

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 090220/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nemovitě věci ve vlastnictví společnosti S T S P r u n é ř o v, a.s., IČO: 48288551, zapsané na LV 7 v k.ú. Pruněřov, obec Pruněřov, okres Chomutov.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek		
	Velatice 214, 664 05 Velatice		
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz	
	datová schránka: xeit4gu		
Číslo posudku v evidenci znalce: 56-2025			

Zadavatel:	Insolvenční servis v.o.s., IČ: 07306709,		
	insolvenční správce dlužníka - STS Pruněřov, a.s., IČ: 48288551		
	Mišákova 326/15, 779 00 Olomouc		

Číslo jednací:	KSUL 63 INS 13903 / 2025
-----------------------	--------------------------

Počet stran: 100

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.11.2025

Vyhotoveno: Ve Velaticích 22.01.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti S T S P r u n é ř o v, a.s., IČO: 48288551, a to pozemek parc.č. 30/1 jehož součástí je jiná stavba: Pruněrov, č.p. 379, výroba, pozemek parc.č. 30/2 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/7 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/8 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/9 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/10 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/11 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/12 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/13 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/14 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/15 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba, pozemek parc.č. 30/16 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba, pozemek parc.č. 30/18 (na pozemku je postavena jiného vlastníka: bez čp/če, jiná st., LV 1707), pozemek parc.č. 36/3 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 38, pozemek parc.č. 52/16, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Pruněrov, obec Pruněrov, okres Chomutov (evidováno na LV č7).

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu ustanovení § 219 odst. 4 a 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení staveb není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny/tržní hodnoty.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSOS 14 INS 5575/2023, v němž působí insolvenční správce Insolvenční servis v.o.s..

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.11.2025 za přítomnosti pana Miroslava Krejčíka (zástupce objednatele a bývalý zaměstnanec S T S P r u n é ř o v, a.s.).

**pozn.: interiér objektů SO12, SO13, SO14 nebyl zpracovateli zpřístupněn. Vybavení a technický stav nepřístupných objektů byl popsán panem Krejčím na místním šetření.*

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné hodnoty nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7 k.ú. Prunéřov, prokazující stav evidovaný k datu 19.8.2025.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Prunéřov (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem:
 - Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.08.2023 (V-4722/2023-503).
 - Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.09.2024. (V-6230/2024-503).
 - Jiná listina číslo 493/2000 SÚ MěÚ v Kadani-přidělení č. p. 376 administrativní budově na parc.č. 30/1.
 - Kolaudační rozhodnutí 889/1999 MěÚ v Kadani ze dne 20.5.1999, práv. moc 7.6.1999.
 - Kolaudační rozhodnutí 988/1998 MěÚ v Kadani dne 5.6.1998, práv. moc 24.6.1998.
 - Kolaudační rozhodnutí 2675/1997 SÚ MěÚ v Kadani dne 18.12.1997, právní moc dne 18.12.1997-tryskárna.
 - Kolaudační rozhodnutí 2675/1997 SÚ MěÚ v Kadani dne 18.12.1997, právní moc dne 18.12.1997-lakovna.
 - Kolaudační rozhodnutí 2098/1997 SÚ MěÚ v Kadani dne 16.10.1997, práv. moc 6.11.1997.
 - Kolaudační rozhodnutí 2099/1997 SÚ MěÚ v Kadani dne 9.10.1997.
 - Kolaudační rozhodnutí 3145/1986 MěNV Kadaň ze dne 6.2.1987 - hala.
 - Kolaudační rozhodnutí MěÚ v Kadani - SÚ 330-1212/2003 /RI ze dne 29.10.2003. Právní moc ke dni 03.11.2003.
 - Kolaudační rozhodnutí MěÚ v Kadani - SÚ 330-950/2003 -RI ze dne 01.10.2003. Právní moc ke dni 18.10.2003.
 - Souhlas se změnou v užívání stavby šaten na ubytovací prostory pro zaměstnance č.j. SÚ-31349/2017/KJ ze dne 20.9.2017.
 - Geometrický plán pro vyznačení budovy, sloučení pozemků č.pl. 359-122/1999, vyhotovil GEOS-GEODÉZIE, sdružení, souhlas katastrálního úřadu potvrdil Ing. Kolinský dne 5.5.1999.
 - Geometrický plán pro vyznačení budovy č.pl. 415-398/2001, vyhotovil GEOS-GEODÉZIE, sdružení, souhlas katastrálního úřadu potvrdil Ing. Kolinský dne 18.12.2001.
 - Geometrický plán pro vyznačení budovy č.pl. 417-2/2002, vyhotovil GEOS-GEODÉZIE, sdružení, souhlas katastrálního úřadu potvrdil Ing. Kolinský dne 21.1.2002.
 - Smlouva o pronájmu nebytových prostor ze dne 30.9.2025.
- e) Informace a podklady poskytnuté p. Krejčíkem na místním šetření.
 - Částečná výkresová dokumentace „Pasport staveb”- SO1 Administrativní budova, SO5

Montáž a stojní údržba, SO17 Obrobna, vypracovala Ing.arch. Zdeňka Vasilenková v 04/2022.

- Částečná výkresová dokumentace „Pasport stavby vrátnice, šaten včetně soc. zázemí“, vypracoval Jn Weilguny v 05/2004.
 - Projektová dokumentace pro změnu užívání stavby „Stavební úpravy šaten“, vypracovala Ing.arch. Zdeňka Vasilenková v 04/2017.
 - Projektová dokumentace akce „PLYNOFIKACE STS PRUNÉŘOV, MODERNIZACE VYTÁPĚNÍ OBJEKTŮ“, vypracoval Vladimír Kouba, datum 04/2012.
- f) Fotodokumentace pořízená na místním šetření.
- g) Informace a sdělení získaná z internetového serveru www.sreality.cz.
- h) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>)
- j) Mapa města Kadaň a okolí (<https://mapy.com/cs/>)
- k) Územní plán města Kadaň (<https://gis.mesto-kadan.cz/portal/upd-kadan>)
- l) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>)

POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel považuje data získaná z katastru nemovitostí za věrohodná (jedná se o veřejný seznam), obdobně i data z aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona 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.

Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu

po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

Zjištěná cena

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno
KN – katastr nemovitostí
KP – katastrální pracoviště
KM - katastrální mapa
k.ú. – katastrální území
č.p. – číslo popisné
parc.č. – parcelní číslo
ÚP – územní plán
GP – geometrický plán
LV - list vlastnictví
ČR – Česká republika
NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
NS – nájemní smlouva
RD - rodinný dům
PD – projektová dokumentace
IS – inženýrské sítě

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován v intencích ceny obvykle dle 219/5 zákona č. 182/2006 Sb. (Insolvenčního zákona). Cena obvyklá dle insolvenčního zákona je chápána bez vazby na Zákon o oceňování č. 151/1997 Sb. (resp. 237/2020 Sb.) a její aplikace je plně v kompetenci znalce.

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava.

Pro ocenění obvyklou cenou se používá výhradně porovnávací (komparativní) metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitých věcí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty jsou v daném případě použity oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Kadaň, k.ú. Pruněřov
Adresa nemovité věci: Pruněřov 376, 432 01 Pruněřov

Vlastnické a evidenční údaje

S T S P r u n ě ř o v a.s., Pruněřov 376, 432 01 Kadaň, LV: 7, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byla předložena částečná projektová dokumentace staveb (viz. podklady), proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Kadaň je historické královské město v severozápadních Čechách, ležící na řece Ohři, ve vzdálenosti cca 21 km jihozápadním směrem od okresního města Chomutov. Na území města trvale žije cca 18 090 obyvatel. Občanská vybavenost je úplná, jsou provedeny rozvody všech řadů inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, elNN). Dopravně je obec obsluhována autobusovou a železniční dopravou. Autem je obec dostupná po silnici II. tř. 568. Sjezd na silnici E442 (Karlovy Vary - Chomutov) je vzdálen cca 4,5 km.

Předmětný areál firmy STS Pruněřov a.s. je situovaný v severní části města, v průmyslové lokalitě situované západně od ul. Chomutovská. Okolí tvoří obdobné areály pro lehký průmysl a skladování, doplněné objekty pro ubytování zaměstnanců. Dopravně je lokalita obsluhována autobusovou dopravou. Zastávka autobusu je ve vzdálenosti cca 50m od hlavního vjezdu do areálu. Vlaková stanice Kadaň-Bystřice je ve vzdálenosti cca 550 m od areálu.



Příjezd k areálu i pro nákladní automobilovou dopravu je umožněn po veřejné zpevněné komunikaci (ul. Chomutovská) z východní strany, kde je situované i vlastní parkoviště pro zákazníky.

Přístup přes pozemky

Parc.č. 52/1 ostatní plocha / silnice; vlastník: Ústecký kraj

Celkový popis nemovité věci

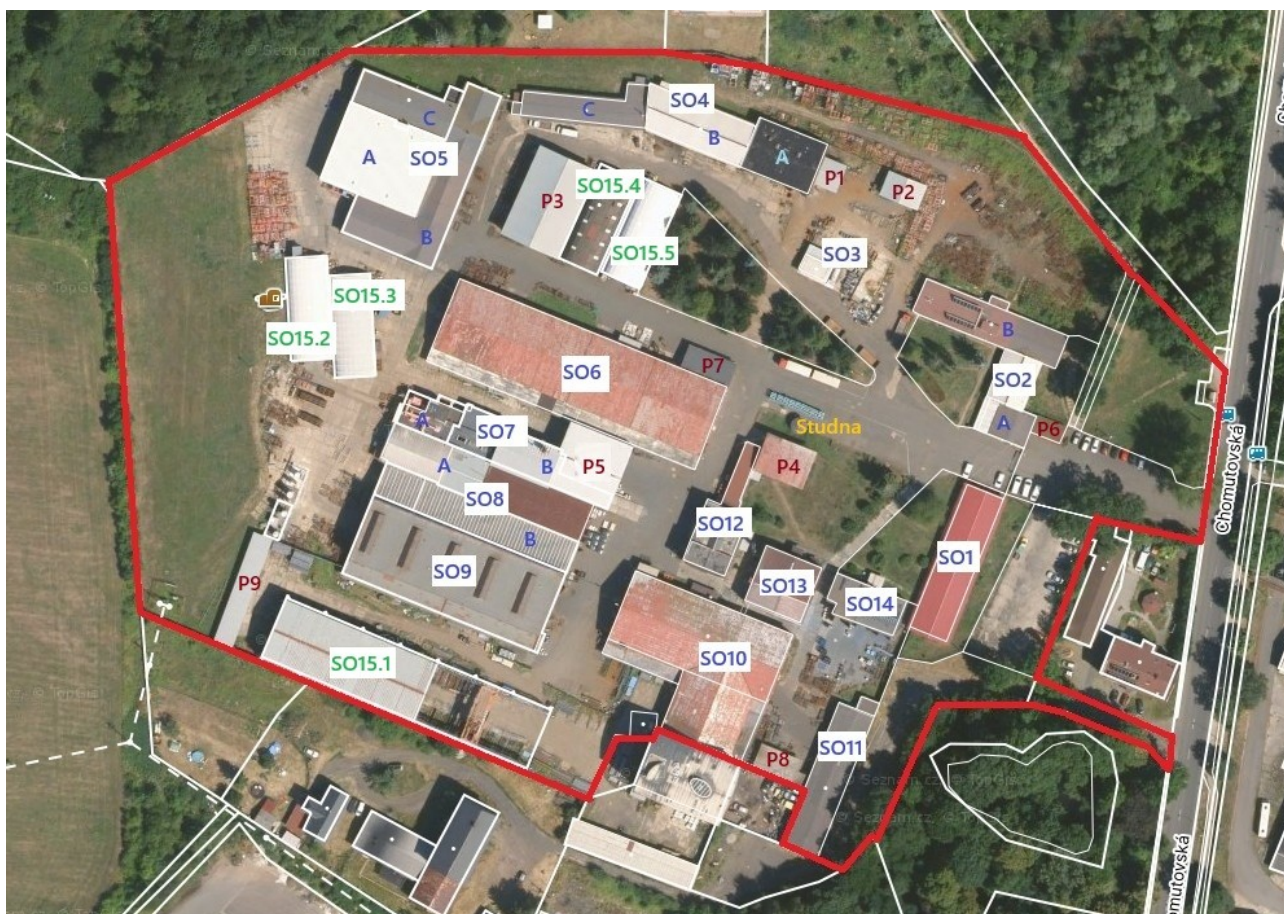
Oceňovaný komplex budov je součástí uzavřeného areálu, situovaného na vlastních pozemcích parc.č. 30/1, parc.č. 30/2, parc.č. 30/7, parc.č. 30/8, parc.č. 30/9, parc.č. 30/10, parc.č. 30/11, parc.č. 30/12, parc.č. 30/13, parc.č. 30/14, parc.č. 30/15, parc.č. 30/16, parc.č. 30/18, parc.č. 36/3, parc.č. 38, parc.č. 52/16 tvořících jeden funkční celek v k.ú. Pruněřov o celkové výměře pozemků 55 965 m².

Areál je tvořen hlavními stavebními objekty, v textu a grafické příloze dále pro přehlednost pod označením „SO1“ až „SO14“ s členěním na dílčí provozní trakty s označením "A" až "C". Příslušenství ke stavbám hlavním nezahrnuté mezi venkovní úpravy je tvořeno ocelovými přístřešky označené "P1" až "P9" a studnou (viz. situační schéma areálu níže).

Příslušenství dále tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu. Existence příslušenství je zohledněna ve výsledné hodnotě.

Podrobný popis oceňovaných objektů viz. Věcná hodnota.

