 850
Stropy a podhledy	11,101	20 027 675	0,1000	1,347	2 002 768
Konstrukce střechy	9,160	16 525 854	1,0000	11,112	16 525 854
Krytina střechy	4,198	7 573 748	1,0000	5,093	7 573 748
Klempířské konstrukce	0,891	1 607 482	1,0000	1,081	1 607 482
Úprava vnitřních povrchů	3,594	6 484 052	1,0000	4,360	6 484 052
Úprava vnějších povrchů	2,894	5 221 160	1,0000	3,511	5 221 160
Schodiště	0,000	0	0,0000	0,000	0
Dveře	1,495	2 697 178	0,2000	0,363	539 436
Vrata	1,209	2 181 196	1,0000	1,467	2 181 196
Okna	5,789	10 444 123	1,0000	7,023	10 444 123
Podlahy	2,799	5 049 767	1,0000	3,396	5 049 767
Vytápění	2,767	4 992 035	0,6000	2,014	2 995 221
Elektroinstalace	6,298	11 362 427	1,0000	7,640	11 362 427
Bleskosvod	1,113	2 008 000	1,0000	1,350	2 008 000
Vnitřní vodovod	0,254	458 250	0,8000	0,247	366 600
Vnitřní kanalizace	0,700	1 262 893	0,8000	0,679	1 010 314
Zdroj teplé vody	0,318	573 714	0,2000	0,077	114 743
Hygienická vybavení	0,445	802 839	0,2000	0,108	160 568
Ostatní	6,393	11 533 819	0,3000	2,327	3 460 146
Celkem	100,000	180 413 253	0,8243	100,000	148 714 646

Koeficient úpravy výchozí hodnoty:

0,8243

Výpočet:

 $180\,413\,254 \cdot 0,8243 = 148\,714\,646$

Reprodukční cena celková:

148 714 646 Kč

Výpočet:

 $148\,714\,646 / 23\,534,21 = 6\,319,0838$

Reprodukční cena jednotková nezaokr.:

6 319,0838 Kč/m³ obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková:

6 319 Kč/m³ obestavěného prostoru**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení:

analytické

Stáří:

73 roků

Předpokládané stáří stavby je 73 roků. Opotřebení je stanoveno analytickou metodou, u jednotlivých konstrukcí je stanovena zbytková životnost podle zjištěného stavu a poskytnutých údajů o stáří a realizovaných stavebních úpravách. Stavba je mimo běžný provoz.

Název stavebního dílu	Min	Max	Stáří	Život.	Podíl 2(%)	Opotř.(%)	Př.opotř (%)	VH (Kč)
Základy a zemní práce	150	200	73	130	20,605	56,154	11,571	13 435 861
Svislé konstrukce	80	200	73	120	26,200	60,833	15,938	15 260 841

Stropy a podhledy	80	200	73	120	1,347	60,833	0,819	784 417
Konstrukce střechy	70	150	73	100	11,112	73,000	8,112	4 461 981
Krytina střechy	10	80	11	40	5,093	27,500	1,401	5 490 967
Klempířské konstrukce	30	60	11	40	1,081	27,500	0,297	1 165 424
Úprava vnitřních povrchů	50	80	73	80	1,308	91,250	1,194	170 175
Úprava vnitřních povrchů	50	80	31	80	3,052	38,750	1,183	2 780 258
Úprava vnějších povrchů	30	60	4	40	3,511	10,000	0,351	4 699 044
Schodiště	80	200	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Dveře	50	80	31	50	0,363	62,000	0,225	204 986
Vrata	50	80	31	40	1,467	77,500	1,137	490 769
Okna	50	80	4	50	7,023	8,000	0,562	9 608 593
Podlahy	15	80	73	90	3,396	81,111	2,755	953 845
Vytápění	20	50	31	40	2,014	77,500	1,561	673 925
Elektroinstalace	25	50	31	50	7,640	62,000	4,737	4 317 722
Bleskosvod	25	50	11	50	1,350	22,000	0,297	1 566 240
Vnitřní vodovod	20	50	31	40	0,247	77,500	0,191	82 485
Vnitřní kanalizace	30	60	31	60	0,679	51,667	0,351	488 318
Zdroj teplé vody	20	50	31	40	0,077	77,500	0,060	25 817
Hygienická vybavení	20	50	31	40	0,108	77,500	0,084	36 128
Ostatní	15	80	31	40	2,327	77,500	1,803	778 533
Celkem	0	0	0	0	100,000	54,629	54,629	67 473 322

Míra opotřebení:

54,629 %

Výpočet:

 $148\,714\,646 * (1 - 0,54629) = 67\,473\,322$

Věcná hodnota:

67 473 322 Kč**Hala M15 na pozemku st. 948 – věcná hodnota****= 67 473 322,- Kč****5.1.3. Hala M15/3 na pozemku st. 949****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO:

811 64

Haly pro skladování průmyslových polotovarů a surovin

SKP:

46.21.13.20

Materiálová charakteristika:

