

# Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 2538/145/2017

**O obvyklé ceně nemovitosti** - pozemku parc.č. 2055/5 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/6 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/7 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/8 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/10 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/28 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemku parc.č. 2055/29 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemku parc.č. 2055/31 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/41 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník, zapsáno na LV č. 3517.



**Objednatel posudku:**

**VÍTKOVICE, a.s.**  
Ruská 2887/101  
703 00 Ostrava-Vítkovice

**Účel posudku:**

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti.

**Znalecký posudek podle stavu ke dni 29.9.2017 vypracoval:**

**Ing. Petr Kreuzer**  
Jandova 150/4  
748 01 Hlučín - Darkovičky  
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 33 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 5.10.2017

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 2055/5 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/6 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/7 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/8 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/10 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/28 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemku parc.č. 2055/29 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemku parc.č. 2055/31 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/41 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník, zapsáno na LV č. 3517.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

## Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečněných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 443/2016 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, tak i srovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Výrobně skladovací areál
Adresa předmětu ocenění:	Jaroslava Ježka 790 01 Jeseník
LV:	3517
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Jeseník
Obec:	Jeseník
Katastrální území:	Jeseník
Počet obyvatel:	11 471
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>792,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.9.2017 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku - p. Šoltyse.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.9.2017 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 3517;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od zástupce objednatele posudku - p. Šoltyse při místním šetření;
- informace získané z předložené částečné projektové dokumentace;
- skutečnosti zjištěné na místě.

### **5. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 2055/5 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemek parc.č. 2055/6 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemek parc.č. 2055/7 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemek parc.č. 2055/8 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemek parc.č. 2055/10 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemek parc.č. 2055/28 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemek parc.č. 2055/29 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemek parc.č. 2055/31 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemek parc.č. 2055/41 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník, zapsáno na LV č. 3517.

**Oceňované nemovitosti** - se nacházejí ve výrobně skladovacím areálu společnosti VÍTKOVICE a.s., který leží v jihozápadní zastavěné části města Jeseník, přístupný z veřejné asfaltové komunikace ul. Jaroslava Ježka - pozemků parc.č. 2499/17 a 2499/14 (ostatní plocha-ostatní komunikace), oba přístupové pozemky jsou ve vlastnictví města Jeseník. Středem areálu protéká vodní tok Staříč, který rozděluje areál na severní a jižní část. Oceňované nemovitosti se nacházejí v jižní části areálu. Přístup k oceňovaným nemovitostem je přes vnitroareálové zpevněné komunikace s asfaltovým nebo betonovým povrchem. Tyto přístupové komunikace nejsou součástí tohoto ocenění. Oceňované nemovitosti jsou tvořeny pozemky jejichž součástí jsou výrobně skladovací objekty nebo objekty užívané k energetice. Areál je napojen na vnitroareálové ing. sítě - plyn, voda, elektro, kanalizace. Vjezd do areálu je možný také pro těžkou nákladní a kamionovou dopravu.

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/5** - stavba je tvořena dvěma částmi - stavbou hlavní rozvodny a stavbou bývalé parní kotelny. Stavba hlavní rozvodny je nepodsklepená, se dvěma NP se sedlovou střechou s nízkým sklonem. Stavba bývalé parní kotelny je nepodsklepená s jedním NP se sedlovou střechou s nízkým sklonem. Celková zastavěná plocha objektu je 1157m<sup>2</sup>. Objekt byl postaven cca v roce 1974. Základy objektu jsou betonové s izolacemi, svíslé konstrukce jsou zděné, strop je s rovnými podhledy, střecha je šikmá sedlová s nízkým sklonem, střešní krytina plechová, klempířské prvky z pozink.plechu, vnější a vnitřní omítky jsou hladké, podlahy betonové. Objekt není vytápěn. Elektroinstalace světelná a motorová, ostatní vybavení chybí. Celkově je objekt v zanedbaném technickém stavu - poškozeny jsou vnitřní a vnější omítky (místně opadlá místa), místně jsou poškozeny výplně otvorů rozbitá skla, poškozeny jsou také podlahové betonové konstrukce. Nověji byla provedena pouze výměna menší části klempířských prvků (žlaby, svody). V současné době není objekt využíván. Pro jeho další využití jsou nutné stavební úpravy a investice většího rozsahu. Po vyklizení objektu by stavbu bylo možné využít např. ke skladování. Užitná plocha objektu je 1216m<sup>2</sup>.