Situační schéma areálu



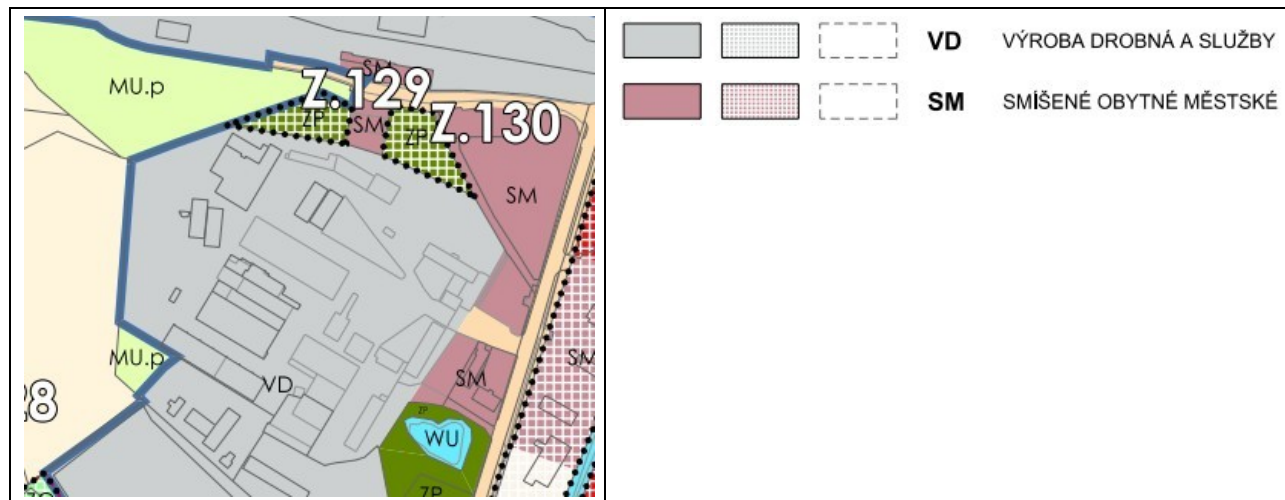
Pozn.: původní stavba na parc.č. 36/3 evidovaná v KN jako stavba bez čp/če, prům.obj. byla v minulosti odstraněna a na jejím místě + na přilehlé části parc.č. 30/1 byla vystavěna oplocená betonem zpevněná plocha, na které jsou umístěné zásobníky technických plynů a příslušná technologie, dle sdělení jiného vlastníka (Linde Gas).

Na pozemku parc.č. 30/18 je postavena stavba jiného vlastníka zapsaná na LV č. 1707 v k.ú. Pruněřov. Jedná se o vojenský objekt lehkého opevnění „řopík“ K-50/11/A-180Z, který není předmětem ocenění.

Na pozemku parc.č. 52/16 je postavena drobná stavba přístřešku autobusové zastávky jiného vlastníka, která není předmětem ocenění.

Územní plán:

Dle platného územního plánu města Kadaň je předmětný areál situovaný ve stabilizované ploše stavební VD - výroba drobná a služby. Pouze malá okrajová část pozemku parc.č. 30/1 je situovaná v ploše pro dopravu (příjezdová komunikace do areálu). Malá část parc.č. 30/1 a pozemky parc.č. 38, 52/16 potom v ploše SM - smíšené obytné městské (parkoviště pro zaměstnance a travnatá plocha).



Zdroj: <https://gis.mesto-kadan.cz/portal/upd-kadan>

Využití areálu je v souladu s územním plánem.

Koncepce předmětného areálu umožňuje vjezd i pohodlné zásobování osobními / nákladními vozidly vč. TIR díky průjezdným profilům areálu a disponuje dostatkem parkovacích ploch pro osobní i nákladní automobily a volnými zpevněnými plochami pro manipulaci. Z pohledu oceňovaných věcí nemovitých se však ve smyslu jejich možného využití jedná, dle mého názoru, o polohu spíše průměrnou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Původní stavba na parc.č. 36/3 evidovaná v KN jako stavba bez čp/če, prům.obj. byla v minulosti odstraněna (viz. text výše).

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

**Na LV č. 7 k.ú. Pruněřov (podrobněji viz. příloha č.1) jsou uvedena následující omezení vlastnického práva, poznámky a další obdobné údaje:*

- *Věcné břemeno (podle listiny)*
- *Věcné břemeno cesty*
- *Věcné břemeno zřizování a provozování vedení*
- *Zástavní právo zákonné*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - S T S P r u n é ř o v, a.s.*
- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - S T S P r u n é ř o v, a.s.*

Výše uvedená věcná břemena nemají zásadní vliv na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí. Jedná se o standardní věcná břemena k zajištění přístupů, popř uložení vedení a údržbu inženýrských sítí v areálu. K výše uvedeným věcným břemenům tedy není při ocenění přihlíženo. Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Zbývající shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby neužívané

Komentář:

**Dle sdělení insolvenčního správce je v současné době pronajímána pouze budova č. 17 „Motorárna“, a to na dobu neurčitou s výpovědní dobou 1 měsíc, a to z důvodů aby areál nebyl zcela opuštěn a bez dozoru.*

** vyhodnoceno jako bez vlivu na výslednou hodnotu areálu*

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. "SO1" - Administrativní budova č.p. 376 (parc.č. 30/1)
- 1.2. "SO2" - Vrátnice, šatny, ubytovna (parc.č. 30/1)
- 1.3. "SO3" - Sklad nebezpečného odpadu (parc.č. 30/1)
- 1.4. "SO4" - Dílny (parc.č. 30/1)
- 1.5. "SO5" - Montážní haly (parc.č. 30/7, 30/13)
- 1.6. "SO6" - Opravářská hala s přístavbou (parc.č. 30/1)
- 1.7. "SO7" - Tryskárna a lakovna (parc.č. 30/10, 30/9)
- 1.8. "SO8" - Montáž a sklady (parc.č. 30/1, 30/8)
- 1.9. "SO9" - Montážní hala s přístavbou (parc.č. 30/2)
- 1.10. "SO10" - Svařovna (parc.č. 30/1)
- 1.11. "SO11" - Obrobna (parc.č. 30/1)
- 1.12. "SO12" - Stará kotelná (parc.č. 30/1)
- 1.13. "SO13" - Lakovna + jídelna (parc.č. 30/1)
- 1.14. "SO14" - Stará lakovna (parc.č. 30/1)

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. "SO15.1" - Zastřešený sklad (parc.č. 30/11)
- 2.2. "SO15.2" - Stanový sklad (parc.č. 30/12)
- 2.3. "SO15.3" - Stanový sklad (parc.č. 30/16)
- 2.4. "SO15.4" - Stanový sklad (parc.č. 30/15)
- 2.5. "SO15.5" - Stanový sklad (parc.č. 30/14)
- 2.6. Ostatní příslušenství a součástí

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Areál celkem (stavby, pozemky, příslušenství)

5. Výnosová hodnota

- 5.1. Areál celkem (stavby, pozemky, příslušenství)

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

Pro ocenění tržní hodnotou je použita metoda věcná, výnosová a porovnávací.

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota je vypočtena podle cenového předpisu (vyhl.č. 370/2024 Sb. bez koeficientu pp).

1.1. "SO1" - Administrativní budova č.p. 376 (parc.č. 30/1)

Administrativní budova je situovaná ve východní okrajové části areálu vlevo od hlavního vjezdu, jako součást pozemku parc.č. 30/1.



Stavba je koncipována jako zděná, samostatně stojící, v menší části částečně podsklepená, přízemní se sedlovou střechou s mírným spádem, půdorysně ve tvaru protáhlého obdélníku.

Dispozičně stavba obsahuje vstup a chodbu v centrální části procházející celou budovou a kancelářské prostory po obou stranách od chodby. Ve střední části je potom soc. zázemí a schody do suterénu, kde jsou skladové prostory.

Interiér objektu SO1





Objekt založen na betonových základech. Nosné stěny jsou zděné cihelné tl. 250-300 mm. Podlaha je betonová s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby a zátěžového koberce. Strop podzemní části je betonový s rovným podhledem. Strop nad přízemím je tvořen SDK podhledem, který je součástí zastřešení. Střecha je sedlová s mírným spádem, tvořena dřevěnými vazníky. Krytina střechy je plechová. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je tvořena kontaktním zateplovacím systémem z EPS tl. 100 mm bez dokončené povrchové úpravy. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V soc. zázemí je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vchodové dveře jsou plastové, interiérové dřevěné plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace. Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody. Ohřev vody je zajištěn plynovým kombinovaným kotlem vytápění. Vytápění je teplovodní, radiátory, zdrojem je plynový kondenzační kotel. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC.

Původní objekt z 50.let byl v průběhu životnosti modernizován a opravován (přesné datum jednotlivých rekonstrukcí nebylo zpracovateli sděleno). V roce 2000 bylo objektu přiděleno č.p. 376. Kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění a pravděpodobně i zateplení fasády a výměna oken za plastová. Stavebně technický stav je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Užitná plocha

Název		Užitná plocha		
1.PP	Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha

chodba	10,50 m ²	1,00	10,50 m ²	
4x sklep	51,99 m ²	1,00	51,99 m ²	
				62,49 m²
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
vstup+chodba+schody do sklepa	92,18 m ²	1,00	92,18 m ²	
15x kancelář	301,68 m ²	1,00	301,68 m ²	
soc. zázemí Ž+M	19,77 m ²	1,00	19,77 m ²	
zasedací míst.	30,50 m ²	1,00	30,50 m ²	
archiv	10,30 m ²	1,00	10,30 m ²	
				454,43 m²
				516,92 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	16,73*5,00	=	83,65
1.NP	11,80*45,55	=	537,49

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	83,65 m ²	2,50 m	209,13
1.NP	537,49 m ²	2,89 m	1 553,35
Součet	621,14 m²		1 762,48

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,762,48 / 621,14 = 2,84$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $621,14 / 2 = 310,57$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	(16,73*5,00)*(2,50)	=	209,13 m ³
Vrchní stavba	(11,80*45,55)*(2,89)	=	1 553,35 m ³
Zastřešení	(11,80*45,55)*(0,70/2)	=	188,12 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Spodní stavba	PP	209,13 m ³
Vrchní stavba	NP	1 553,35 m ³
Zastřešení	Z	188,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 950,60 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	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	S	3,30	100	1,00	3,30
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	S	0,20	100	1,00	0,20
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	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

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

= 2 807,-

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

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9413

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,0394

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9860

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

* 1,0000

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

* 3,1100

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **7 907,81**

Plná cena: 1 950,60 m³ * 7 907,81 Kč/m³

= **15 424 974,19 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 40,000 %

- 6 169 989,68 Kč

"SO1" - Administrativní budova č.p. 376 (parc.č. 30/1) - věcná hodnota

= **9 254 984,51 Kč**

1.2. "SO2" - Vrátnice, šatny, ubytovna (parc.č. 30/1)

Objekt složený ze dvou konstrukčně a provozně propojených částí (pracovně ozn. A, B) je situovaný v severovýchodní části areálu, vpravo od hlavního vjezdu, jako součást pozemku parc.č. 30/1.



Stavba je koncipována jako zděná, samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní se sedlovou střechou s mírným spádem, půdorysně ve tvaru přibližně do písmene Z.

Dispoziční řešení:

Přední část (jižní) označenou pracovně (A) tvoří vrátnice se sklady. Střední a zadní část (severní) označenou pracovně (B) tvoří šatny se soc. zázemí (umývárny + WC) a ubytovna pro zaměstnance.

Interiér objektu SO2





Objekt založen na betonových základech. Nosné stěny jsou zděné cihelné tl. 300 mm. Podlaha je betonová s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby a PVC. Strop je s rovným v části i šikmým podhledem. Střecha je sedlová s mírným spádem, tvořena dřevěnými vazníky. Krytina střechy je plechová a živičná. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenná hladká. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V soc. zázemí je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace. Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody. Ohřev vody je zajištěn plynovým kombinovaným kotlem vytápění + solárními panely (dle sdělení pravděpodobně nefunkční). Vytápění je teplovodní, radiátory, zdrojem je plynový kotel. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC, sprchové kouty.

Objekt v průměrném stavu v průběhu životnosti průběžně udržován a modernizován (přesné stáří rekonstrukcí nebylo zpracovateli sděleno). Kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění. V roce 2017 byla západní část přestavěna na ubytovnu (Souhlas se změnou v užívání části stavby šaten na ubytovací prostory pro zaměstnance č.j. SÚ-31349/2017/KJ, vydal MÚ Kadaň dne 20.9.2017).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

113

Užitná plocha

Název			Užitná plocha
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
vrátnice se zázemím	49,09 m ²	1,00	49,09 m ²
5x sklad	89,05 m ²	1,00	89,05 m ²
3x vstup, chodba	15,78 m ²	1,00	15,78 m ²
I. šatny se soc.zázemím	142,84 m ²	1,00	142,84 m ²
II. šatny se soc.zázemím	135,57 m ²	1,00	135,57 m ²
III. šatny se soc.zázemím	61,73 m ²	1,00	61,73 m ²
dílna, sklad	57,46 m ²	1,00	57,46 m ²
ubytovna + kuchyňka + soc.zázemí	122,07 m ²	1,00	122,07 m ²
kotelna 1	25,16 m ²	0,00	0,00 m ²
			673,59 m²

673,59 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	15,78*10,32+10,90*14,87+45,31*10,34+5,26*2,45	= 806,33

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	806,33 m ²	3,05 m	2 459,31
Součet	806,33 m²		2 459,31

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 459,31 / 806,33 = 3,05 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 806,33 / 1 = 806,33 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	(15,78*10,32)*(2,65)+(10,90*14,87)*(3,05)+(45,31*10,34+5,26*2,45)*(2,65) = 2 201,59 m ³
Zastřešení	(15,78*10,32)*(0,85/2)+(10,90*14,87)*(1,45/2)+(45,31*10,34+5,26*2,45)*(0,90/2) = 403,35 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	2 201,59 m ³
Zastřešení	Z	403,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 604,94 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	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30

19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9282
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0010
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 908,70
Plná cena: 2 604,94 m ³ * 6 908,70 Kč/m ³	=	17 996 748,98 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 45,000 %	-	8 098 537,04 Kč
"SO2" - Vrátnice, šatny, ubytovna (parc.č. 30/1) - věcná hodnota	=	9 898 211,94 Kč

1.3. "SO3" - Sklad nebezpečného odpadu (parc.č. 30/1)

Objekt je situovaný v severní části areálu, západně od objektu SO2, jako součást pozemku parc.č. 30/1.