Budovy pro skladování a manipulaci
montovaná z dílců bet.tyčových**Zastavěná plocha**

Stavba	Plocha	[m ²]
Hala M15/3	$8.90*40.78+8.90*13.50+4.10*5.55+7.15*21.15+7.15*7.32+3.30*2.95$	= 719,14 m ²

Podlahová plocha

Název	Plocha	[m ²]
Hala M15/3 - I. NP	$(8.90*40.78+8.90*13.50+4.10*5.55+7.15*21.15+7.15*7.32+3.30*2.95)*0.95$	= 683,19 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostora	[m ³]
Vrchní stavba	$8.90 \cdot 40.78 \cdot (0.10 + 8.85) + 8.90 \cdot 13.50 \cdot (0.10 + 5.00) + (4.10 \cdot 5.55 + 7.15 \cdot 21.15) \cdot (0.10 + 4.95) + 7.15 \cdot 7.32 \cdot (0.10 + 10.20) + 3.30 \cdot 2.95 \cdot (0.10 + 2.20)$	= 5 301,15
Zastřešení	$8.90 \cdot 40.78 \cdot 0.25/2 + 8.90 \cdot 13.50 \cdot 1.35/2 + 4.10 \cdot 5.55 \cdot 0.35 + 7.15 \cdot 21.15 \cdot 0.60 + 7.15 \cdot 7.32 \cdot 2.60/2 + 3.30 \cdot 2.95 \cdot 0.90/2$	= 297,59
Obestavěný prostor - celkem:		5 598,74 m ³

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	2 512 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	2 751 Kč/m ³ 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:

$$2\,751 \cdot 2,0111 = 5\,533$$

Výchozí hodnota jednotková:

$$5\,533 \text{ Kč/m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Výpočet:

$$5\,533 \cdot 5\,598,74 = 30\,977\,828$$

Výchozí hodnota celková:

$$30\,977\,828 \text{ Kč}$$

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	18,071	5 598 003	1,0000	23,022	5 598 003
Svislé konstrukce	20,802	6 444 008	1,0000	26,502	6 444 008
Stropy a podhledy	9,431	2 921 519	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	9,520	2 949 089	1,0000	12,128	2 949 089
Krytina střechy	4,584	1 420 024	1,0000	5,840	1 420 024
Klempířské konstrukce	0,881	272 915	1,0000	1,122	272 915
Úprava vnitřních povrchů	3,217	996 557	1,0000	4,098	996 557
Úprava vnějších povrchů	2,600	805 424	1,0000	3,312	805 424
Schodiště	0,220	68 151	1,0000	0,280	68 151
Dveře	1,763	546 139	0,0000	0,000	0
Vrata	1,454	450 418	1,0000	1,852	450 418
Okna	4,187	1 297 042	0,6000	3,201	778 225
Podlahy	3,702	1 146 799	1,0000	4,716	1 146 799
Vytápění	2,336	723 642	0,6000	1,786	434 185
Elektroinstalace	6,875	2 129 726	1,0000	8,759	2 129 726
Bleskosvod	1,234	382 266	1,0000	1,572	382 266
Vnitřní vodovod	0,309	95 721	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	0,881	272 915	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,264	81 781	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,573	177 503	0,0000	0,000	0

Ostatní	7,096	2 198 187	0,2000	1,808	439 637
Celkem	100,000	30 977 829	0,7849	100,000	24 315 427

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7849
Výpočet: $30\,977\,828 * 0,7849 = 24\,315\,427$
Reprodukční cena celková: **24 315 427 Kč**
Výpočet: $24\,315\,427 / 5\,598,74 = 4\,343,0177$
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 4 343,0177 Kč/m³ obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková: 4 343 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: analytické
Stáří: 81 roků
Předpokládané stáří stavby je 81 roků. Opotřebení je stanoveno analytickou metodou, u jednotlivých konstrukcí je stanovena zbytková životnost podle zjištěného stavu a poskytnutých údajů o stáří a realizovaných stavebních úpravách. Stavba je mimo běžný provoz.

Název stavebního dílu	Min	Max	Stáří	Život.	Podíl 2(%)	Opotř.(%)	Př.opotř (%)	VH (Kč)
Základy a zemní práce	150	200	81	130	23,022	62,308	14,344	2 110 017
Svislé konstrukce	80	200	81	120	26,502	67,500	17,889	2 094 303
Stropy a podhledy	80	200	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Konstrukce střechy	70	150	81	100	12,128	81,000	9,824	560 327
Krytina střechy	10	80	4	40	5,840	10,000	0,584	1 278 022
Klempířské konstrukce	30	60	4	40	1,122	10,000	0,112	245 624
Úprava vnitřních povrchů	50	80	81	90	2,869	90,000	2,582	69 762
Úprava vnitřních povrchů	50	80	21	80	1,229	26,250	0,323	220 465
Úprava vnějších povrchů	30	60	81	85	1,491	95,294	1,421	17 056
Úprava vnějších povrchů	30	60	4	40	1,822	10,000	0,182	398 685
Schodiště	80	200	81	100	0,280	81,000	0,227	12 949
Dveře	50	80	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Vrata	50	80	21	40	1,852	52,500	0,972	213 949
Okna	50	80	21	50	3,201	42,000	1,344	451 371
Podlahy	15	80	81	90	2,830	90,000	2,547	68 802
Podlahy	15	80	21	80	1,887	26,250	0,495	338 352
Vytápění	20	50	21	30	1,786	70,000	1,250	130 256
Elektroinstalace	25	50	21	50	8,759	42,000	3,679	1 235 241
Bleskosvod	25	50	4	40	1,572	10,000	0,157	344 039
Vnitřní vodovod	20	50	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	30	60	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Zdroj teplé vody	20	50	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Hygienická vybavení	20	50	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Ostatní	15	80	81	90	1,808	90,000	1,627	43 964
Celkem	0	0	0	0	100,000	59,559	59,559	9 833 402