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/6** - jedná se stavbu, která dříve sloužila jako sklad olejů pro parní kotelnou. Objekt není dlouhodobě využíván. Objekt sestává ze tří nadzemních věžových zásobníků oleje s kruhovým půdorysem, které jsou osazeny v ŽB jímce. K zásobníkům přiléhají jednopodlažní nepodsklepené stavby s plochými střechami v nichž bylo umístěno technologické zařízení skladů olejů. Tyto objekty jsou rovněž dlouhodobě mimo provoz. Objekt byl postaven cca v roce 1974. Pro další využití objektu jsou nutné stavební úpravy a investice většího rozsahu. Užitná plocha objektu je 493m<sup>2</sup>. Vzhledem k zanedbanému stavu objektu a jeho velmi specifickému využití není jeho užitná plocha zahrnuta ve výpočtu výnosové hodnoty oceňované nemovitosti.

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/7** - nepodsklepený jednopodlažní objekt se sedlovou střechou s nízkým sklonem. Objekt je využíván ke skladování. Celková zastavěná plocha objektu je 1301m<sup>2</sup>. Objekt byl postaven cca v roce 1974. Základy objektu jsou betonové s izolacemi, svislé konstrukce jsou z části zděné a z části z ocelového skeletu systému Hard se zavěšeným obvodovým pláštěm, strop nejsou provedeny, střecha je šikmá sedlová s nízkým sklonem, střešní krytina plechová, klempířské prvky z pozink.plechu, vnější a vnitřní omítky jsou hladké, podlahy betonové. Objekt není vytápěn. Elektroinstalace světelná a motorová, vrata a dveře kovové, ostatní konstrukce a vybavení chybí. Technický stav objektu je průměrný. Užitná plocha objektu je 1171m<sup>2</sup>.

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/8** - jedná se o nepodsklepenou, třílodní výrobně skladovací halu. Celková zastavěná plocha objektu je 4527m<sup>2</sup>. Objekt byl postaven cca v roce 1981. Jedná se o nepodsklepenou halu s jedním NP se sedlovou střechou s nízkým sklonem opatřenou střešními světlíky. Dvě z lodí objektu jsou vybaveny jeřábovými drahami. Základy objektu jsou betonové s izolacemi, svislé konstrukce jsou z ocelového skeletu se zavěšeným obvodovým zavěšeným pláštěm ze sendvičových panelů, stropy nejsou provedeny, střecha je šikmá sedlová s nízkým sklonem, střešní krytina plechová, klempířské prvky z pozink.plechu, vnější a vnitřní omítky jsou hladké (soklové části), podlahy betonové, dveře a vrata ocelová, vytápěna je pouze část objektu lokálně plynovými topidly. Celkově je objekt v zanedbaném technickém stavu s jen velmi malou běžnou údržbou bez větších rekonstrukcí. Nověji byla provedena pouze výměna menší části klempířských prvků (žlaby, svody). Užitná plocha objektu je 4074m<sup>2</sup>.

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/10** - jedná se o nepodsklepenou dvoulodní výrobně skladovací halu. Celková zastavěná plocha objektu je 5064m<sup>2</sup>. Objekt byl postaven cca v roce 1979. Jedná se o nepodsklepenou halu s jedním NP se sedlovou střechou s nízkým sklonem opatřenou střešními světlíky. Obě lodě objektu jsou vybaveny jeřábovými drahami. Základy objektu jsou betonové s izolacemi, svislé konstrukce jsou z ocelového skeletu se zavěšeným obvodovým zavěšeným pláštěm ze sendvičových panelů, stropy nejsou provedeny, střecha je šikmá sedlová s nízkým sklonem, střešní krytina plechová, klempířské prvky z pozink.plechu, vnější a vnitřní omítky jsou hladké (soklové části), podlahy betonové, dveře a vrata ocelová, vytápění není provedeno, okna ocelová jednoduše zasklená. V hale se nachází vestavba soc. zařízení s kanceláří. Vestavba má dvě NP. Celkově je objekt v převážně původním průměrném technickém stavu bez větších rekonstrukcí. Nověji byla provedena pouze výměna menší části klempířských prvků (žlaby, svody), částečné úpravy vnitřní elektroinstalace. Užitná plocha objektu je 4558m<sup>2</sup>.

**Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 2055/28** - jedná se o nepodsklepenou stavbu s jedním NP a plochou střechou. Celková zastavěná plocha objektu je 86m<sup>2</sup>. Objekt byl postaven cca v roce 1974. Původně byl objekt využíván jako spalovna. Stavba není dlouhodobě užívaná. Základy objektu jsou betonové s izolacemi, svislé konstrukce jsou z ocelového skeletu se

zavěšeným obvodovým zavěšeným pláštěm ze sendvičových panelů, stropy ze zavěšeného podhledu, střecha je plochá, střešní krytina z asfaltových pásů, klempířské prvky z pozink.plechu, podlahy betonové, dveře a vrata ocelová, vytápění není provedeno. Elektroinstalace světelná a motorová, ostatní konstrukce a vybavení chybí. Technický stav objektu je zanedbaný bez běžné údržby či rekonstrukcí. Po vyklizení objektu by stavbu bylo možné využít např. ke skladování. Užitná plocha objektu je 74m<sup>2</sup>.

**Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 2055/29** - jedná se o nepodsklepenou stavbu s jedním NP a plochou střechou. Celková zastavěná plocha objektu je 466m<sup>2</sup>. Objekt byl postaven cca v roce 1987. Objekt je využíván ke skladování barev. Základy objektu jsou betonové s izolacemi, svislé konstrukce jsou zděné, stropy nejsou provedeny, střecha je plochá, střešní krytina plechová, klempířské prvky z pozink.plechu, podlahy betonové, omítky hladké, dveře a vrata ocelová, vytápění lokálními kalorifery. Elektroinstalace světelná a motorová, ostatní konstrukce a vybavení chybí. Technický stav objektu je průměrný. Užitná plocha objektu je 419m<sup>2</sup>.

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/31** - jedná se o nepodsklepenou jednodílnou výrobně skladovací příčnou halu. Objekt je umístěn mezi halami na p.č. 2055/8 a 2055/10 a je s nimi provozně propojen. Celková zastavěná plocha objektu je 1011m<sup>2</sup>. Objekt byl postaven cca v roce 1988. Jedná se o nepodsklepenou halu s jedním NP se sedlovou střechou s nízkým sklonem opatřenou střešními světlíky. Objekt je vybaven jeřábovou drahou. Základy objektu jsou betonové s izolacemi, svislé konstrukce jsou z ocelového skeletu se zavěšeným obvodovým zavěšeným pláštěm ze sendvičových panelů, stropy nejsou provedeny, střecha je šikmá sedlová s nízkým sklonem, střešní krytina plechová, klempířské prvky z pozink.plechu, vnější a vnitřní omítky jsou hladké (soklové části), podlahy betonové, dveře a vrata ocelová, vytápění není provedeno, okna ocelová jednoduše zasklená, elektroinstalace světelná a motorová. Celkově je objekt v převážně původním průměrném technickém stavu bez větších rekonstrukcí. Nověji byla provedena pouze výměna menší části klempířských prvků (žlaby, svody), částečné úpravy vnitřní elektroinstalace. Užitná plocha objektu je 910m<sup>2</sup>.

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/41** - jedná se o nepodsklepenou stavbu se dvěma s plochou střechou. Celková zastavěná plocha objektu je 220m<sup>2</sup>. Objekt byl postaven cca v roce 1974. Původně byl objekt využíván jako sociální zařízení u výrobní haly na p.č. 2055/8. Základy objektu jsou betonové s izolacemi, svislé konstrukce jsou zděné, stropy s rovnými podhledy, střecha je plochá, střešní krytina plechová, klempířské prvky z pozink.plechu, podlahy PVC a ker.dlažby, omítky hladké, dveře dřevěné do kovové zárubně, okna dřevěná zdvojená, vytápění původně ústřední teplovodní je nyní nefunkční, dlouhodobě odpojené, elektroinstalace světelná a motorová, rozvody vody nefunkční k zařizovacím předmětům, soc. zařízení vybavena původními zař. předměty. Celkově je objekt ve velmi zanedbaném technickém stavu s absencí jakékoli běžné údržby či rekonstrukcí, vnitřní vybavení je převážně nefunkční, dlouhodobě odpojené, poškozeny jsou vnitřní i vnější omítky, podlahy, okna, atd. Pro jeho další využití jsou nutné stavební úpravy a investice většího rozsahu. Po vyklizení objektu by stavbu bylo možné využít např. ke skladování. Užitná plocha objektu je 374m<sup>2</sup>.