Stavba je koncipována jako zděná, samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní s pultovou střechou s mírným spádem, půdorysně ve tvaru obdélníku.

Dispozičně se skládá ze dvou místností skladů.

Objekt založen na betonových základech. Nosné stěny jsou zděné cihelné. Podlaha je betonová s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Strop je s rovným podhledem. Střecha je pultová s mírným spádem. Krytina střechy je plechová. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu. Fasáda je vápenná hladká. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V soc. zázemí je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou ocelová jednoduchá. Dveře jsou ocelové plné do ocelových zárubní. Objekt je napojen na areálový rozvod el.NN. Ostatní vybavení chybí.

Objekt v průměrném stavu v průběhu životnosti běžně udržován a modernizován (přesné stáří rekonstrukcí nebylo zpracovateli sděleno).

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
2x sklad	35,00 m ²	1,00	35,00 m ²	
				35,00 m²
				35,00 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	8,85*4,70	=	41,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	41,60 m ²	2,60 m	108,16
Součet	41,60 m²		108,16

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 108,16 / 41,60 = 2,60 m
- 24 -

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 41,60 / 1 = 41,60 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba vč. zastřešení	(8,85*4,70)*(3,00)	=	124,79 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	124,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		124,79 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	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
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	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	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	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0787
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077

Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 754,78
Plná cena: 124,79 m ³ * 7 754,78 Kč/m ³	=	967 719,- Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 50,000 %	-	483 859,50 Kč
"SO3" - Sklad nebezpečného odpadu (parc.č. 30/1) - věcná hodnota	=	483 859,50 Kč

1.4. "SO4" - Dílny (parc.č. 30/1)

Objekt složený ze tří konstrukčně a provozně propojených částí (pracovně ozn. A, B, C) je situovaný v severní části areálu, jako součást pozemku parc.č. 30/1.



Stavba je koncipována jako zděná, samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní se sedlovou střechou s mírným spádem, půdorysně ve tvaru přibližně nepravidelného polygonu.

Dispoziční řešení:

Východní část(A) tvoří dvě dílny s přistavěným přístřeškem (P1). Střední část (B) tvoří dvě montážní dílny. Západní část (C) tvoří dílenské a skladovací prostory se soc. zázemím a kotelnou.

Interiér objektu SO4





Objekt založen na betonových pasech a základových patkách. Nosné stěny jsou zděné cihelné tl. 200, 300 a 450 mm v části (A) doplněné cihelnými sloupy. Podlaha je betonová nebo s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby, PVC a dubových špalků. Strop je převážně s rovným podhledem. V části (A) je stropní konstrukce tvořena betonovými vazníky střechy. Střecha je sedlová s mírným spádem, tvořena dřevěnými vazníky u části (B) a (C) a betonovými vazníky v části (A). Krytina střechy je plechová. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda na jihozápadní straně části (C) je opatřena KZS z EPS bez probarveného nátěru. Ostatní části mají fasádu vápennou hladkou. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V soc. zázemí je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou v části (C) plastová s izolačním dvojsklem, ve zbylých částech dřevěná zdvojená nebo jednoduchá. Dveře jsou dřevěné nebo ocelové plné do ocelových zárubní. Vrata jsou tvořena ocelovým rámem s výplní z polykarbonátu nebo plechová. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace. Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody do soc. zázemí. Ohřev vody je zajištěn centrálním ohřevem z kotelny v objektu. Vytápění je teplovodní, radiátory, zdrojem je plynový kotel umístěný v kotelně objektu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC.

Původní objekty areálu v průběhu životnosti průběžně udržovány a modernizovány. Kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění, zateplení části fasády a plastová okna části (C). Celkový stavebně technický stav je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností „A“	plocha	koef.	užitná plocha	
2x dílna	316,00 m ²	1,00	316,00 m ²	316,00 m²
Výčet místností „B“	plocha	koef.	užitná plocha	
2x dílna	365,00 m ²	1,00	365,00 m ²	365,00 m²
Výčet místností „C“	plocha	koef.	užitná plocha	
kotelna 2	15,34 m ²	0,00	0,00 m ²	
3x chodba	62,75 m ²	1,00	62,75 m ²	
soc. zázemí (M+Ž)	14,74 m ²	1,00	14,74 m ²	
kancelář	16,52 m ²	1,00	16,52 m ²	

5x sklad	76,49 m ²	1,00	76,49 m ²
2x dílna	53,29 m ²	1,00	53,29 m ²
			223,79 m²
			904,79 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	21,88*15,60	=	341,33
	(29,75+33,80)/2*12,67	=	402,59
	2,65*3,70+37,00*7,00+6,30*5,30	=	302,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastav. plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	341,33	4,38	3,90	1 331,19
	402,59	3,90	3,90	1 570,10
	302,20	2,98	3,90	1 178,58
Součet	1 046,12			4 079,87

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $4\,079,87 / 1\,046,12 = 3,90$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,046,12 / 1 = 1\,046,12$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba vč. zastřešení	(21,88*15,60)*(4,38+1,40/2)	=	1 733,95 m ³
	((29,75+33,80)/2*12,67)*(3,90+1,40/2)	=	1 851,91 m ³
	(2,65*3,70+37,00*7,00+6,30*5,30)*(2,98+0,70/2)	=	1 006,31 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	1 733,95 m ³
	NP	1 851,91 m ³
	NP	1 006,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 592,17 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	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9780

Ocenění

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

= 2 460,-

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

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9263

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8385

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9780

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

* 1,0000

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

* 3,1860

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 590,36**

Plná cena: 4 592,17 m³ * 5 590,36 Kč/m³

= **25 671 883,48 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %

- 12 835 941,74 Kč

"SO4" - Dílny (parc.č. 30/1) - věcná hodnota

= **12 835 941,74 Kč**

1.5. "SO5" - Montážní haly (parc.č. 30/7, 30/13)

Objekt složený ze tří konstrukčně a provozně propojených částí (pracovně ozn. A, B, C) je situovaný v severozápadní části areálu. Části (A) a (B) jsou v KN evidované jako stavba bez čp/če, prům.obj., která je součástí pozemku parc.č. 30/13. Část (C) je v KN evidována jako stavba bez čp/če, prům.obj., která je součástí pozemku parc.č. 30/7.



Celková hmota objektu je koncipována jako samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní se sedlovou střechou s mírným spádem o různých výškových úrovních, půdorysně ve tvaru přibližně do písmene T.

Dispoziční řešení:

Ve střední části je postavena novější montážní hala (A) s mostovými jeřáby 2x 1t, která byla přistavěna k původní dílenské hale s přístavbou na jižní a východní straně objektu (B) s mostovými jeřáby 2x 0,5t. V severní části objektu je část dílenské haly se soc. zázemím (C).

Interiér objektu SO5





Objekt založen na betonových pasech a základových patkách. Nosné konstrukce tvoří ocelové sloupy vyplněné vyzdívkou z plynosilikátových tvárníc tl. 300 mm. Podlaha je převážně betonová v soc. zázemí s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Strop v částech (B, C) je s rovným zavěšeným SDK podhledem. V části (A) stropní konstrukce chybí. Střecha je sedlová s mírným spádem, tvořena ocelovými vazníky. Krytina střechy části (A) je tvořena sendvičovými panely, v části (B, C) je živičná. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenná hladká nebo stříkaná. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V soc. zázemí a v dílně diesel je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou dřevěná nebo ocelová jednoduchá. Dveře jsou dřevěné nebo ocelové plné do ocelových zárubní. Vrata jsou tvořena ocelovým rámem s plechovou výplní nebo sekční plastová na el. pohon. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace. Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody do soc. zázemí. Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Vytápění je pomocí horkovzdušných ohříváčů v dílnách a teplovodní, radiátory, v soc. zázemí z plynové kotelny v objektu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC. V dílnách jsou mostové jeřáby o nosnosti 2x 1t a 2x 0,5 t.

Montážní hala část (A) a přístavba soc. zázemí byla postavena zkolaudována v roce 2003 (Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 330-950/03/RI ze dne 1.10.2003, nabytí právní moci dne 18.10.2003). Přístavba a rekonstrukce haly (B) byla provedena v roce 1999. Část (C) byla postavena a zkolaudována v roce 1997 (Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 330-2098/97 ze dne 16.10.1997, nabytí právní moci dne 6.11.1997). Během životnosti prováděna běžná údržba. Kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění. Celkový stavebně technický stav objektu je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	F. průmysl s jeřábovými drahami
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Užitná plocha

Název			Užitná plocha
1.NP			
Výčet místností - A	plocha	koef.	užitná plocha
montážní hala	700,00 m ²	1,00	700,00 m ²
sklad LTO	5,85 m ²	1,00	5,85 m ²
			705,85 m ²
Výčet místností - B	plocha	koef.	užitná plocha
dílna I	208,60 m ²	1,00	208,60 m ²
dílna II	213,80 m ²	1,00	213,80 m ²
dílna III	134,30 m ²	1,00	134,30 m ²
dílna IV	69,70 m ²	1,00	69,70 m ²

Výčet místností - C	plocha	koef.	užitná plocha	626,40 m ²
dílňa diesel test	407,80 m ²	1,00	407,80 m ²	
soc. zázemí	16,50 m ²	1,00	16,50 m ²	
kotelna 3	5,40 m ²	0,00	0,00 m ²	
				424,30 m ²
				1 756,55 m ²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	23,95*30,20	=	723,29
	12,30*18,20+54,25*10,25	=	779,92
	10,40*29,95+4,65*4,55	=	332,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastav. plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	723,29	4,80	4,10	2 965,49
	779,92	4,10	4,10	3 197,67
	332,64	4,50	4,10	1 363,82
Součet	1 835,85			7 526,98

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $7\,526,98 / 1\,835,85 = 4,10$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,835,85 / 1 = 1\,835,85$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba vč. zastřešení	(23,95*30,20)*(4,80+3,10/2)	=	4 592,89 m ³
	(12,30*18,20+54,25*10,25)*(4,10+1,65/2)	=	3 841,12 m ³
	(10,40*29,95)*(4,50+1,55/2)+(4,65*4,55)*(3,00)	=	1 706,53 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	4 592,89 m ³
	NP	3 841,12 m ³
	NP	1 706,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		10 140,54 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	S	8,40	100	1,00	8,40

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	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
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	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
Součet upravených objemových podílů					99,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9920

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9236
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9829
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9920
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 221,65
Plná cena: 10 140,54 m ³ * 5 221,65 Kč/m ³	=	52 950 350,69 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 45,000 %	-	23 827 657,81 Kč
"SO5" - Montážní haly (parc.č. 30/7, 30/13) - věcná hodnota	=	29 122 692,88 Kč

1.6. "SO6" - Opravářská hala s přístavbou (parc.č. 30/1)

Objekt je situovaný přibližně v centrální části areálu jako součást pozemku parc.č. 30/1.



Stavba je koncipována jako samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní se sedlovou střechou s mírným spádem nad hlavní halovou částí a s pultovou střechou nad přístavbou podél jižní strany halové části, půdorysně obdélníkového tvaru.

Dispoziční řešení:

V hlavní části jsou situované halové dílenské prostory s mostovým jeřábem 3,2 t. Z haly jsou přístupné prostory skladů menších dílen, soc. zázemí a 3 kanceláří, které jsou situované v nižší přístavbě podél jižní strany haly.

Interiér objektu SO6





Objekt založen na betonových pasech a základových patkách. Nosné konstrukce haly tvoří ocelové sloupy obezděné cihelným obvodovým pláště tl. 450 a 600 mm. Přístavba má nosnou konstrukci z cihel tl. 450 mm. Podlaha v hale je betonová, v přístavku i s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Strop v přístavbě je s rovným zavěšeným SDK podhledem. V halové části stropní konstrukce chybí. Střecha haly je sedlová s mírným spádem, tvořena ocelovými vazníky s plechovou krytinou. Střecha přístavku je pultová s mírným spádem, dřevěné trámové konstrukce s lepenkovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenná hladká nebo stříkaná. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V soc. zázemí je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou dřevěná nebo ocelová jednoduchá, pouze v kancelářích jsou dřevěná s dvojsklem. Dveře jsou dřevěné nebo ocelové plné do ocelových zárubní. Vrata jsou ocelová dvoukřídlá nebo rolovací na el. pohon. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace. Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody do soc. zázemí. Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Vytápění je pomocí horkovzdušných ohříváčů v hale a teplovodní, radiátory v soc. zázemí a kancelářích z plynového kotle v objektu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC. V hale je mostový jeřáb o nosnosti 3,2 t.