Míra opotřebení: 59,559 %
Výpočet: $24\,315\,427 * (1 - 0,59559) = 9\,833\,402$
Věcná hodnota: **9 833 402 Kč**

Hala M15/3 na pozemku st. 949 – věcná hodnota = 9 833 402,- Kč

5.1.4. Hala M15/10 na pozemku st. 951**Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO:

811 64

Haly pro skladování průmyslových polotovarů a surovin

SKP:

46.21.13.20

Materiálová charakteristika:

Budovy pro skladování a manipulaci
zděná z cihel, tvárnic, bloků**Zastavěná plocha**

Stavba	Plocha	[m ²]
Hala M15/10	12.00*31.60	= 379,20 m ²

Podlahová plocha

Název	Plocha	[m ²]
Hala M15/10 - I. NP	12.00*31.60*0.95	= 360,24 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostora	[m ³]
Vrchní stavba	12.00*31.60*(0.10+5.26)	= 2 032,51
Zastřešení	12.00*31.60*0.80/2	= 151,68
Obestavěný prostor - celkem:		2 184,19 m ³

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:

2 512 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

2 587 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:

2 587 * 2,0111 = 5 203

Výchozí hodnota jednotková:

5 203 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet:

5 203 * 2 184,19 = 11 364 341

Výchozí hodnota celková:

11 364 341 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	16,351	1 858 183	1,0000	23,392	1 858 183
Svislé konstrukce	17,011	1 933 188	0,7000	17,035	1 353 232
Stropy a podhledy	8,577	974 720	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	9,425	1 071 089	1,0000	13,483	1 071 089
Krytina střechy	3,723	423 094	1,0000	5,326	423 094
Klempířské konstrukce	1,320	150 009	1,0000	1,888	150 009

Úprava vnitřních povrchů	6,786	771 184	0,7000	6,796	539 829
Úprava vnějších povrchů	3,723	423 094	1,0000	5,326	423 094
Schodiště	0,189	21 479	0,0000	0,000	0
Dveře	1,744	198 194	0,2000	0,499	39 639
Vrata	1,461	166 033	0,7000	1,463	116 223
Okna	5,278	599 810	0,8000	6,041	479 848
Podlahy	3,676	417 753	1,0000	5,259	417 753
Vytápění	4,430	503 440	0,2000	1,268	100 688
Elektroinstalace	5,467	621 289	1,0000	7,821	621 289
Bleskosvod	0,943	107 166	1,0000	1,349	107 166
Vnitřní vodovod	0,283	32 161	0,5000	0,202	16 081
Vnitřní kanalizace	0,895	101 711	0,5000	0,640	50 856
Zdroj teplé vody	0,471	53 526	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,518	58 867	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,729	878 350	0,2000	2,211	175 670
Celkem	100,000	11 364 340	0,6990	100,000	7 943 743

Koeficient úpravy výchozí hodnoty:

0,6990

Výpočet:

11 364 341 * 0,6990 = 7 943 743

Reprodukční cena celková:

7 943 743 Kč

Výpočet:

7 943 743 / 2 184,19 = 3 636,9286

Reprodukční cena jednotková nezaokr.:

3 636,9286 Kč/m³ obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková:

3 637 Kč/m³ obestavěného prostoru**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení:

analytické

Stáří:

73 roků

Předpokládané stáří stavby je 73 roků. Opotřebení je stanoveno analytickou metodou, u jednotlivých konstrukcí je stanovena zbytková životnost podle zjištěného stavu a poskytnutých údajů o stáří a realizovaných stavebních úpravách. Stavba je mimo běžný provoz.