#### **Príslušenství objektů tvoří:**

- přípojky vnitroareálových ing. sítí.

**Oceňované pozemky** - jsou zcela zastavěny jednotlivými objekty.

#### **Rekapitulace ploch:**

celková plocha pozemků 14654m<sup>2</sup> z toho 14654m<sup>2</sup> je zastavěná plocha (100%);

Celková užitná plocha objektů je 13289m<sup>2</sup>

celková užitná plocha skladovacích objektů: 3747m<sup>2</sup> (3254m<sup>2</sup> po odečtu užité plochy objektu

výroby na p.č. 2055/6);  
celková užitná plocha výrobních objektů: 9542m<sup>2</sup>.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

1. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/5
2. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/6
3. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/6
4. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/7
5. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/8
6. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/10
7. Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 2055/28
8. Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 2055/29
9. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/31
10. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/41
11. Pozemky

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1) Administrativní cena dle platného cenového předpisu - nákladový způsob ocenění**

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

5

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum P_i) = 0,752$

$$i = 1$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,752}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,02
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,416}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,313}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,313}$$

### **1. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/5**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12: M. budovy výrobní pro energetiku  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### **Výpočet jednotlivých ploch**

<b>Podlaží</b>	<b>Plocha</b>		<b>[m<sup>2</sup>]</b>
1.PP	62	=	62,00
1.NP	212+945	=	1 157,00
2.NP	212	=	212,00

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	62,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	186,00
1.NP	1 157,00 m <sup>2</sup>	4,80 m	5 553,60
2.NP	212,00 m <sup>2</sup>	4,35 m	922,20
Součet	<b>1 431,00 m<sup>2</sup></b>		<b>6 661,80</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $6\,661,80 / 1\,431,00 = 4,66$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,431,00 / 3 = 477,00$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	(62)*(3,00)	=	186,00 m <sup>3</sup>
1.NP	(212)*(4,35)+(945)*(4,80)	=	5 458,20 m <sup>3</sup>
2.NP	(212)*(4,35)	=	922,20 m <sup>3</sup>
zastřešení	(212*1/2+945*2,5/2)	=	1 287,25 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	186,00 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	5 458,20 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	922,20 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	1 287,25 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>7 853,65 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100	1,00	23,30
3. Stropy	S	12,30	100	1,00	12,30
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střeš	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30



13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	C	1,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	1,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,70	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8510</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	3 076,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9338
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7506
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8510
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 856,74</b>
<b>Plná cena:</b> 7 853,65 m <sup>3</sup> * 3 856,74 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>30 289 486,10 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 43 roků		
Opotřebení: 60,000 %	-	18 173 691,66 Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>12 115 794,44 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,313
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 792 243,66 Kč</b>

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/5 - zjištěná = 3 792 243,66 Kč**  
cena

### 2. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/6

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy	
Objekt	Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)	
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	kovová	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252	
Množství:	500,00 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	
Nemovitá věc je součástí pozemku		

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 509,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0920
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 707,87</b>
<b>Plná cena:</b> 500,00 m <sup>3</sup> * 7 707,87 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 853 935,- Kč</b>

## Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 43 roků		
Opotřebení: 60,000 %	-	2 312 361,- Kč
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>1 541 574,- Kč</b>
Koeficient pp	*	0,313
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>482 512,66 Kč</b>

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/6 - zjištěná = 482 512,66 Kč**  
cena

### 3. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/6

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy	
Objekt	Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)	
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	monolitická betonová plošná	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252	
Množství:	1 500,00 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	
Nemovitá věc je součástí pozemku		

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 137,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0920
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 890,73</b>
<b>Plná cena:</b> 1 500,00 m <sup>3</sup> * 6 890,73 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>10 336 095,- Kč</b>

## Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 43 roků		
Opotřebení: 60,000 %	-	6 201 657,- Kč
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>4 134 438,- Kč</b>
Koeficient pp	*	0,313
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 294 079,09 Kč</b>

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/6 - zjištěná = 1 294 079,09 Kč**  
cena