Jedná se o jednu z původních hal v areálu z 50. let minulého století. Během životnosti prováděna běžná údržba. Kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění a modernizace kanceláří (okna, omítky, vytápění). Celkový stavebně technický stav objektu je mírně podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

F. průmysl s jeřábovými drahami

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
hala I	434,00 m ²	1,00	434,00 m ²	
hala II	390,00 m ²	1,00	390,00 m ²	
hala III	834,00 m ²	1,00	834,00 m ²	
				1 658,00 m²
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
sklady, kanceláře, soc.	365,00 m ²	1,00	365,00 m ²	
zázemí				
				365,00 m²
				2 023,00 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	85,10*21,20	= 1 804,12
	85,10*5,10	= 434,01

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastav. plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	1 804,12	6,30	6,30	11 365,96
	434,01	3,00	6,30	2 734,26
Součet	2 238,13			14 100,22

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $14\,100,22 / 2\,238,13 = 6,30\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\,238,13 / 1 = 2\,238,13\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Vrchní stavba vč. zastřešení	$(85,10*21,20)*(6,30+3,00/2)$	= 14 072,14 m ³
	$(85,10*5,10)*(3,00+1,00/2)$	= 1 519,04 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	14 072,14 m ³
	NP	1 519,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		15 591,18 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	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	21,30	100	1,00	21,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
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	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
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	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
Součet upravených objemových podílů					99,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9920

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9229
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7444
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9920
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 951,62
Plná cena: 15 591,18 m ³ * 3 951,62 Kč/m ³	=	61 610 418,71 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 55,000 %	-	33 885 730,29 Kč
"SO6" - Opravářská hala s přístavbou (parc.č. 30/1) - věcná hodnota	=	27 724 688,42 Kč

1.7. "SO7" - Tryskárna a lakovna (parc.č. 30/10, 30/9)

Objekt složený ze dvou konstrukčně a provozně propojených částí (pracovně ozn. A, B) je situovaný přibližně v centrální části areálu. Část (A) je v KN evidovaná jako stavba bez čp/če, prům.obj., která je součástí pozemku parc.č. 30/10. Část (B) je v KN evidována jako stavba bez čp/če, prům.obj., která je součástí pozemku parc.č. 30/9.



Celková hmota objektu je koncipována jako krajní řadová, nepodsklepená, přízemní s plochou a sedlovou střechou s mírným spádem o různých výškových úrovních, půdorysně přibližně obdélníkového tvaru.

Dispoziční řešení:

V západní části (A) jsou situované prostory tryskárny s přístavbou pro technologie. Ve středové části

(B) je meziprostor a sociální zázemí pro zaměstnance (šatny, umývárna, WC). Ve východní části jsou prostory lakovny. Na lakovnu navazuje manipulační rampa zastřešená přístřeškem P5.

Interiér objektu SO7



Objekt založen na betonových pasech. Stěny betonových kanálků jsou betonové. Nosné konstrukce jsou zděné tl. 250 a 375 mm. Podlaha je převážně betonová v soc. zázemí s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Strop je převážně s rovným podhledem, nad meziprostorem a soc. zázemím je stropní konstrukce tvořena ocelovými I nosníky a deskami Hurdis + betonová deska. V části lakovny je strop tvořen zavěšeným SDK podhledem na vazníkové konstrukci střechy. Střecha části (A) a části (B) je plochá s živičnou krytinou, Východní část (B) má střechu sedlovou s mírným spádem, tvořenou ocelovými vazníky s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenocementová hladká. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové hladké. V soc. zázemí je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou dřevěná zdvojená, v části sklobetonové tvárnice. Dveře jsou dřevěné nebo ocelové plné do ocelových zárubní. Vrata jsou tvořena ocelovým rámem s plechovou výplní a tepelnou izolací. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace.

Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody do soc. zázemí. Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Vytápění je pomocí horkovzdušných ohřívačů v dílnách a teplovodní, radiátory, v soc. zázemí z plynové kotelny v objektu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří lakovací box, zásobník písku - silo.

Objekty byly postavené a zkolaudované v roce 1997 (Tryskárna - Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 330-2674/97 ze dne 18.12.1997, lakovna - Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 330-2675/97 ze dne 18.12.1997). Během životnosti prováděna běžná údržba. Kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění. Celkový stavebně technický stav objektu je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: E. průmysl (bez jeřábových drah)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
tryskárna	86,70 m ²	1,00	86,70 m ²
meziprostor	78,60 m ²	1,00	78,60 m ²
lakovna	87,50 m ²	1,00	87,50 m ²
manipulační prostor,	77,90 m ²	1,00	77,90 m ²
kotelna 4			
technologie	21,00 m ²	1,00	21,00 m ²
soc. zázemí	73,90 m ²	1,00	73,90 m ²
			425,60 m²
			425,60 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	6,15*16,00+13,10*12,77+18,13*10,90	= 463,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	463,30 m ²	4,00 m	1 853,20
Součet	463,30 m²		1 853,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,853,20 / 463,30 = 4,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $463,30 / 1 = 463,30$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	$(6,15*16,00+13,10*12,77)*(4,00+0,80)+(18,13*10,90)*(6,50+2,00/2) = 2\,757,43$ m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	2 757,43 m ³

Obestavěný prostor - celkem:	2 757,43 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	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
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	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,80	100	0,46	0,37
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
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	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					99,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9957

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9342
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9957
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 047,65
Plná cena: 2 757,43 m ³ * 5 047,65 Kč/m ³	=	13 918 541,54 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 45,000 %	-	6 263 343,69 Kč
----------------------	---	-----------------

"SO7" - Tryskárna a lakovna (parc.č. 30/10, 30/9) - věcná hodnota = **7 655 197,85 Kč**

1.8. "SO8" - Montáž a sklady (parc.č. 30/1, 30/8)

Objekt složený ze dvou konstrukčně a provozně propojených částí (pracovně ozn. A, B) je situovaný přibližně v jihozápadní části areálu mezi objekty SO7 a SO9. Část (A) je součástí pozemku parc.č. 30/1. Část (B) je v KN evidována jako stavba bez čp/če, prům.obj., která je součástí pozemku parc.č. 30/8.



Celková hmota objektu je koncipována jako vnitřní řadová, nepodsklepená, přízemní s pultovou a sedlovou střechou s mírným spádem o různých výškových úrovních, půdorysně přibližně obdélníkového tvaru.

Dispoziční řešení:

Ve východní části (A) jsou situované prostory montážní dílny s mostovým jeřábem o nosnosti 1t a vestavbou kanceláře, dílna Laseru. V západní části (A) je skladovací prostor a soc. zázemím. Část (B) tvoří dvě montážní haly.

Interiér objektu SO8



Objekt založen na betonových pasech a patkách. Nosné konstrukce jsou zděné tl. 400 mm v části (A) doplněné ocelovými sloupy. Podlaha je převážně betonová v soc. zázemí s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Strop v části (A) je s rovným zavěšeným podhledem. V části (B) strop chybí.

Střecha části (A) je sedlová tvořena ocelovými vazníky s mírným spádem s plechovou a živičnou krytinou. Část (B) má střechu pultovou z ocelových vazníků s krytinou z průhledných polykarbonátových desek, které zajišťují prosvětlení haly. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenocementová hladká. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové hladké. V soc. zázemí je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vrata jsou dvoukřídlá, ocelová s plechovou výplní. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace. Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody do soc. zázemí. Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Vytápění je pomocí horkovzdušných ohřívačů v dílnách a teplovodní, radiátory, v soc. zázemí z plynového kotle v objektu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří mostový jeřáb o nosnosti 1 t.

K původnímu objektu (A) bylo v roce 1997 provedeno zastřešení a dozdění objektu (B) (Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 330-2099/97 ze dne 9.10.1997, právní moc dne 27.10.1997). Během životnosti prováděna běžná údržba. Kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění. Celkový stavebně technický stav objektu je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
montážní dílna	216,00 m ²	1,00	216,00 m ²	
dílna Laser	108,00 m ²	1,00	108,00 m ²	
sklad	378,00 m ²	1,00	378,00 m ²	
kancelář a soc.zázemí	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²	
				722,00 m²
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
montážní hala I	450,00 m ²	1,00	450,00 m ²	
montážní hala II	120,00 m ²	1,00	120,00 m ²	
				570,00 m²
				1 292,00 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	11,20*29,70+12,20*33,10	= 736,46
	10,12*16,25+9,66*44,90	= 598,18

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastav. plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	736,46	4,28	4,28	3 152,05
	598,18	4,61	4,28	2 560,21
Součet	1 334,64			5 712,26

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 5 712,26 / 1 334,64 = 4,28 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 334,64 / 1 = 1 334,64 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	(11,20*29,70)*(4,25+1,60/2)+(12,20*33,10)*(4,2 = 3 509,14 m ³ 8+0,50/2) (10,12*16,25+9,66*44,90)*(4,61+1,65/2) = 3 251,13 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	3 509,14 m ³
	NP	3 251,13 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 760,27 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	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
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	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
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	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					99,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9920

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]: = 1 620,-
 Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 1,0750
 Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP): * 0,9249

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,9542
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9920
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 750,80
Plná cena: 6 760,27 m ³ * 4 750,80 Kč/m ³	=	32 116 690,72 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 45,000 %	-	14 452 510,82 Kč
"SO8" - Montáž a sklady (parc.č. 30/1, 30/8) - věcná hodnota	=	17 664 179,90 Kč

1.9. "SO9" - Montážní hala s přístavbou (parc.č. 30/2)

Objekt je situovaný přibližně v jihozápadní části areálu a v KN je evidovaná jako stavba bez čp/če, prům.obj., která je součástí pozemku parc.č. 30/2.



Stavba je koncipována jako krajní, postavená vedle objektu SO8, nepodsklepená, přízemní s pultovými střechami s mírným spádem.

Dispoziční řešení:

Hlavní montážní halová část s mostovými jeřáby 2x 5t. Z haly jsou přístupné pomocné provozy skladů, kanceláří, soc. zázemí a el. rozvodny, postavené v přístavku podél jižní strany haly

Interiér objektu SO9





Objekt založen na betonových pasech a základových patkách. Nosné konstrukce haly tvoří železobetonové sloupy o rozponu 6 m obezděné obvodovým pláště z pórobetonových tvárnic tl. 300 mm. Přístavba má nosnou konstrukci z cihel tl. 450 mm. Podlaha v hale je betonová, v přístavku i s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Strop v přístavbě je tvořen podhledem pultové střechy. V halové části stropní konstrukce chybí. Střecha haly je pultová s mírným spádem, tvořena ŽB vazníky s lepenkovou krytinou. Ve střešní konstrukci je osazeno pět ocelových světlíků. Střecha přístavku je pultová s mírným spádem, tvořena panely Spiroll s lepenkovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenná stříkaná. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V soc. zázemí je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou ocelová zdvojená. Dveře jsou dřevěné nebo ocelové plné do ocelových zárubní. Vrata jsou ocelová dvoukřídlá. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace. Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody do soc. zázemí. Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Vytápění je pomocí horkovzdušných ohříváčů v hale a teplovodní, radiátory v soc. zázemí a kancelářích z plynového kotle v objektu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC. V hale jsou dva mostové jeřáby o nosnosti 5 t.

Hala postavena kolem roku 1987 (Kolaudační rozhodnutí č.j. výst.332-3145/86 ze dne 6.2.1987, právní moc dne 10.2.1987). Během životnosti prováděna běžná údržba. kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění. Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

F. průmysl s jeřábovými drahami

montovaná z dílců betonových tyčových

1251

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
-------	---------------

1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
montážní hala	1 110,00 m ²	1,00	1 110,00 m ²	
				1 110,00 m²
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
3x sklad, dílna	139,60 m ²	1,00	139,60 m ²	
soc. zázemí	16,90 m ²	1,00	16,90 m ²	
3x kancelář, denní místnost	145,80 m ²	1,00	145,80 m ²	
el. rozvodna	16,10 m ²	1,00	16,10 m ²	
				318,40 m²
				1 428,40 m²

Výpočet jednotlivých ploh

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	61,00*18,80	= 1 146,80
	61,00*6,15	= 375,15

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastav. plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	1 146,80	9,00	9,00	10 321,20
	375,15	3,50	9,00	3 376,35
Součet	1 521,95			13 697,55

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $13\,697,55 / 1\,521,95 = 9,00$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,521,95 / 1 = 1\,521,95$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Vrchní stavba vč. zastřešení	$(61,00*18,80)*(9,30+0,80)/2$	= 5 791,34 m ³
	$(61,00*6,15)*(3,50+0,70/2)$	= 1 444,33 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	5 791,34 m ³
	NP	1 444,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 235,67 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	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	21,30	100	1,00	21,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40

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	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
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	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
Součet upravených objemových podílů					99,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9920

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9980
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9243
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6111
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9920
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 016,21
Plná cena: 7 235,67 m ³ * 3 016,21 Kč/m ³	=	21 824 300,21 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	10 912 150,11 Kč
"SO9" - Montážní hala s přístavbou (parc.č. 30/2) - věcná hodnota	=	10 912 150,11 Kč

1.10. "SO10" - Svařovna (parc.č. 30/1)

Objekt je situovaný přibližně v jihovýchodní části areálu jako součást pozemku parc.č. 30/1.



Stavba je koncipována jako krajní, nepodsklepená, přízemní se sedlovou střechou s mírným spádem nad hlavní halovou částí a s pultovou střechou nad přístavbou podél části jižní a části východní strany haly, půdorysně přibližně tvaru do písmene L.

Dispoziční řešení:

V hlavní části jsou situované halové dílenské prostory s mostovými jeřáby 2x 3,2 t. Z haly jsou přístupné pomocné provozní prostory skladů a menší dílny v přístavbě podél jižní části haly a pomocné provozní prostory soc. zázemí (šatny, WC, denní místnost), které jsou situovány v nižší přístavbě podél části východní strany haly.