Název stavebního dílu	Min	Max	Stáří	Život.	Podíl 2(%)	Opotř.(%)	Př.opotř (%)	VH (Kč)
Základy a zemní práce	150	200	73	130	23,392	56,154	13,136	814 742
Svislé konstrukce	80	200	73	120	17,035	60,833	10,363	530 016
Stropy a podhledy	80	200	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Konstrukce střechy	70	150	73	100	13,483	73,000	9,843	289 194
Krytina střechy	10	80	10	40	5,326	25,000	1,332	317 321
Klempířské konstrukce	30	60	10	40	1,888	25,000	0,472	112 507
Úprava vnitřních povrchů	50	80	73	90	6,796	81,111	5,512	101 968
Úprava vnějších povrchů	30	60	10	40	5,326	25,000	1,332	317 321
Schodiště	80	200	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Dveře	50	80	41	50	0,499	82,000	0,409	7 135
Vrata	50	80	41	50	1,463	82,000	1,200	20 920
Okna	50	80	41	50	6,041	82,000	4,954	86 373
Podlahy	15	80	73	90	5,259	81,111	4,266	78 909
Vytápění	20	50	41	50	1,268	82,000	1,040	18 124
Elektroinstalace	25	50	41	50	7,821	82,000	6,413	111 832
Bleskosvod	25	50	10	40	1,349	25,000	0,337	80 375
Vnitřní vodovod	20	50	41	50	0,202	82,000	0,166	2 895

Vnitřní kanalizace	30	60	41	60	0,640	68,333	0,437	16 104
Zdroj teplé vody	20	50	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Hygienická vybavení	20	50	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Ostatní	15	80	41	50	2,211	82,000	1,813	31 621
Celkem	0	0	0	0	100,000	63,025	63,025	2 937 199

Míra opotřebení: 63,025 %
Výpočet: $7\,943\,743 * (1 - 0,63025) = 2\,937\,199$
Věcná hodnota: **2 937 199 Kč**

Hala M15/10 na pozemku st. 951 – věcná hodnota = 2 937 199,- Kč

5.1.5. Hala M15/8 na pozemku st. 953

Metoda ukazatelová

Zatřídění:

JKSO:

811 11

Haly výrobní bez jeřábových drah a bez podvěsné dopravy

SKP:

46.21.13.10

Budovy pro průmysl

Materiálová charakteristika:

kovová

Zastavěná plocha

Stavba	Plocha	[m ²]
Hala M15/8	10.60*20.60	= 218,36 m ²

Podlahová plocha

Název	Plocha	[m ²]
Hala M15/8 - I. NP	10.60*20.60*0.95	= 207,44
Hala M15/8 - vestavba	10.60*20.60*0.95*0.40	= 82,98
Podlahová plocha - celkem:		290,42 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Vrchní stavba	10.60*20.60*(0.10+6.50)	= 1 441,18
Zastřešení	10.60*20.60*2.30/2	= 251,11
Obestavěný prostor - celkem:		1 692,29 m ³

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:

3 083 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

2 705 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: $2\,705 \cdot 2,0111 = 5\,440$
 Výchozí hodnota jednotková: $5\,440 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru
 Výpočet: $5\,440 \cdot 1\,692,29 = 9\,206\,058$
 Výchozí hodnota celková: $9\,206\,058 \text{ Kč}$

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	15,238	1 402 819	1,0000	16,145	1 402 819
Svislé konstrukce	27,704	2 550 446	1,0000	29,354	2 550 446
Stropy a podhledy	9,830	904 956	0,3000	3,125	271 487
Konstrukce střechy	8,981	826 796	1,0000	9,516	826 796
Krytina střechy	2,904	267 344	1,0000	3,077	267 344
Klempířské konstrukce	0,983	90 496	1,0000	1,042	90 496
Úprava vnitřních povrchů	3,709	341 453	1,0000	3,930	341 453
Úprava vnějších povrchů	2,413	222 142	1,3000	3,324	288 785
Schodiště	0,000	0	0,0000	0,000	0
Dveře	1,340	123 361	0,0000	0,000	0
Vrata	1,072	98 689	1,2000	1,363	118 427
Okna	4,915	452 478	1,3000	6,770	588 221
Podlahy	4,021	370 176	1,0000	4,260	370 176
Vytápění	2,770	255 008	0,6000	1,761	153 005
Elektroinstalace	4,692	431 948	1,0000	4,971	431 948
Bleskosvod	0,804	74 017	1,0000	0,852	74 017
Vnitřní vodovod	0,313	28 815	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	0,804	74 017	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,313	28 815	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,581	53 487	0,0000	0,000	0
Ostatní	6,613	608 797	1,5000	10,510	913 196
Celkem	100,000	9 206 060	0,9438	100,000	8 688 616

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: $0,9438$
 Výpočet: $9\,206\,058 \cdot 0,9438 = 8\,688\,616$
 Reprodukční cena celková: **8 688 616 Kč**
 Výpočet: $8\,688\,616 / 1\,692,29 = 5\,134,2359$
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.: $5\,134,2359 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru
 Reprodukční cena jednotková: $5\,134 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: analytické
 Stáří: 73 roků
 Předpokládané stáří stavby je 73 roků. Opotřebení je stanoveno analytickou metodou, u jednotlivých konstrukcí je stanovena zbytková životnost podle zjištěného stavu a poskytnutých údajů o stáří a realizovaných stavebních úpravách. Stavba je mimo běžný provoz.