#### 4. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/7

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 301,00 m <sup>2</sup>	5,50 m	7 155,50
Součet	<b>1 301,00 m<sup>2</sup></b>		<b>7 155,50</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 155,50 / 1 301,00	= 5,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 301,00 / 1	= 1 301,00 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(1301)*(5,50)	=	7 155,50 m <sup>3</sup>
zastřešení	(1301)*(1/2)	=	650,50 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	7 155,50 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	650,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>7 806,00 m<sup>3</sup></b>

##### Popis a hodnocení standardu

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

##### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9310</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9251
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8091
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9310
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 631,17</b>
<b>Plná cena:</b> 7 806,00 m <sup>3</sup> * 2 631,17 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>20 538 913,02 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 100 = 43,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 43,0 % / 100)	*	0,570
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>11 707 180,42 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,313
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 664 347,47 Kč</b>

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/7 - zjištěná = 3 664 347,47 Kč**  
cena

### 5. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/8

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	F. průmysl s jeřábovými drahami
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	4 527,00 m <sup>2</sup>	7,90 m	35 763,30
Součet	<b>4 527,00 m<sup>2</sup></b>		<b>35 763,30</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $35\,763,30 / 4\,527,00 = 7,90$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $4\,527,00 / 1 = 4\,527,00$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(4527)*(7,90)	=	35 763,30 m <sup>3</sup>
zastřešení	(4527)*(1/2)	=	2 263,50 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	35 763,30 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	2 263,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>38 026,80 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	C	1,30	70	0,00	0,00
15. Vytápění	S	1,30	30	1,00	0,39
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	C	0,40	100	0,00	0,00
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					97,89
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9789</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9215
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6544
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9789
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 168,50</b>
<b>Plná cena:</b> 38 026,80 m <sup>3</sup> * 2 168,50 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>82 461 115,80 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 36 roků	
Opotřebení: 50,000 %	- 41 230 557,90 Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 41 230 557,90 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	<b>* 0,313</b>
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 12 905 164,62 Kč</b>

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/8 - zjištěná = 12 905 164,62 Kč**  
cena

### 6. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/10

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	F. průmysl s jeřábovými drahami
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	5 064,00 m <sup>2</sup>	11,20 m	56 716,80
Součet	<b>5 064,00 m<sup>2</sup></b>		<b>56 716,80</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	56 716,80 / 5 064,00	= 11,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	5 064,00 / 1	= 5 064,00 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(5064)*(11,20)	=	56 716,80 m <sup>3</sup>
zastřešení	(5064)*(2,3/2)	=	5 823,60 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	56 716,80 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	5 823,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>62 540,40 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8820</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9213
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8820
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 791,03</b>
<b>Plná cena:</b> 62 540,40 m <sup>3</sup> * 1 791,03 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>112 011 732,61 Kč</b>

## Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 38 roků

Opotřebení: 50,000 %

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	56 005 866,31 Kč
=	<b>56 005 866,31 Kč</b>
*	0,313
=	<b>17 529 836,16 Kč</b>

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/10 - zjištěná cena** = **17 529 836,16 Kč**

## 7. Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 2055/28

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

M. budovy výrobní pro energetiku

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	86,00 m <sup>2</sup>	4,55 m	391,30
Součet	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>		<b>391,30</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

391,30 / 86,00

= 4,55 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

86,00 / 1

= 86,00 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(86)*(4,55)	=	391,30 m <sup>3</sup>



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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	391,30 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>391,30 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100	1,00	23,30
3. Stropy	S	12,30	100	1,00	12,30
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	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	C	1,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	1,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,70	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8210</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	3 076,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9967
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7615
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8210
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320

Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 428,13</b>
<b>Plná cena:</b> 391,30 m <sup>3</sup> * 4 428,13 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 732 727,27 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 43 roků

Opotřebení: 50,000 %

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	866 363,64 Kč
=	<b>866 363,64 Kč</b>
*	0,313
=	<b>271 171,82 Kč</b>

**Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 2055/28 - zjištěná cena** = **271 171,82 Kč**

#### 8. Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 2055/29

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	466,00 m <sup>2</sup>	7,00 m	3 262,00
Součet	<b>466,00 m<sup>2</sup></b>		<b>3 262,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 3 262,00 / 466,00 = 7,00 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 466,00 / 1 = 466,00 m<sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(418)*(7,00)+(48)*(3,35)	=	3 086,80 m <sup>3</sup>
zastřešení	(418)*(0,5/2)	=	104,50 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	3 086,80 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	104,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>3 191,30 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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 <sub>4</sub> :					<b>0,9930</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9342
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9930
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 451,86</b>
<b>Plná cena:</b> 3 191,30 m <sup>3</sup> * 2 451,86 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 824 620,82 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 100 = 30,0 \%$   
 Koeficient opotřebením:  $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,700
=	<b>5 477 234,57 Kč</b>
*	0,313
=	<b>1 714 374,42 Kč</b>

**Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 2055/29 - zjištěná cena** = **1 714 374,42 Kč**

### 9. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/31

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: F. průmysl s jeřábovými drahami  
 Svislá nosná konstrukce: kovová  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 011,00 m <sup>2</sup>	11,10 m	11 222,10
Součet	<b>1 011,00 m<sup>2</sup></b>		<b>11 222,10</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $11 222,10 / 1 011,00 = 11,10 \text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1 011,00 / 1 = 1 011,00 \text{ m}^2$

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(1011) * (11,10)$	=	11 222,10 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(1011) * (1/2)$	=	505,50 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	11 222,10 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	505,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>11 727,60 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	C	1,30	100	0,00	0,00
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	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8990</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9265
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8990
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 835,85</b>
<b>Plná cena:</b> 11 727,60 m <sup>3</sup> * 1 835,85 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>21 530 114,46 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 100 = 29,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 29,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,710
=	<b>15 286 381,27 Kč</b>
*	0,313
=	<b>4 784 637,34 Kč</b>

Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/31 - zjištěná cena

= **4 784 637,34 Kč**

### 10. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/41

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování  
 Svislá nosná konstrukce: kovová  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	220,00 m <sup>2</sup>	3,55 m	781,00
2.NP	220,00 m <sup>2</sup>	3,40 m	748,00
Součet	<b>440,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1 529,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1 529,00 / 440,00 = 3,48 \text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $440,00 / 2 = 220,00 \text{ m}^2$

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(220) * (3,55)$	=	781,00 m <sup>3</sup>
2.NP	$(220) * (3,40)$	=	748,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(220) * (0,6/2)$	=	66,00 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	781,00 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	748,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	66,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 595,00 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
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	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,00
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,8800</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$ :	*	0,9500
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$ :	*	0,9034
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8800
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 860,98</b>
<b>Plná cena:</b> 1 595,00 m <sup>3</sup> * 4 860,98 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 753 263,10 Kč</b>

## Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 43 roků

Opotřebení: 60,000 %

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	4 651 957,86 Kč
=	<b>3 101 305,24 Kč</b>
*	0,313
=	<b>970 708,54 Kč</b>

Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/41 - zjištěná cena

= **970 708,54 Kč**

### 11. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,752$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,416$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,752 * 1,000 * 0,416 = 0,313$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	792,-	0,313		247,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2055/5	1 157,00	247,90	286 820,30
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2055/6	822,00	247,90	203 773,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2055/7	1 301,00	247,90	322 517,90



§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	2055/8	4 527,00	247,90	1 122 243,30
§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	2055/10	5 064,00	247,90	1 255 365,60
§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	2055/28	86,00	247,90	21 319,40
§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	2055/29	466,00	247,90	115 521,40
§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	2055/31	1 011,00	247,90	250 626,90
§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	2055/41	220,00	247,90	54 538,-
Stavební pozemky - celkem			14 654,00		<b><u>3 632 726,60</u></b>

**Pozemky - zjištěná cena** = **3 632 726,60 Kč**

### **Rekapitulace administrativního ocenění**

1. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/5	3 792 243,70 Kč
2. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/6	482 512,70 Kč
3. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/6	1 294 079,10 Kč
4. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/7	3 664 347,50 Kč
5. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/8	12 905 164,60 Kč
6. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/10	17 529 836,20 Kč
7. Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 2055/28	271 171,80 Kč
8. Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 2055/29	1 714 374,40 Kč
9. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/31	4 784 637,30 Kč
10. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 2055/41	970 708,50 Kč
11. Pozemky	3 632 726,60 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **51 041 802,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **51 041 800,- Kč**