Interiér objektu SO10



Objekt založen na betonových pasech a základových patkách. Nosné konstrukce haly tvoří ocelové sloupy obezděné cihelným obvodovým pláště tl. 450 mm. Přístavba má nosnou konstrukci z cihel tl. 300 mm. Podlaha v hale je betonová, v soc. zázemí i s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Strop v přístavbách je tvořen konstrukcí pultových střech. V halové části stropní konstrukce chybí. Střecha

haly je sedlová, tvořena ocelovými vazníky s plechovou krytinou. Střecha přístavku je pultová s mírným spádem s lepenkovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenocementová hladká. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V soc. zázemí je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou dřevěná nebo ocelová zdvojená. Dveře jsou dřevěné nebo ocelové plné do ocelových zárubní. Vrata jsou sekční plastová na el. pohon. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace. Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody do soc. zázemí. Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Vytápění je pomocí horkovzdušných ohřívačů v hale a teplovodní, radiátory v soc. zázemí z plynového kotle v objektu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC. V hale jsou dva mostové jeřáby o nosnosti 3,2 t.

Jedná se o jednu z původních hal v areálu z 50. let minulého století. Během životnosti prováděna běžná údržba. Kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění. Celkový stavebně technický stav objektu je mírně podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: F. průmysl s jeřábovými drahami
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
hala svařovny	1 420,00 m ²	1,00	1 420,00 m ²	
				1 420,00 m²
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
sklady, dílna	112,20 m ²	1,00	112,20 m ²	
soc. zázemí	87,50 m ²	1,00	87,50 m ²	
				199,70 m²
				1 619,70 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	21,45*50,00+19,20*20,50	= 1 466,10
	5,00*24,30+5,00*20,10	= 222,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastav. plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	1 466,10	5,50	5,50	8 063,55
	222,00	3,00	5,50	1 221,00
Součet	1 688,10			9 284,55

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $9\,284,55 / 1\,688,10 = 5,50$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,688,10 / 1 = 1\,688,10$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba vč.	$(21,45*50,00+19,20*20,50)*(5,50+4,20/2) = 11\,142,36$ m ³

zastřešení	$(5,00 \cdot 24,30 + 5,00 \cdot 20,10) \cdot (3,00 + 0,60/2)$	=	732,60 m ³
------------	---	---	-----------------------

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	11 142,36 m ³
	NP	732,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		11 874,96 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	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	21,30	100	1,00	21,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
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	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
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	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
Součet upravených objemových podílů					99,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9920

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9239
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8091
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9920
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 299,74

Plná cena: 11 874,96 m³ * 4 299,74 Kč/m³ = **51 059 240,51 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 55,000 % - 28 082 582,28 Kč

"SO10" - Svařovna (parc.č. 30/1) - věcná hodnota = **22 976 658,23 Kč**

1.11. "SO11" - Obrobna (parc.č. 30/1)

Objekt je situovaný v jihovýchodní části areálu jako součást pozemku parc.č. 30/1.



Stavba je koncipována jako solitérní, nepodsklepená, přízemní se sedlovou střechou s mírným spádem nad hlavní halovou částí a s pultovou střechou nad přístavbou k severní části haly, půdorysně přibližně obdélníkového tvaru s obdélníkovou přístavbou.

Dispoziční řešení:

V hlavní části je situovaný dílenský prostor obrobny. Z haly jsou přístupné pomocné provozní prostory soc. zázemí (umývárna s WC, chodba, denní místnost). V přístavbě na severní straně je menší sklad a zádveří.

Interiér objektu SO11





Objekt založen na betonových pasech a základových patkách. Nosné konstrukce haly tvoří sloupy 400 x 400 mm obezděné cihelným obvodovým pláštěm tl. 300 mm. Přístavba má nosnou konstrukci z cihel tl. 300 mm. Podlaha v hale je betonová, v soc. zázemí i s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby a PVC. Strop v přístavbách je s rovným podhledem. V halové části stropní konstrukce chybí. Střecha haly je sedlová, tvořena betonovými vazníky s živичnou krytinou. Střecha přístavky je pultová s mírným spádem rovněž s živичnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenocementová hladká. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové hladké. V soc. zázemí je proveden keramický obklad stěn. Okna jsou dřevěná zdvojená nebo jednoduchá. Dveře jsou dřevěné plné do ocelových zárubní. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace. Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody do soc. zázemí. Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Vytápění je pomocí horkovzdušných plynových ohřevů v hale a lokálními plynovými topidly v soc. zázemí. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC.

Jedná se o jednu z původních hal v areálu z 50. let minulého století. Během životnosti prováděna běžná údržba. Kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění. Celkový stavebně technický stav objektu je mírně podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Užitná plocha

Název		Užitná plocha		
1.NP	Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha

soc. zázemí	47,37 m ²	1,00	47,37 m ²	
hala obrobny	428,84 m ²	1,00	428,84 m ²	
				476,21 m²
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
zádveří, sklad	18,73 m ²	1,00	18,73 m ²	
				18,73 m²
				494,94 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	45,30*11,40	=	516,42
	4,00*5,85	=	23,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastav. plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	516,42	3,70	3,70	1 910,75
	23,40	2,50	3,70	86,58
Součet	539,82			1 997,33

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,997,33 / 539,82 = 3,70$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $539,82 / 1 = 539,82$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba vč. zastřešení	$(45,30*11,40)*(3,70+0,50/2)$	=	2 039,86 m ³
	$(4,00*5,85)*(2,50+0,40/2)$	=	63,18 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	2 039,86 m ³
	NP	63,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 103,04 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	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
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	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90

9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
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	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					99,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9920

Ocenění

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

= 1 620,-

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

* 1,0750

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9322

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 1,0568

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9920

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

* 1,0000

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

* 3,1160

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 303,16**

Plná cena: 2 103,04 m³ * 5 303,16 Kč/m³

= **11 152 757,61 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 55,000 %

- 6 134 016,69 Kč

"SO11" - Obrobna (parc.č. 30/1) - věcná hodnota

= **5 018 740,92 Kč**

1.12. "SO12" - Stará kotelna (parc.č. 30/1)

Objekt je situovaný přibližně v centrální části areálu jako součást pozemku parc.č. 30/1.



Stavba je koncipována jako solitérní, nepodsklepená, přízemní s plochou střechou o dvou výškových úrovních, půdorysně přibližně tvaru do písmene T.

Dispoziční řešení:

V hlavní části jsou situované prostory bývalé kotelny (dnes volné nevyužívané). V nižší severní části jsou skladovací prostory (*tyto prostory nebyly zpracovateli zpřístupněny*).

Interiér objektu SO12



Objekt založen na betonových pasech. Nosné konstrukce zděné. Podlaha je betonová. Strop v kotelně chybí je tvořen konstrukcí střechy. V nižší části strop s rovným podhledem. Střecha je plochá a pultová s mírným spádem s živičnou krytinou, v kotelně prosvětlena ocelovým světlíkem. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenocementová hladká, v místě atiky opadaná. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové hladké. Okna jsou dřevěná zdvojená nebo ocelová jednoduchá. Dveře jsou dřevěné plné do ocelových zárubní. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Objekt je napojen na areálový vodovod a el.NN.

Jedná se o jednu z původních staveb v areálu z 50. let minulého století. V současné době je část kotelny ve špatném technickém stavu. Zdivo provlhlé vlivem zatékání dešťové vody. Celkový stavebně technický stav objektu je zhoršený.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

G. výrobní pro energetiku

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
Kotelna/sklad	228,00 m ²	1,00	228,00 m ²	
				228,00 m²
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
sklady	65,00 m ²	1,00	65,00 m ²	
				65,00 m²
				293,00 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	13,25*19,20	=	254,40
	4,10*20,05	=	82,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastav. plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	254,40	8,60	8,60	2 187,84
	82,21	3,00	8,60	707,01
Součet	336,61			2 894,85

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,894,85 / 336,61 = 8,60\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $336,61 / 1 = 336,61\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(13,25*19,20)*(8,60)	=	2 187,84 m ³
	(4,10*20,05)*(3,00)	=	246,62 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	2 187,84 m ³
	NP	246,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 434,46 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	11,20	100	1,00	11,20
2. Svislé konstrukce	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	9,20	100	1,00	9,20
4. Krov, střecha	S	9,30	100	1,00	9,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	2,20	100	1,00	2,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,40	100	1,00	8,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	0,70	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,60	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,30	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,10	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20

Součet upravených objemových podílů	94,40
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9440

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 311,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9396
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6256
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9440
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 295,54
Plná cena: 2 434,46 m ³ * 4 295,54 Kč/m ³	=	10 457 320,31 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 65,000 %	-	6 797 258,20 Kč
"SO12" - Stará kotelna (parc.č. 30/1) - věcná hodnota	=	3 660 062,11 Kč

1.13. "SO13" - Lakovna + jídelna (parc.č. 30/1)

Objekt je situovaný přibližně ve východní části areálu jako součást pozemku parc.č. 30/1.



Stavba je koncipována jako solitérní, nepodsklepená, přízemní se sedlovou střechou s mírným spádem, půdorysně přibližně čtvercového tvaru.

Dispoziční řešení:

V jižní části jsou situované prostory lakovny. V severní části je situovaná chodba, jídelna a soc. zázemí (2x šatna, WC). **pozn.: interiér části jídelny nebyl zpracovateli zpřístupněn*

Objekt založen na betonových pasech. Nosné konstrukce zděné tl. 600 a 1000 mm. Podlaha je betonová v jídelně a soc. zázemí kryta PVC a dlažbou. Strop je s rovným podhledem. Střecha je sedlová s mírným spádem s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenocementová hladká. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové hladké. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné plné do ocelových zárubní. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Kanalizace je svedena do areálové jednotné kanalizace. Objekt je napojen na areálový vodovod, plyn a el.NN. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody do soc. zázemí. Ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem vytápění. Vytápění je teplovodní radiátory z plynového kondenzačního kombinovaného kotle. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC.

Jedná se o jednu z původních staveb v areálu z 50. let minulého století. Během životnosti prováděna běžná údržba. Kolem roku 2012 zaveden plyn a provedena rekonstrukce vytápění. Celkový stavebně

technický stav objektu je mírně podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. (oprava, údržba)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
lakovna	94,70 m ²	1,00	94,70 m ²
jídlna	64,50 m ²	1,00	64,50 m ²
soc.zázemí	114,40 m ²	1,00	114,40 m ²
			273,60 m²
			273,60 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	18,10*17,40	=	314,94

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	314,94 m ²	6,00 m	1 889,64
Součet	314,94 m²		1 889,64

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,889,64 / 314,94 = 6,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $314,94 / 1 = 314,94$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba vč. zastřešení	$(18,10*17,40)*(6,00+2,1/2)$	=	2 220,33 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	2 220,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 220,33 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	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00

4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9780

Ocenění

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

= 2 460,-

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

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9410

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,6500

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9780

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

* 1,0000

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

* 3,1860

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 402,39**

Plná cena: 2 220,33 m³ * 4 402,39 Kč/m³

= **9 774 758,59 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %

- 4 887 379,30 Kč

"SO13" - Lakovna + jídelna (parc.č. 30/1) - věcná hodnota

= **4 887 379,30 Kč**

1.14. "SO14" - Stará lakovna (parc.č. 30/1)

Objekt je situovaný přibližně ve východní části areálu jako součást pozemku parc.č. 30/1.



Stavba je koncipována jako solitérní, nepodsklepená, přízemní s pultovou střechou, půdorysně přibližně obdélníkového tvaru s výklenkem v jihozápadním rohu.

Dispoziční řešení:

V objektu jsou situované prostory lakovny a skladu barev. **pozn.: interiér nebyl zpracovateli zpřístupněn*

Objekt založen na betonových pasech. Nosné konstrukce tvoří zděné sloupy s cihelnou obezdívkou tl. 150 a 300 mm. Podlaha je betonová. Strop je s rovným podhledem. Střecha je pultová s lepenkovou krytinou, prosvětlena ocelovým světlíkem. Klempířské konstrukce jsou z Zn plechu a jsou kompletní. Fasáda je vápenocementová hladká. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové hladké. Okna jsou ocelová jednoduchá a sklobetonová. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Objekt je napojen na areálový vodovod el.NN.

Jedná se o jednu z původních staveb v areálu z 50. let minulého století. Kolem roku 1977 byl objekt přestavěn do současné podoby. Během další životnosti prováděna minimální údržba. Celkový stavebně technický stav objektu je mírně podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
lakovna I	124,00 m ²	1,00	124,00 m ²	
lakovna II	82,00 m ²	1,00	82,00 m ²	
sklad barev	2,30 m ²	1,00	2,30 m ²	
				208,30 m ²
				208,30 m ²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	11,05*22,13-3,00*3,31	=	234,61

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná	Konstr.	Součin
---------	-----------	---------	--------

	plocha	výška	
1.NP	234,61 m ²	3,70 m	868,06
Součet	234,61 m²		868,06

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $868,06 / 234,61 = 3,70$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $234,61 / 1 = 234,61$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba vč. zastřešení	$(11,05 \cdot 22,13 - 3,00 \cdot 3,31) \cdot (3,70 + 2,00 / 2)$	=	1 102,65 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	1 102,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 102,65 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	S	8,90	100	1,00	8,90
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	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
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	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					99,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9930

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):	*	0,9481
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0568
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9930
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 298,28
Plná cena: 1 102,65 m ³ * 5 298,28 Kč/m ³	=	5 842 148,44 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 55,000 %	-	3 213 181,64 Kč
"SO14" - Stará lakovna (parc.č. 30/1) - věcná hodnota	=	2 628 966,80 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. "SO15.1" - Zastřešený sklad (parc.č. 30/11)

Objekt je situovaný v jihozápadní okrajové části areálu a v KN je evidovaná jako stavba bez čp/če, prům.obj., která je součástí pozemku parc.č. 30/11.