Název stavebního dílu	Min	Max	Stáří	Život.	Podíl 2(%)	Opotř.(%)	Př.opotř (%)	VH (Kč)
Základy a zemní práce	150	200	73	130	16,145	56,154	9,066	615 082
Svislé konstrukce	80	200	73	120	29,354	60,833	17,857	998 925
Stropy a podhledy	80	200	6	40	3,125	15,000	0,469	230 764
Konstrukce střechy	70	150	73	100	9,516	73,000	6,947	223 235
Krytina střechy	10	80	6	40	3,077	15,000	0,462	227 242
Klempířské konstrukce	30	60	6	40	1,042	15,000	0,156	76 922
Úprava vnitřních povrchů	50	80	6	60	3,930	10,000	0,393	307 308
Úprava vnějších povrchů	30	60	6	40	3,324	15,000	0,499	245 467
Schodiště	80	200	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Dveře	50	80	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Vrata	50	80	6	40	1,363	15,000	0,204	100 663
Okna	50	80	6	50	6,770	12,000	0,812	517 634
Podlahy	15	80	6	80	4,260	7,500	0,320	342 413
Vytápění	20	50	6	40	1,761	15,000	0,264	130 054
Elektroinstalace	25	50	6	50	4,971	12,000	0,597	380 114
Bleskosvod	25	50	6	40	0,852	15,000	0,128	62 914
Vnitřní vodovod	20	50	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	30	60	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Zdroj teplé vody	20	50	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Hygienická vybavení	20	50	0	0	0,000	100,000	0,000	0
Ostatní	15	80	6	60	10,510	10,000	1,051	821 876
Celkem	0	0	0	0	100,000	39,225	39,225	5 280 506

Míra opotřebení:

39,225 %

Výpočet:

 $8\,688\,616 * (1 - 0,39225) = 5\,280\,506$

Věcná hodnota:

5 280 506 Kč**Hala M15/8 na pozemku st. 953 – věcná hodnota****= 5 280 506,- Kč****5.1.6. Budova M15/5 na pozemku st. 956****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:

zděná z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha

Stavba	Plocha	[m ²]
Hala M15/5	5.60*23.65+1.05*20.75	= 154,23 m ²

Podlahová plocha

Název	Plocha	[m ²]
Hala M15/5 - I. NP	5.60*23.65*0.90	= 119,20 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostora		[m ³]
Spodní stavba	$(5.60 \cdot 23.65 + 1.05 \cdot 20.75) \cdot (0.10 + 0.50/2)$	=	53,98
Vrchní stavba	$5.60 \cdot 23.65 \cdot 3.85$	=	509,89
Zastřešení	$5.60 \cdot 23.65 \cdot 0.65/2$	=	43,04
Obestavěný prostor - celkem:			606,91 m ³

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 3 935 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 3 421 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

Zařízení staveniště 1,0420

Mezisoučet - A 1,0420

Časový koeficient 1,8790

Celkem $1,0420 \cdot 1,8790 = 1,9715$

Výpočet: $3\,421 \cdot 1,9715 = 6\,745$

Výchozí hodnota jednotková: 6 745 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet: $6\,745 \cdot 606,91 = 4\,093\,608$

Výchozí hodnota celková: 4 093 608 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	12,315	504 128	0,8000	16,576	403 302
Svislé konstrukce	18,101	740 984	1,0000	30,455	740 984
Stropy a podhledy	9,674	396 016	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	9,461	387 296	1,0000	15,918	387 296
Krytina střechy	3,713	151 996	1,0000	6,247	151 996
Klempířské konstrukce	1,785	73 071	0,0000	0,000	0
Úprava vnitřních povrchů	6,998	286 471	0,5000	5,887	143 236
Úprava vnějších povrchů	3,499	143 235	0,8000	4,710	114 588
Schodiště	0,000	0	0,0000	0,000	0
Dveře	1,499	61 363	0,4000	1,009	24 545
Vrata	1,000	40 936	0,7000	1,178	28 655
Okna	1,999	81 831	0,5000	1,682	40 916
Podlahy	5,784	236 774	1,0000	9,732	236 774
Vytápění	6,498	266 003	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	5,784	236 774	0,5000	4,866	118 387
Bleskosvod	1,035	42 369	1,0000	1,741	42 369
Vnitřní vodovod	0,321	13 140	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	0,893	36 556	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	1,607	65 784	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,393	16 088	0,0000	0,000	0
Výtahy	0,286	11 708	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,355	301 085	0,0000	0,000	0
Celkem	100,000	4 093 608	0,5944	100,000	2 433 048

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,5944
 Výpočet: $4\,093\,608 * 0,5944 = 2\,433\,048$
 Reprodukční cena celková: **2 433 048 Kč**
 Výpočet: $2\,433\,048 / 606,91 = 4\,008,9107$
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 4 008,9107 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Reprodukční cena jednotková: 4 009 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: lineární
 Stáří: 73 roků
 Celková životnost: 100 roků
 Předpokládané stáří stavby je 73 roků. Opotřebení je stanoveno lineární metodou, celková životnost je navržena podle zjištěného stavu a poskytnutých údajů o realizovaných stavebních úpravách. Stavba je mimo běžný provoz.