## 2) Výnosová hodnota

Část oceňovaných nemovitostí je spolu s dalšími neoceňovanými nemovitostmi v areálu pronajata na základě předložené nájemní smlouvy č. 3574/A spřízněné společnosti Vítkovice Power Engineering a.s. Sjednané nájemné je dle předložené smlouvy určeno celkově ve výši 9.420.706,- Kč/rok bez DPH bez rozlišení nájmu jednotlivých objektů. Výše obvyklého (tržního) nájemného byla získána z realitní inzerce srovnatelných objektů z dané lokality. Výsledné obvyklé nájemné pro výpočet pro výrobní prostory stanoveno ve výši 528,- Kč/m2/rok. Výsledné obvyklé nájemné pro výpočet pro skladovací prostory stanoveno ve výši 299,- Kč/m2/rok. Ceny nájmu z realitní inzerce jsou dle názoru znalce cca o 10 až 15% vyšší než ceny nájmu skutečně dosažené při pronájmech obdobných srovnatelných nemovitostí. Vzhledem k této skutečnosti a vzhledem k zanedbanému stavu některých oceňovaných objektů je pro výpočet výnosové hodnoty průměrná cena nájmu získaná z realitní inzerce snížena o 15%. Míra kapitalizace byla vzhledem k méně příznivé lokalitě (Jesenicko) a vzhledem k údajům o realizovaných prodejích obdobných nemovitostí s posouzením jejich výkonnosti stanovena ve výši 11%.

### Výrobní prostory-realitní inzerce:

- pronájem výrobní haly ve městě Jeseník o ploše 584m2. Výše nájmu: 600,- Kč/m2/rok;
- pronájem výrobní haly ve městě Bruntál o ploše 520m2. Výše nájmu: 531,- Kč/m2/rok;
- pronájem výrobní haly ve městě Krnov o ploše 856m2. Výše nájmu: 631,- Kč/m2/rok.

---

Průměrná cena nájmu:	587,- Kč/m2.
Redukovaná cena nájmu o 15% (zdroj realitní inzerce)	499,- Kč/m2.

### Skladovací prostory-realitní inzerce:

- pronájem skladovacího prost.ve městě Jeseník o pl. 250m2. Výše nájmu: 300,- Kč/m2/rok;
- pronájem skladovacího prost.ve městě Bruntál o pl. 791m2. Výše nájmu: 348,- Kč/m2/rok;
- pronájem skladovacího prost.ve městě Krnov o pl. 415m2. Výše nájmu: 347,- Kč/m2/rok;

---

Průměrná cena nájmu:	332,- Kč/m2.
Redukovaná cena nájmu o 15% (zdroj realitní inzerce)	282,- Kč/m2.

č.	plocha - účel	Podlahová plocha podlaží	čistý nájem [Kč/m2/rok]	nájem [Kč/měsíc]
1	Výrobně prostory	9542m2	499,-	<b>4 761 458</b>
2	Skladovací prostory	3254m2	282,-	<b>917 628</b>
4	Celkový nájem za rok			<b>5 679 086</b>
<b>Hrubý výnos za rok celkem:</b>				<b>5 679 086</b>

Ztráta nájemného: 20,00 %	1 135 817 Kč
<b>Hrubý výnos celkem:</b>	<b>4 543 269 Kč</b>
Roční výdaje celkem (40%):	2 271 634 Kč
<b>Čistý výnos za rok celkem:</b>	<b>2 271 635 Kč</b>
Uvažovaná míra kapitalizace:	11,00 %
<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM:</b>	<b>20 651 227 Kč</b>

**Výnosová hodnota nemovitosti celkem:**

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

**20.650.000,- Kč**

### 3) Srovnávací hodnota

#### 1. srovnatelná nemovitost



Realitní inzerce - Bruntál - výrobně skladovací areál se rozkládá ve strategické poloze v těsné blízkosti hlavní spojnice s Olomoucí, dobře přístupný také z nově rekonstruované silnice v těsné blízkosti. Část je zastavěna jedno nebo vícepodlažními objekty různého charakteru, které původně sloužily potřebám bývalé textilní továrny, později byly objekty využívány k vojenským účelům, nyní jsou v pronájmu firmám s různorodou činností (sklady, výroba). Spodní podlaží objektů tvoří spojený celek. Průběžně prováděné opravy zajišťují budovám dobrý stav, Větší část areálu tvoří pak různě členěné volné plochy terasovitého nebo mírně sklonového charakteru. Areál je napojen přípojkami splaškové a dešťové kanalizace do veřejné sítě. Výhodou je také vlastní vrtaná studna o průměru 350 mm a hloubce 63 m. Přípojky NN jsou vedeny z vlastní trafostanice. Uvnitř areálu jsou provedeny rozvody vody, kanalizace, rozvody. Zpevněné i travnaté plochy, příslušenství, rampy, opěrné zdi jsou udržovány. Areál je celý oplocen a střežen.