Stavba je koncipována jako polootevřená ocelová, samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní se sedlovou střechou s mírným spádem, půdorysně ve tvaru obdélníku.

Dispoziční řešení:

Stavba je využívána jako zastřešený a otevřený sklad s mostovými jeřáby o nosnosti 20 t a 5t.

Objekt založen na betonových patkách. Ocelová konstrukce jeřábové dráhy je jednolodní o 7 polích po 12 m, celková délka je 84 m. Rozchod mostového jeřábu je 16,50 m. Pole 1-5 jsou zastřešeny ocelovým přístřeškem opláštěným z jižní strany vlnitým plechem (zbývající 3 strany jsou otevřené neopláštěné).

Objekt postavený a zkolaudovaný v roce 1999 (Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 330-889/99 ze dne 20.5.1999, nabytí právní moci 7.6.1999) je v dobrém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	m ²
	0,00 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	19,90*48,70	= 969,13

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	969,13 m ²	8,00 m	7 753,04
Součet	969,13 m²		7 753,04

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $7\,753,04 / 969,13 = 8,00$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $969,13 / 1 = 969,13$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	$(19,90*48,70)*(8,00+1,60/2) = 8\,528,34$ m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	8 528,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 528,34 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	25	1,00	7,33
2. Svislé konstrukce	C	29,30	75	0,00	0,00
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	C	0,70	100	0,00	0,00
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	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	4,80	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70

17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	6,20	100	1,54	9,55
Součet upravených objemových podílů					57,08
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5708

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9268
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5708
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 614,81
Plná cena: 8 528,34 m ³ * 1 614,81 Kč/m ³	=	13 771 648,72 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 45,000 %	-	6 197 241,92 Kč
----------------------	---	-----------------

"SO15.1" - Zastřešený sklad (parc.č. 30/11) - věcná hodnota	=	7 574 406,80 Kč
--	---	------------------------

2.2. "SO15.2" - Stanový sklad (parc.č. 30/12)

Objekt je situovaný v západní okrajové části areálu a v KN je evidovaná jako stavba bez čp/če, prům.obj., která je součástí pozemku parc.č. 30/12.



Stavba je koncipována jako jednoduchá oblouková plachtová hala samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní, půdorysně ve tvaru obdélníku.

Dispoziční řešení:

Stavba je využívána jako vytápěný skladovací prostor.

Objekt ukotven do zpevněné plochy z betonových panelů. Nosná konstrukce je ocelová vazníková, obloukového typu o rozpětí 12 m, kryta PVC technickou textilií. Vrata jsou ocelová s plechovou výplní, dvoukřídlá. Je zavedena el.energie. Vytápění je zajištěno plynovým topidlem.

Objekt postavený a zkolaudovaný v roce 2003 (Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 330-950/03/RI ze dne 1.10.2003, nabytí právní moci 18.10.2003), byl v průběhu životnosti nově opláštěn a je v dobrém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	m ²
	0,00 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	12,20*30,15	= 367,83

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	367,83 m ²	6,00 m	2 206,98
Součet	367,83 m²		2 206,98

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,206,98 / 367,83 = 6,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $367,83 / 1 = 367,83$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$((1/4)*PI*12,20*12,20*30,15)/2 = 1\,762,25$ m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	1 762,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 762,25 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	P	12,20	100	0,46	5,61
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	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
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	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	4,80	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	6,20	100	1,54	9,55
Součet upravených objemových podílů					66,36
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6636

Ocenění

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

= 1 599,-

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

* 0,9480

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9379

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 0,7667

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,6636

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

* 1,0000

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

* 3,0980

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 240,92**

Plná cena: 1 762,25 m³ * 2 240,92 Kč/m³

= **3 949 061,27 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 45,000 %

- 1 777 077,57 Kč

"SO15.2" - Stanový sklad (parc.č. 30/12) - věcná hodnota

= **2 171 983,70 Kč**

2.3. "SO15.3" - Stanový sklad (parc.č. 30/16)

Objekt je situovaný v západní okrajové části areálu a v KN je evidovaná jako stavba bez čp/če, prům.obj., která je součástí pozemku parc.č. 30/16.



Stavba je koncipována jako jednoduchá oblouková hala samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní, půdorysně ve tvaru obdélníku.

Dispoziční řešení:

Stavba byla využívána jako nevytápěný skladovací prostor. *pozn.: ke dni ocenění bez krycí plachty nevyužívána.

Objekt ukotven do zpevněné plochy z betonových panelů. Nosná konstrukce je ocelová vazníková, obloukového typu o rozpětí 12 m, opláštění chybí. Vrata jsou ocelová s plechovou výplní, dvoukřídlá. Je zavedena el.energie.

Objekt postavený a zkolaudovaný v roce 2003 (Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 330-950/03/RI ze dne 1.10.2003, nabytí právní moci 18.10.2003), ke dni ocenění bez opláštění. ocelová konstrukce je v průměrném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	m ²
	0,00 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	12,03*30,00	= 360,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	360,90 m ²	6,00 m	2 165,40
Součet	360,90 m²		2 165,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,165,40 / 360,90 = 6,00$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $360,90 / 1 = 360,90$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$((1/4)*PI*12,03*12,03*30,00)/2 = 1\,704,95$ m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	1 704,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 704,95 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	P	12,20	100	0,46	5,61
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	C	2,90	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
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	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	4,80	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					50,61
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5061

Ocenění

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

= 1 599,-

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

* 0,9480

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9383

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 0,7667

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,5061

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

* 1,0000

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

* 3,0980

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **1 709,79**

Plná cena: 1 704,95 m³ * 1 709,79 Kč/m³

= **2 915 106,46 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %

- 1 457 553,23 Kč

"SO15.3" - Stanový sklad (parc.č. 30/16) - věcná hodnota

= **1 457 553,23 Kč**

2.4. "SO15.4" - Stanový sklad (parc.č. 30/15)

Objekt je situovaný přibližně v centrální části areálu a v KN je evidovaná jako stavba bez čp/če, výroba, která je součástí pozemku parc.č. 30/15.



Stavba je koncipována jako jednoduchá oblouková hala samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní, půdorysně ve tvaru obdélníku.

Dispoziční řešení:

Stavba využívána jako nevytápěný skladovací prostor.

Objekt ukotven do zpevněné betonové plochy. Nosná konstrukce je ocelová vazníková, obloukového typu o rozpětí 12 m, opláštění z PVC textilie je značně poničené. Štítové strany jsou opláštěné vlnitým plechem. Vrata jsou ocelová s plechovou výplní, dvoukřídlá. Je zavedena el.energie.

Objekt postavený a zkolaudovaný v roce 2003 (Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 330-950/03/RI ze dne 1.10.2003, nabytí právní moci 18.10.2003), ke dni ocenění opláštění značně poničené, ocelová konstrukce je v průměrném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	m ²
	0,00 m ²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	12,28*30,27	= 371,72

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	371,72 m ²	6,00 m	2 230,32
Součet	371,72 m ²		2 230,32

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 230,32 / 371,72	= 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	371,72 / 1	= 371,72 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$((1/4)*PI*12,28*12,28*30,27)/2$	=	1 792,54 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	1 792,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 792,54 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	P	12,20	100	0,46	5,61
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	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
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	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	4,80	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					53,46
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5346

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9378
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5346
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 805,11
Plná cena: 1 792,54 m ³ * 1 805,11 Kč/m ³	=	3 235 731,88 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %

- 1 617 865,94 Kč

"SO15.4" - Stanový sklad (parc.č. 30/15) - věcná hodnota

= 1 617 865,94 Kč

2.5. "SO15.5" - Stanový sklad (parc.č. 30/14)

Objekt je situovaný přibližně v centrální části areálu a v KN je evidovaná jako stavba bez čp/če, prům.obj., která je součástí pozemku parc.č. 30/14.



Stavba je koncipována jako jednoduchá oblouková hala samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní, půdorysně ve tvaru obdélníku.

Dispoziční řešení:

Stavba využívána jako nevytápěný skladovací prostor.

Objekt ukotven do zpevněné betonové plochy. Nosná konstrukce je ocelová vazníková, obloukového typu o rozpětí 12 m, opláštění z PVC textílie. Štítové strany jsou opláštěné vlnitým plechem. Vrata jsou ocelová s plechovou výplní, dvoukřídlá. Je zavedena el.energie.

Objekt postavený a zkolaudovaný v roce 2003 (Kolaudační rozhodnutí č.j. SÚ 330-950/03/RI ze dne 1.10.2003, nabytí právní moci 18.10.2003), byl v průběhu životnosti nově opláštěn a je v dobrém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	m ²
	0,00 m ²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	12,26*30,17	= 369,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	369,88 m ²	6,00 m	2 219,28

Součet	369,88 m ²	2 219,28
--------	-----------------------	----------

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 219,28 / 369,88 = 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 369,88 / 1 = 369,88 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$((1/4) \cdot \pi \cdot 12,26 \cdot 12,26 \cdot 30,17) / 2 = 1\,780,80\text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	1 780,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 780,80 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	12,20	100	0,46	5,61
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	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
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	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	4,80	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,81
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5681

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9378
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5681
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 918,22
Plná cena: 1 780,80 m ³ * 1 918,22 Kč/m ³	=	3 415 966,18 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 45,000 %	-	1 537 184,78 Kč
"SO15.5" - Stanový sklad (parc.č. 30/14) - věcná hodnota	=	1 878 781,40 Kč

2.6. Ostatní příslušenství a součástí

Příslušenství hlavních staveb tvoří ocelové plechové přístřešky (pracovně označené P1 až P9, viz. situační schéma), studna na užitkovou vodu, venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení areálu, vjezdová brána, branka, zpevněné asphaltové, panelové a betonové plochy, přípojky a vnitroareálové rozvody inženýrských sítí - vody, plynu, kanalizace, el.NN). Vše průměrném stavu.



Přístřešek - P1



Přístřešek - P2



Přístřešek - P3



Přístřešek - P4



Přístřešek - P5



Přístřešek - P6



Přístřešek - P7



Přístřešek - P8



Studna



zpevněné plochy, porosty

Součástí pozemků jsou i vzrostlé trvalé porosty menšího rozsahu, bez vlivu na výslednou hodnotu.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	176 932 853,98
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	8 846 642,70

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Níže uvedené pozemky jsou uceleného tvaru rovinaté, přístupné po hlavní silnici, situované mimo záplavové území a s napojením na veškeré IS.

Pro město Kadaň není vydána cenová mapa stavebních pozemků. Srovnatelné pozemky určené pro komerční výstavbu jsou v dané lokalitě standardně obchodovány. Cena pozemků oceňovaného současně zastavěného areálu v ploše určené pro výrobu v obci, je tak určena s ohledem na výše uvedené skutečnosti srovnávací metodou. Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1., p.č.: 30/19				
Lokalita: k.ú. Prunéřov, Kadaň				
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha. Volný nezastavěný pozemek v průmyslovém areálu. Zdroj: cena z KN; V-380/2024-503				
Koeficienty: redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2024 1,00				
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
126 684	621	204,00	1,00	204,00

Název: 2., p.č.: 30/21				
Lokalita: k.ú. Prunéřov, Kadaň				
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha. Volný nezastavěný pozemek v průmyslovém areálu. Zdroj: cena z KN; V-2053/2025-503				
Koeficienty: redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2025 1,00				
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
114 576	182	629,54	1,00	629,54

Název: 3., p.č.: 3275/4, 3275/5, 3275/6

Lokalita: k.ú. Kadaň, Kadaň

Popis: Realizovaný prodej pozemků v druhu ostatní plocha. Volné nezastavěné pozemky, kdy část leží c ÚP ploše pro výrobu a část v ploše zeleně.
Zdroj: <https://ikarus21.cz/> ; V-2982/2024-503

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2024 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 711 448	13 612	419,59	1,00	419,59

Název: 4., p.č.: 164/1, 163/1, 3041/60

Lokalita: k.ú. Pruněrov, Kadaň

Popis: Realizovaný prodej pozemků v druhu ostatní plocha. Volné nezastavěné pozemky, určené územním plánem pro lehkou výrobu.
Zdroj: valuo.cz; V-4552/2025-503

Kupní cena: 1.783.400,- EUR x 24,63 Kč =

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2025 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
43 925 142	48 200	911,31	1,00	911,31

Minimální jednotková porovnávací cena

204,00 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

541,11 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

911,31 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání a po zvážení všech relevantních cenotvorných faktorů, lze konstatovat, že obdobné pozemky v areálech pro lehkou výrobu a skladování v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně širokém rozmezí 200,- Kč/m² až 900,- Kč/m². Vzhledem k větší celkové výměře, poloze, účelu využití a současnému napojení na IS určuji jednotkovou porovnávací cenu za 1 m² v cenové hladině 400,- Kč/m².