Výpočet: $100 * 73 / 100 = 73,000$
 Míra opotřebení: 73,000 %
 Výpočet: $2\,433\,048 * (1 - 0,73000) = 656\,923$
 Věcná hodnota: **656 923 Kč**

Budova M15/5 na pozemku st. 956 – věcná hodnota = 656 923,- Kč

5.1.7. Příslušenství**Přímá metoda**

Ocenění je provedeno jako podíl věcné hodnoty nadzemních objektů. Objekty venkovních úprav, které jsou předmětem ocenění, jsou v omezeném rozsahu, protože většina objektů je ve vlastnictví jiného subjektu, stejně jako pozemky. S ohledem na rozsah se předpokládá cena venkovních úprav v úrovni 1,5 % ceny nadzemních objektů.

Věcná hodnota nadzemních objektů

Stavba	Výpočet	[tis. Kč]
Věcná hodnota nadzemních objektů	$22945.459 + 67473.322 + 9833.402 + 2937.19 = 109\,126,81$ $9 + 5280.506 + 656.923$	

Výpočet reprodukční ceny:

Jednotková cena je stanovena násobkem stanoveného podílu příslušenství a převodu měrných jednotek na Kč, t. j. $1,5/100 * 1000 = 15$.

Název části	Počet m.j.	Jednotková cena	Podíl 2 (%)	RC (Kč)
Reprodukční cena	109 126,81	15	100,000	1 636 902

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	1 636 902

Míra opotřebení: 0,00 %
 Výpočet: $1\,636\,902 (1 - 0,0000) = 1\,636\,902$
 Věcná hodnota: **1 636 902 Kč**

Příslušenství – věcná hodnota = 1 636 902,- Kč

5.1.8. Dílčí výsledky analýzy dat

Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946	22 945 459 Kč
Hala M15 na pozemku st. 948	67 473 322 Kč
Hala M15/3 na pozemku st. 949	9 833 402 Kč
Hala M15/10 na pozemku st. 951	2 937 199 Kč
Hala M15/8 na pozemku st. 953	5 280 506 Kč
Budova M15/5 na pozemku st. 956	656 923 Kč
Příslušenství	1 636 902 Kč

Věcná hodnota celkem: 110 763 713,- 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 současnosti nejsou ani v běžném provozu. S ohledem na relativně časový malý odstup od ukončení provozu bylo při prohlídce konstatováno, že stavby jsou schopny pronajímání.

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

Nájemné

Oceňované stavby nejsou pronajímány. Detailní informace o obvyklém nájemném nejsou k dispozici, odhad výnosů je stanoven podle obecných informací o situaci na trhu. 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
Budova M15/1 - I. NP	449,60	133,33	1 600,00	0,900	53 952,00	647 424
Budova M15/1 - II. NP	438,00	133,33	1 600,00	0,900	52 560,00	630 720
Hala M15 - I. NP	2 635,44	58,33	700,00	0,900	138 361,00	1 660 327
Hala M15 - II. NP, vestavba	263,30	58,33	700,00	0,900	13 823,00	165 879
Hala M15/3 - I. NP	683,19	33,33	400,00	0,900	20 496,00	245 948
Hala M15/10 - I. NP	360,24	66,67	800,00	0,900	21 614,00	259 373
Hala M15/8 - I. NP	207,44	83,33	1 000,00	0,900	15 558,00	186 696

Hala M15/8 - II. NP, vestavba	82,98	58,33	700,00	0,900	4 356,00	52 277
Budova M15/5 - I. NP	119,20	25,00	300,00	0,900	2 682,00	32 184
Celkem	5 239,39				-	3 880 828

Výpočet výnosové hodnoty:

	%	Ze základu	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	0,00	0	3 880 828	
Daň z nemovitosti	0,03	232 495 971		69 749
Pojistné budov	0,09	232 495 971		209 246
Odpisy střešních - amortizace	0,50	232 495 971		1 162 480
Náklady na údržbu	0,20	232 495 971		464 992
Náklady provozní	0,05	232 495 971		116 248
Pronájem pozemku	0,00	0		190 000
Celkem			3 880 828	2 212 715

Míra ekonomické výnosnosti:	3,90 %
Míra rizika:	3,00 %
Míra kapitalizace:	6,90 %

Stabilizovaný roční výnos	1 668 113
Výpočet:	$100 * 1\,668\,113 / 6,90 = 24\,175\,551$
Výnosová hodnota:	<u>24 175 551 Kč</u>

Výnosová hodnota = **24 175 551,- Kč**

5.2.2. Dílčí výsledky analýzy dat

Výnosová hodnota 24 175 551,00 Kč

Výnosová hodnota celkem: **24 175 551,- Kč**

5.3. Porovnávací hodnota**5.3.1. Přímá metoda****Zjištěné převody**

Pro návrh porovnávací hodnoty byl proveden průzkum údajů o realizovaných převodech možných srovnatelných nemovitých věcí v oblasti. Průzkum byl proveden za období let 2022 – 2024.