**jednotková cena reprezentuje hodnotu volných stavebně připravených pozemků, nezastavěných stavbou trvalého charakteru.*

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	30/1	47 843	400,00		19 137 200
zastavěná plocha a nádvoří	30/2	1 532	400,00		612 800
zastavěná plocha a nádvoří	30/7	339	400,00		135 600
zastavěná plocha a nádvoří	30/8	598	400,00		239 200
zastavěná plocha a nádvoří	30/9	464	400,00		185 600
zastavěná plocha a nádvoří	30/10	189	400,00		75 600
zastavěná plocha a nádvoří	30/11	1 591	400,00		636 400
zastavěná plocha a nádvoří	30/12	368	400,00		147 200
zastavěná plocha a nádvoří	30/13	1 504	400,00		601 600
zastavěná plocha a nádvoří	30/14	370	400,00		148 000
zastavěná plocha a nádvoří	30/15	372	400,00		148 800
zastavěná plocha a nádvoří	30/16	361	400,00		144 400
zastavěná plocha a nádvoří	30/18	28	400,00		11 200
zastavěná plocha a nádvoří	36/3	50	400,00		20 000
ostatní plocha	38	268	400,00		107 200
ostatní plocha	52/16	88	400,00		35 200
Celková výměra pozemků		55 965	Hodnota pozemků celkem		22 386 000

4. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

4.1. Areál celkem (stavby, pozemky, příslušenství)

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	11 945,39 m ²
Obestavěný prostor:	71 493,03 m ³
Zastavěná plocha:	9 505,08 m ²
Výměra pozemku:	55 965,00 m ²

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jednotková cena je odvozena od užitné plochy. Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.				
Lokalita:	Staňkov - Staňkov II, okr. Domažlice				
Popis:	Objekt se nachází v centrální části města Staňkov v ulici Nádražní a jedná se o oplocený komerční areál, jehož součástí jsou výrobní a skladovací objekty, administrativní budova, technické zázemí a zpevněné plochy. Areál pochází z 19. století, kdy sloužil jako sklárna. V roce 2007 koupila areál společnost vyrábějící potraviny (stáčírna medu a marmelád), objekt v roce 2010 zrekonstruovala a provozovala zde potravinářskou činnost až do roku 2018. V současnosti areál není využíván. Areál je napojen na elektřinu, vodovod, veřejnou kanalizaci a plynovod. Současně se v areálu nachází vodárna s vlastním vydatným zdrojem vody. Areál je dobře přístupný z veřejné komunikace. Podél areálu protéká řeka Radbuza. Přímo před vjezdem do areálu se nachází autobusová zastávka a železniční stanice. Možnost parkování je uvnitř areálu. Jedná se o komerčně obchodní lokalitu na okraji města Staňkov s napojením na hlavní komunikační směry s dobrou dopravní dostupností do centra. Celý areál je oplocen plechovým a zděným plotem. Na nezastavěných pozemcích se nachází zpevněná příjezdová komunikace, zpevněná plocha pro manipulaci s materiálem a výrobky, parkování a přilehlá zeleň. Celková výměra pozemků komerčního areálu, které tvoří jednotný funkční celek, činí 32 446 m ² . V areálu se nachází : administrativní budova, skladovací budova, laboratoř, dílna, skladovací hala, trafostanice, ocelová hala, vodárna, výrobní hala s kanceláři, vrátnice, hala výroby, skladovací přístřešek, vysoká výrobní hala, výrobně skladovací hala, stanice plynu. Celková užitná plocha činí 15.715 m ² .				
Pozemek:	32 446,00 m ²				
Užitná plocha:	15 715,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,80			
K2 Velikosti objektu - trochu větší UP		1,02			
K3 Poloha - trochu horší lokalita, menší obec		1,05			
K4 Provedení a vybavení - obdobné		1,00			
K5 Celkový stav - obdobný		1,00			
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí		1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný areál		1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 01/2026	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
59 000 000	15 715,00	3 754	0,94	3 529	



Zdroj:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/vyrobniprostor/stankov-stankov-ii-869012300>

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - veřejná dražba	1,00
K2 Velikosti objektu - trochu větší UP	1,02
K3 Poloha - horší lokalita, malá obec	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - trochu lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný areál	1,00



Zdroj:

<https://www.verejnedrazby.cz/aukcce/verejna-drazba-vyrobní-areal-tkalcovny-weaving-studenec-s-r-o-s-velkym-pozemkovym-zazemim-36-663-tis-m2-studenec-semily-7827/>

Cena [Kč] k 12/2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
25 500 000	16 378,00	1 557	1,17	1 822

Název: 3.**Lokalita:** Sylvárovská 2543, 544 01 Dvůr Králové nad Labem, Trutnov

Popis: Dražba v rámci insolvenčního řízení společnosti STROJTEX, strojírenská sro. Areál se skládá z několika objektů s celkovou užitnou plochou 10,548 m² a plochou pozemků 27,873 m². Součástí dražby jsou věci movité – regálový systém. Původní využití: kovoobráběcí výroba a skladování materiálu. Do areálu je možný příjezd kamionů. Výměry: Výrobní plochy a zázemí: 6812 m², Skladovací plocha: 1876 m², Administrativní plocha: 696 m², Ostatní: 1164 m². Územní plán: pozemky se nachází částečně na území vedeném jako VL (plocha a skladování, lehký průmysl) a částečně na území vedeném jako NP (plochy přírodní). Sítě: Areál je napojen na všechny inženýrské sítě (součástí příslušenství nemovitosti jsou přípojky el., vody, plynu a kanalizace, požární nádrž). Předmětem dražby je rovněž trafostanice. Poloha: Areál se nachází ve Dvoře Králové nad Labem, Sylvárov v Královohradeckém kraji, cca 35 km od Hradce Králové, cca 15 min. autem na nájezd dálnice D11.

Pozemek: 27 873,00 m²**Užitná plocha:** 10 548,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej dražbou	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná UP	1,00
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,12
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cena včetně movitého majetku	0,98



Zdroj:

<https://www.elektronickedrazby.cz/view/1123#>

Cena [Kč] k 05/2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
23 597 058	10 548,00	2 237	1,10	2 461

Název: 4.**Lokalita:** Lom u Tachova

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji 5 ha areál bývalého masokombinátu ADEX na okraji obce obci Lom u Tachova. Areál je hodný pro výrobu, logistiku, služby. Celková plocha areálu činí 50921 m². Hlavní výrobní budova má zastavěnou plochou 10 230 m² (včetně expedice a 4 nákladních ramp), na hlavní budovu navazuje čtyřpodlažní sociálně administrativní budova (951 m² - zastavěná plocha): kanceláře, šatny + sociální zařízení až pro 300 osob/směna, se dvěma výtahy. Tato část je provozně i konstrukčně propojena s hlavním výrobním objektem. Skladovací, výrobní prostory, budova o rozměru 50x19m výška 5,3 m, na polovině budovy zateplené stropy, k budově náleží soc. zařízení,

šatny, kanceláře. Hlavní budova byla vytápěna ústředně litinovými radiátory. Areál tvoří dále soubor budov: zastřešená, oplechovaná ocelokolna (rozměr 54x21m, výška 9m), kotelná strojovna a chlazení 940 m². Ostatní menší budovy v areálu cca 1200 m². Areál má vlastní trafostanici (2x1MWh), plyn středotlak/vysokotlak a vlastní vodojem o objemu 500 m³. Venkovní prostory - zpevněné plochy asfaltové cca 6000 m². Vlastní čistírna odpadních vod, výkon je 600m³/den. Vodovod – zaokružovaná vodovodní síť z litinového potrubí DN150. Kanalizace - v areálu oddělená na dešťovou a splaškovou. Areál má dva vjezdy, komunikace jsou z převážné části asfaltové. K dispozici je vlastní parkoviště na cca 100 osobních aut + cca 50 volných stání v areálu + 30 garážových stání. Areál závodu je situován 14 km od dálnice D5 (E50) a 25km od hraničního přechodu Rozvadov do SRN. V současné době je areál částečně pronajímán.

Pozemek: 50 921,00 m²

Užitná plocha: 11 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší lokalita	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný areál, ale výrazně více kancelářských ploch	0,86



Zdroj:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerce/vyrobn-prostor/lom-u-tachova-lom-u-tachova-/1111573836>

Cena [Kč] k 12/2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
89 000 000	11 180,00	7 961	0,76	6 050

Minimální jednotková porovnávací cena	1 822 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 466 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 050 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 1.820,-Kč/m² až 6.050,-Kč/m².

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, velikosti a tvaru pozemků, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	3 466 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	11 945,39 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	41 402 722 Kč

5. Výnosová hodnota

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

5.1. Areál celkem (stavby, pozemky, příslušenství)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní

nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2025 do 31.12.2025 v rozpětí 5.0 - 13.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouva

Na pronájem nemovitosti, ani její části není dle sdělení uzavřena žádná nájemní smlouva. Ke dni ocenění je areál v pronajímatelném stavu bez nutnosti zásadních investic.

Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách areálu.

Analýza tržního nájemného z kancelářských prostor

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Karlova, Varnsdorf	102,00	6 000,00	705,88	0,90	635,29
					

Husova, Duchcov	278,00	25 000,00	1 079,14	0,90	971,23
-----------------	--------	-----------	----------	------	--------



Neštěmická, Ústí nad Labem - Krásné Březno	50,00	2 750,00	660,00	0,90	594,00
--	-------	----------	--------	------	--------



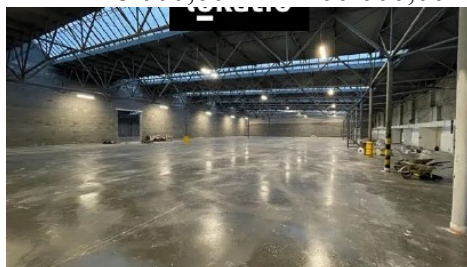
Vítězslava Nezvala, Most	20,00	1 166,00	699,60	0,90	629,64
--------------------------	-------	----------	--------	------	--------



Minimální nájemné [Kč/m²/rok]	594,00
Průměrné nájemné [Kč/m²/rok]	708,00
Maximální nájemné [Kč/m²/rok]	971,00

Výnosy z výrobních prostor

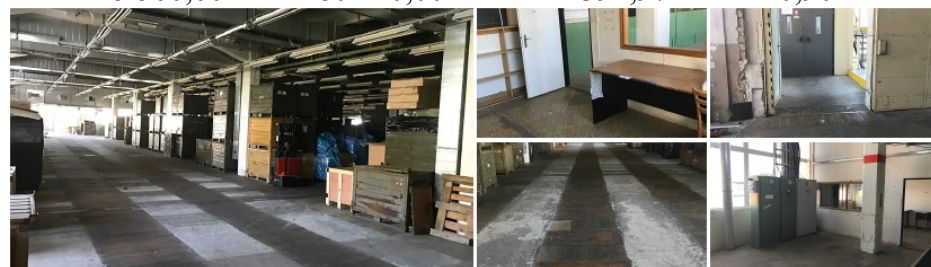
Název	Výměra [m²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m²/rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m²/rok]
Žatec	8 000,00	400 000,00	600,00	0,90	540,00



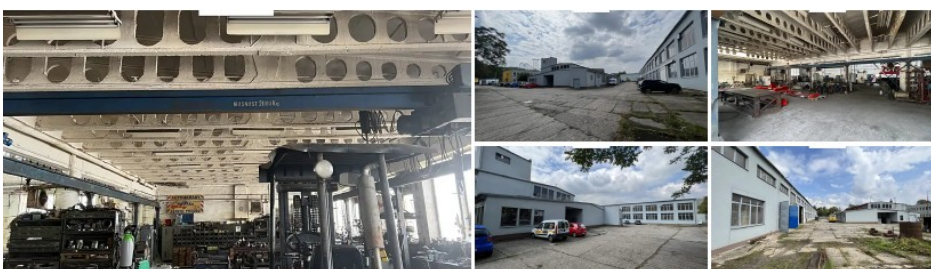
Pražská, Lubenec	4 384,00	180 000,00	492,70	0,90	443,43
------------------	----------	------------	--------	------	--------



Litvínov	5 500,00	180 110,00	392,97	0,90	353,67
----------	----------	------------	--------	------	--------



Přístavní, Ústí nad Labem - Krásné Březno	1 173,00	93 840,00	960,00	0,90	864,00
---	----------	-----------	--------	------	--------



Minimální nájemné [Kč/m ² /rok]	354,00
--	--------

Průměrné nájemné [Kč/m ² /rok]	550,00
---	--------

Maximální nájemné [Kč/m ² /rok]	864,00
--	--------

Na základě provedeného průzkumu trhu, je pro další výpočet počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajimatelných prostorách areálu.

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti, tzn. 700,-Kč/m²/rok za administrativní prostory a ubytovnu, 500,- Kč/m²/rok za výrobní prostory bez jeřábových drah, 600,- Kč/m²/rok za výrobní prostory s mostovými jeřáby, 300,-Kč/m²/rok za sklady a 100,- Kč/m²/rok za přístřešky. V cenách je zahrnuto i užívání venkovních ploch (parkoviště, manipulační plochy v areálu).