V areálu společnosti Synthesia, a.s. byly zjištěny dva převody provozních objektů, oba o několika podlažích, které proběhly v 07/23 za cenu 9,9 mil. Kč a v 6/22 za 14,4 mil. Kč. V těsném sousedství oceňovaných staveb byl realizován převod pozemku, původně zastavěného stavbou, která byla zlikvidována. V roce 2024 nebyl v průmyslové zóně zjištěn žádný převod srovnatelného majetku.

V sousedních katastrálních územích, do kterých průmyslová zóna zasahuje, proběhly za zkoumané období pouze nepodstatné převody menších pozemků. V průmyslové zóně Pražská byl zjištěn převod provozního objektu s pozemky s vazbou na překladiště a kolejistiště. Převod byl realizován

v 06/23 za částku 29 mil. Kč. Dalším významnějším převodem je soubor nemovitých věcí s provozní halou, který proběhl časově ve větším odstupu v 11/20 za částku 28 mil. Kč.

Dále byl proveden průzkum v průmyslové zóně Černá za Bory. Proběhl zde převod pozemků a původních staveb, kde je v současnosti vybudována nová provozní hala. Převod byl realizován v 11/21 za 20,4 mil. Kč. Podobný soubor pozemků a původních staveb, který byl zřejmě realizován pro přípravu další výstavby, proběhl v 02/23 za 2,5 mil. EUR, tj. cca 62 mil. Kč.

Průzkum byl dále prováděn ve vzdálenějších lokalitách, v podstatě s podobnými výsledky.

Analýza zjištěných dat

Pokud se u jednotlivých zjištěných převodů provede podrobnější rozbor a přepočet ceny na měrnou jednotku, např. zastavěnou plochu, dochází se k řadě zcela rozdílných údajů. To potvrzuje předpoklad, že jednotlivé objekty či areály jsou nesouměřitelné z řady hledisek – rozsah, stav, účel, umístění, stáří, rozsah vybavení a další.

U převodů provozních objektů a areálů platí zásadní parametr, který ovlivňuje cenu, za kterou jsou tyto nemovité věci převáděny a tím je účel a ekonomika provozu. Stavby a pozemky samy o sobě nejsou zdrojem výnosů, jsou pouze prostředkem, aby výnosy mohly být realizovány jinou, hlavní podnikatelskou činností. Analyzovat tento fakt je mimo rozsah a možnosti tohoto znaleckého posudku, to by bylo možné pouze při ocenění podniku. V rámci ocenění nemovitých věcí je možné pouze zvažovat teoretické výnosy z pronájmu, což většinou neodpovídá postoji a chování prodávajícího a kupujícího při převodu provozních objektů. Kupující vždy zahrne náklady koupě do celkové ekonomiky svého provozu včetně vyhodnocení, nakolik se provozní podmínky zlepší či zhorší v případě, když ke koupi nedojde. To bývá ze strany kupujícího hlavním parametrem jeho rozhodování.

Dalším omezením je skutečnost, že v případě oceňovaných staveb se jedná o objekty, umístěné na cizích pozemcích. Jak je možné usuzovat ze zjištěných příkladů převodu, mají pozemky v oblasti poměrně vysokou cenu a tedy značný vliv na kupní cenu souboru nemovitých věcí. Objektivnímu zhodnocení neprospívá ani skutečnost, že při rozdílném vlastnictví stavby a pozemku jsou při případném převodu smluvní strany již předem známé – jakýkoliv převod na jinou osobu, než je původní vlastník stavby nebo pozemku by měl spekulativní charakter, pokud by nebyl veden jiným závažným důvodem – a nelze tedy předpokládat jednání o obvyklé ceně, jako by tomu bylo v případě nezávislých subjektů na straně prodávajícího a kupujícího.

Pro návrh porovnávací hodnoty jsou zjištěné údaje pouze omezeně využitelné, protože tvoří pouze obecný rámec s velmi širokým intervalem hodnot, ve kterých se může porovnávací hodnota nacházet. Z dostupných informací nelze definovat společnou základnu pro návrh porovnávací hodnoty.

Jedinými konkrétními údaji, ke kterým lze přihlédnout, je v tomto znaleckém posudku navržená věcná hodnota. S ohledem na zkušenosti, dostupné informace a stav staveb lze v daném případě předpokládat, že u nadzemních objektů bude porovnávací hodnota v úrovni 20 -30% hodnoty věcné.

Jiným způsobem návrhu je realizovatelný převod měrné jednotky v odhadnuté výši. Je běžným jevem, že kupní ceny staveb se pohybují v úrovni zlomků nákladů na jejich pořízení. Opačný stav nastává pouze omezeně v případě atraktivních či vysoce výnosově orientovaných staveb. Podle předchozích zkušeností a s přihlédnutím na skutečnost, že stavby jsou aktuálně mimo provoz a na

cizích pozemcích, jsou jednotkové ceny navrženy převážně v úrovni mírně snížené proti ocenění z roku 2024. Jednotková cena halových objektů je navržena v úrovni 400 – 1 200 Kč/m³ obestavěného prostoru podle druhu a kvality stavby, u administrativní budovy se jednotková cena přepokládá 2 400 Kč/m³ obestavěného prostoru a pro skladovou budovu M15/5 je navržena jednotková cena 300 Kč/m³ obestavěného prostoru.