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 80 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržba, správa nemovitosti), jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Skladovací prostory	"SO1" - Administrativní budova -	52	200	867	10 400
2.	Kancelářské prostory	"SO1" - Administrativní budova ; 1.NP	454	700	26 483	317 800
3.	Ostatní prostory	"SO2" - Šatny se zázemím	552	350	16 100	193 200
4.	Obytné prostory	"SO2" - Ubytovna se zázemím	122	700	7 117	85 400
5.	Skladovací prostory	"SO3" - Sklad nebezpečného odpadu	35	300	875	10 500
6.	Provozní prostory	"SO4" - Dílny se zázemím	905	500	37 708	452 500
7.	Výrobní prostory	"SO5" - Montážní haly se zázemím	1 757	600	87 850	1 054 200
8.	Výrobní prostory	"SO6" - Opravářská hala s přístavbou	2 023	600	101 150	1 213 800
9.	Provozní prostory	"SO7" - Tryskárna a lakovna se zázemím	426	500	17 750	213 000
10.	Výrobní prostory	"SO8" - Montáž a sklady	1 292	600	64 600	775 200
11.	Výrobní prostory	"SO9" - Montážní hala s přístavbou	1 428	600	71 400	856 800
12.	Výrobní prostory	"SO10" - Svařovna se zázemím	1 620	600	81 000	972 000
13.	Provozní prostory	"SO11" - Obrobna se zázemím	495	500	20 625	247 500
14.	Skladovací prostory	"SO12" - Stará kotelna - sklady (nezpřístupněno)	65	300	1 625	19 500
15.	Provozní prostory	"SO13" - Lakovna, jídelna se zázemím	274	500	11 417	137 000
16.	Provozní prostory	"SO14" - Stará lakovna	208	500	8 667	104 000
17.	Skladovací prostory	Přístřešek s jeřábem P1	969	500	40 375	484 500
18.	Skladovací prostory	Přístřešky stanové, P2-P5	1 471	100	12 258	147 100
Celkový výnos za rok:						7 294 400

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	14 148
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	516
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	7 294 400
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	5 835 520
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	40,00 % * Nh	Kč/rok	2 334 208
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 334 208
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	3 501 312
Míra kapitalizace		%	8,96
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	39 077 143

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. "SO1" - Administrativní budova č.p. 376 (parc.č. 30/1)	9 254 984,50 Kč
1.2. "SO2" - Vrátnice, šatny, ubytovna (parc.č. 30/1)	9 898 211,90 Kč
1.3. "SO3" - Sklad nebezpečného odpadu (parc.č. 30/1)	483 859,50 Kč
1.4. "SO4" - Dílny (parc.č. 30/1)	12 835 941,70 Kč
1.5. "SO5" - Montážní haly (parc.č. 30/7, 30/13)	29 122 692,90 Kč
1.6. "SO6" - Opravářská hala s přístavbou (parc.č. 30/1)	27 724 688,40 Kč
1.7. "SO7" - Tryskárna a lakovna (parc.č. 30/10, 30/9)	7 655 197,90 Kč
1.8. "SO8" - Montáž a sklady (parc.č. 30/1, 30/8)	17 664 179,90 Kč
1.9. "SO9" - Montážní hala s přístavbou (parc.č. 30/2)	10 912 150,10 Kč
1.10. "SO10" - Svařovna (parc.č. 30/1)	22 976 658,20 Kč
1.11. "SO11" - Obrobna (parc.č. 30/1)	5 018 740,90 Kč
1.12. "SO12" - Stará kotelna (parc.č. 30/1)	3 660 062,10 Kč
1.13. "SO13" - Lakovna + jídelna (parc.č. 30/1)	4 887 379,30 Kč
1.14. "SO14" - Stará lakovna (parc.č. 30/1)	2 628 966,80 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

164 723 714,10 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. "SO15.1" - Zastřešený sklad (parc.č. 30/11)	7 574 406,80 Kč
2.2. "SO15.2" - Stanový sklad (parc.č. 30/12)	2 171 983,70 Kč
2.3. "SO15.3" - Stanový sklad (parc.č. 30/16)	1 457 553,20 Kč
2.4. "SO15.4" - Stanový sklad (parc.č. 30/15)	1 617 865,90 Kč
2.5. "SO15.5" - Stanový sklad (parc.č. 30/14)	1 878 781,40 Kč
2.6. Ostatní příslušenství a součásti	8 846 642,70 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:

23 547 233,70 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky	22 386 000,- Kč
--------------	-----------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Areál celkem (stavby, pozemky, příslušenství)	41 402 721,70 Kč
--	------------------

5. Výnosová hodnota

5.1. Areál celkem (stavby, pozemky, příslušenství)	39 077 142,90 Kč
--	------------------

Porovnávací hodnota	41 402 720 Kč
Výnosová hodnota	39 077 140 Kč
Věcná hodnota	210 656 950 Kč
z toho hodnota pozemku	22 386 000 Kč

Obvyklá cena	40 000 000 Kč
slovy: Čtyřicet milionů Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- komerčně využitelné nemovitosti, využití areálu v souladu s územním plánem, dostatečné pozemkové zázemí s možností parkování a skladování, napojení na veškeré IS, příjezd možný i nákladní automobilovou dopravou TIR.

Slabé stránky majetku:

- vyšší energetická náročnost hal, náklady na modernizaci objektů, omezenější okruh potenciálních kupujících.

Z výše uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 210,66 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **39,08 mil. Kč**.

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání prodejů činí **41,40 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny / tržní hodnoty nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsanych analýz, metodik a výše provedeného rozboru kladů a záporů.

Výsledná hodnota jednotlivých oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena v kapitole 4.3. Výsledky analýzy dat.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno
f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e)	bylo provedeno
g) zformuluje závěr	bylo provedeno

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti S T S P r u n é ř o v, a.s., IČO: 48288551, a to pozemek parc.č. 30/1 jehož součástí je jiná stavba: Pruněrov, č.p. 379, výroba, pozemek parc.č. 30/2 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/7 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/8 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/9 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/10 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/11 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/12 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/13 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/14 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 30/15 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba, pozemek parc.č. 30/16 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba, pozemek parc.č. 30/18 (na pozemku je postavena jiného vlastníka: bez čp/če, jiná st., LV 1707), pozemek parc.č. 36/3 jehož součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., pozemek parc.č. 38, pozemek parc.č. 52/16, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Pruněrov, obec Pruněrov, okres Chomutov (evidováno na LV č7).

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu ustanovení § 219 odst. 4 a 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření.

ODPOVĚĎ:

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji obvyklou cenu (tržní hodnotu) předmětných nemovitých věcí ke dni ocenění po zaokrouhlení na:

40 000 000 Kč

slovy: Čtyřicet milionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7	7
Kopie katastrální mapy	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2025 09:55:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 63 INS 13903/2025 pro Insolvenční servis v.o.s.

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563102 Kadaň

Kat.území: 661864 Prunéřov

List vlastnictví: 7

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
S T S P r u n é ř o v , a.s. , Prunéřov 376, 43201 Kadaň 48288551		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	30/1	47843	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Prunéřov, č.p. 376, výroba					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/1					
	30/2	1532	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/2					
	30/7	339	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/7					
	30/8	598	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/8					
	30/9	464	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/9					
	30/10	189	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/10					
	30/11	1591	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/11					
	30/12	368	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/12					
	30/13	1504	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/13					
	30/14	370	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/14					
	30/15	372	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/15					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2025 09:55:02

Obec: 563102 Kadaň

List vlastnictví: 7

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-4722/2023-503

Pořadí k 14.08.2023 16:04

- o Věcné břemeno cesty

a stezky

- právo průchodu a právo jízdy
- na dobu neurčitou

Oprávnění v

Parcela: 26, Parcela: 28

Povinnost k

Parcela: 38

V-4722/2023-503

Pořadí k 14.08.2023 16:04

- o Věcné břemeno cestv

a stezky

- právo průchodu a právo jízdy
- dle GP 949-17/2023
- na dobu neurčitou

Oprávnění v

Parcela: 35

Povinnost k

Parcela: 30/1

V-6230/2024-503

Pořadí k 25.09.2024 14:54

- o Věcné břemeno cestv

a stezky

- právo průchodu a právo jízdy
- na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: 35

Povinnost k

Parcela: 38

V-6230/2024-503

Pořadí k 25.09.2024 14:54

- o Zástavní právo smluvní

- veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky
 - jistina ve výši 2.000.000,-Kč
 - pohledávka na pevně stanoveném úroku z úvěru ve výši 3% p.m.- tj. ve výši 360.000,-Kč
 - pohledávka z administrativního poplatku ve výši 60.000,-Kč
 - pohledávka ze smluvních úroků z prodlžení ve výši 6% p.m.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2025 09:55:02

Obec: 563102 Kadaň

List vlastnictví: 7

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- budoucí pohledávky dle smlouvy, které nepřesáhnou částku 100.000,-Kč

Oprávnění pro

Praha 1, RČ/IČO: 08796386

Povinnost k

Parcela: 30/13, Parcela: 30/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 01.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2025 15:29:18. Zápis proveden dne 24.04.2025.

V-2056/2025-503

Pořadí k 02.04.2025 15:29

- o Zákaz zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu oprávněného po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Praha 1, RČ/IČO: 08796386

Povinnost k

Parcela: 30/13, Parcela: 30/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 01.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2025 15:29:18. Zápis proveden dne 24.04.2025.

V-2056/2025-503

Pořadí k 02.04.2025 15:29

- o Zástavní právo zákonné

- pohledávka ve výši 1.686.969,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj,
Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj,
Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: 30/1, Parcela: 30/10, Parcela: 30/11, Parcela: 30/12, Parcela: 30/13,
Parcela: 30/14, Parcela: 30/15, Parcela: 30/16, Parcela: 30/18, Parcela: 30/2,
Parcela: 30/7, Parcela: 30/8, Parcela: 30/9, Parcela: 36/3, Parcela: 38,
Parcela: 52/16

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-210/8070/08.07.2025-01278/50/JAN - 1 ze dne 08.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 16:59:37. Zápis proveden dne 31.07.2025.

V-4312/2025-503

Pořadí k 09.07.2025 16:59

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 30/1, Parcela: 30/10, Parcela: 30/11, Parcela: 30/12, Parcela: 30/13,
Parcela: 30/14, Parcela: 30/15, Parcela: 30/16, Parcela: 30/18, Parcela: 30/2,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

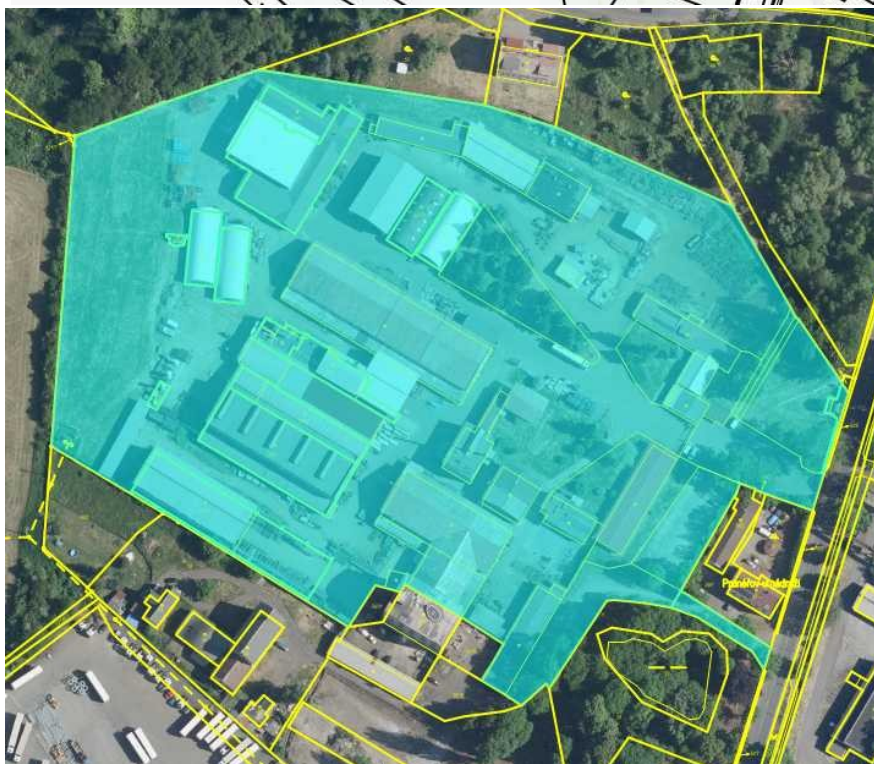
strana 5

Okres: CZ0422 Chomutov Obec: 563102 Kadaň
Kat.území: 661864 Prunéřov List vlastnictví: 7
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	POLVZ:10/1998	Z-1260010/1998-503
Pro: S T S P r u n é ř o v, a.s., Prunéřov 376, 43201 Kadaň		RČ/IČO: 48288551
o Kolaudační rozhodnutí 988/1998 MěÚ v Kadani dne 5.6.1998, práv. moc		24.6.1998.
	POLVZ:61/1998	Z-12600061/1998-503
Pro: S T S P r u n é ř o v, a.s., Prunéřov 376, 43201 Kadaň		RČ/IČO: 48288551
o Kolaudační rozhodnutí 889/1999 MěÚ v Kadani ze dne 20.5.1999, práv. moc		7.6.1999.
	POLVZ:50/1999	Z-12600050/1999-503
Pro: S T S P r u n é ř o v, a.s., Prunéřov 376, 43201 Kadaň		RČ/IČO: 48288551
o Jiná listina číslo 493/2000 SÚ MěÚ v Kadani-přidělení č. p. 376.		
	POLVZ:22/2000	Z-12600022/2000-503
Pro: S T S P r u n é ř o v, a.s., Prunéřov 376, 43201 Kadaň		RČ/IČO: 48288551
o Kolaudační rozhodnutí MěÚ v Kadani - SÚ 330-1212/2003 /RI ze dne 29.10.2003. Právní moc ke dni 03.11.2003.		
		Z-6274/2003-503
Pro: S T S P r u n é ř o v, a.s., Prunéřov 376, 43201 Kadaň		RČ/IČO: 48288551
o Kolaudační rozhodnutí MěÚ v Kadani - SÚ 330-950/2003 -RI ze dne 01.10.2003. Právní moc ke dni 18.10.2003.		
		Z-6274/2003-503
Pro: S T S P r u n é ř o v, a.s., Prunéřov 376, 43201 Kadaň		RČ/IČO: 48288551

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
strana 7

Kopie katastrální mapy



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 2026006.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 090220/2025.

Ve Velaticích 22.01.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.8.