Výpočet – realizovatelný $4067.88 \cdot 2400 + 23534.21 \cdot 550 + 5598.74 \cdot 350 + 2184.19 \cdot 950 + 1692$
převod měrné jednotky : $.29 \cdot 1200 + 606.91 \cdot 300$

Porovnávací hodnota = **28 954 088,- Kč**

5.3.2. Dílčí výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota 28 954 088,00 Kč

Porovnávací hodnota celkem: **28 954 088,- Kč**

5.4. Tržní hodnota

5.4.1. Rekapitulace a analýza

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Budova M15/1 č.p. 273 na pozemku st. 946	40 400 491	22 945 459	0	0
Hala M15 na pozemku st. 948	148 714 646	67 473 322	0	0
Hala M15/3 na pozemku st. 949	24 315 427	9 833 402	0	0
Hala M15/10 na pozemku st. 951	7 943 743	2 937 199	0	0
Hala M15/8 na pozemku st. 953	8 688 616	5 280 506	0	0
Budova M15/5 na pozemku st. 956	2 433 048	656 923	0	0
Příslušenství	1 636 902	1 636 902	0	0
Celkem	234 132 873	110 763 713	24 175 551	28 954 088

Silné stránky:

- Umístění v průmyslové zóně, možnost rušivých činností, centrální zabezpečení části služeb
- Dopravní dostupnost
- Stavební stav části staveb, realizované stavební úpravy

Slabé stránky:

- Stavby na cizích pozemcích
- Stavební stav části staveb, fyzické a morální opotřebení, energetická náročnost, úroveň vybavení
- Omezení v důsledku umístění v cizím areálu, vlastní provoz je vždy podmíněn dohodou s vlastníkem areálu
- Stavby aktuálně mimo provoz – v případě delšího období mimo provoz riziko zrychleného postupu opotřebení

Komentář :

Tržní hodnota je stanovena na základě výsledků analýzy dílčích podkladů, ve znaleckém posudku bylo zdůvodněno a doloženo, že nelze určit obvyklou cenu pro nedostatek podkladů a nemožnost určení srovnávací základny.

Oceňovaný soubor staveb má k dispozici rozvojové kapacity, spočívající zejména v efektivním využití staveb, které jsou v současnosti mimo provoz. K dispozici jsou i volné plochy, navazující na stavby, které lze využít pro další potřeby provozu. Tyto plochy jsou ve vlastnictví jiného subjektu, lze však předpokládat, že při úspěšném jednání o převodu těchto pozemků by vzrostla hodnota areálu o více, než je očekávaná cena pozemků.

Porovnávací hodnota vychází z předpokládaných realizovatelných převodů jednotkových cen za obestavěný prostor objektů. Výsledek se nachází v očekávaném intervalu 25 – 30 % věcné hodnoty. Výnosová hodnota je hodnocena jako údaj s menším vlivem na výsledek, protože oceňované stavby nejsou výnosově orientovány. Rozhodujícím zdrojem výnosů je vlastní podnikatelská činnost, pro kterou jsou stavby nutnou podmínkou. Výše kupní ceny, za kterou by bylo možné uvedené stavby směnit, bude vždy limitována ekonomikou provozu podle podnikatelské činnosti kupujícího a z toho vyplývajících výnosů, ne z pronájmu staveb.

Závěr:

Pro návrh tržní hodnoty je využita porovnávací hodnota po zaokrouhlení.

5.4.2. Výsledky analýzy dat

Tržní hodnota

28 900 000,00 Kč

Tržní hodnota celkem:

28 900 000,- Kč

6. ZÁVĚR

Zadáním znaleckého posudku bylo provést k datu prohlídky ocenění nemovitých věcí dle LV č. 551 pro k. ú. Semtín obvyklou cenou.

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 13. 1. 2025:

Tržní hodnota

28 900 000,- Kč

slovy: Dvacet osm milionů devět set tisíc Kč

Zjištěná cena dle oceňovací vyhlášky

43 646 550,- Kč

slovy: Čtyřicet tři milionů šest set čtyřicet šest tisíc pět set padesát Kč

V Mostě 14. 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 005822/2025 evidence posudků.
Znalecký posudek je veden ve vlastní evidenci pod číslem 2150/01/2025.

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. 005822/2025

o ceně nemovitých věcí dle LV č. 551 pro k.ú. Semtín – budovy čp. 273 na pozemku čís. parcely st. 946, haly na pozemku čís. parcely st. 948, haly na pozemku čís. parcely st. 949, haly na pozemku čís. parcely st. 951, haly na pozemku čís. parcely st. 953, budovy na pozemku čís. parcely st. 956 a příslušenství na pozemcích čís. parcely st. 947 a st. 955, vše v k.ú. Semtín v Pardubicích, Pardubický kraj