Užitná plocha 11512m<sup>2</sup>, plocha pozemků: 15299m<sup>2</sup>.

Nabídková cena RK: 25.650.000,- Kč (2.228,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná poloha města Bruntál); technický stav objektu je lepší než u oceňovaných objektů (dobrá běžná údržba a menší rekonstrukce) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; srovnatelná plocha pozemků; realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 1.805,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

## 2. srovnatelná nemovitost



Realitní inzerce - k prodeji skladový areál, který se nachází u hlavního vlakového nádraží v Krnově na ul. K. Čapka. Je umístěn v zóně lehké průmyslové výroby, do areálu vede kolejová vlečka, příjezd je i kamionem. Sklad je jednopodlažní a má cca 2000m<sup>2</sup> skladovací plochy s rampou + suterén 600 m<sup>2</sup>. Celý objekt sestává ze čtyř částí, které jsou rozděleny protipožárními příčkami. První část je kovová hala "Hard Jeseník" s krytou rampou, další 3 části jsou z hrazdění zdiva. Sklad má po venkovním obvodu zděné a kovové rampy, kryté přesahující střechou. Střecha je plechová, podlahy jsou litý asfalt. V zadní části hal jsou umístěny dvě sociálky – šatny, WC. Uvnitř hal jsou 3 kanceláře. Sklad je podsklepený cca z 600 m<sup>2</sup> – suterén je přístupný nákladním výtahem a dvěma vchody. Budova je kolaudovaná jako velkosklad potravin, sloužila nyní pro zasílatelství. Areál je celý oplocen a má jeden hlavní vjezd s uzamykatelnou bránou. Areál je napojen na el. energii, plynovod, kanalizaci a vodovod. Dostupnost: obecní komunikace a rychlostní komunikace na Opavu, Ostravu, Bruntál. MHD v místě, objekt je přístupný z hlavní asfaltové komunikace i pro kamiony. Blízkost nákladového nádraží.

Zastavěná plocha: 2000m<sup>2</sup>, užitná plocha 2600m<sup>2</sup>, pozemky 7800m<sup>2</sup>.

Nabídková cena RK: 4.999.000,- Kč (1.923,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná poloha města Krnov); technický stav objektu je srovnatelný s oceňovanými objekty; realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90. Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 1.731,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

### 3. srovnatelná nemovitost



Realitní inzerce - K prodeji výrobní halu o celkové užitné ploše 2625 m<sup>2</sup> s pozemkem pro manipulaci a parkování o výměře 4386 m<sup>2</sup> v Opavě-Jaktaři. Jedná se o zděnou stavbu s betonovou podlahou ve velmi dobrém stavu. Hala je napojena na elektřinu, plyn, voda je ze studny. Topení je plynové, lokální. Hala je rozdělena na čtyři části, každá má vlastní vjezd. Jednotlivé části lze užívat odděleně. Hala je součástí objektu bývalé Strojní traktorové stanice. Objekt je oplocený, vjezd do objektu je přes zabezpečenou bránu.

Užitná plocha: 2625m<sup>2</sup>; Pozemky 7011m<sup>2</sup>..

Nabídková cena RK: 15.800.000.000,- Kč (6.019,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází v lepší lokalitě (město Opava s výrazně lepší dostupností krajského města Ostravy) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,75; technický stav objektu je výrazně lepší než u oceňovaných objektů (dobrá běžná údržba a rekonstrukce) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70; předmětem prodeje také výrazně větší plochy pozemků s manipulačními plochami oko objektů - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,75; realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 2.133,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

#### 4. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2015 na ul. Slovenská, Ostrava-Přívaz - Oceňovaný areál je situován na okraji zastavěné části města do lokality s funkčním využitím dle platného územního plánu města Ostravy pro průmyslovou výrobu a sklady - zóna lehkého průmyslu. Příjezd k oceňovanému areálu je zajištěn z dvouproudé veřejné komunikace ul. Slovenská. Příjezd k oceňovanému areálu je možný i pro těžkou nákladní nebo kamionovou dopravu. Přístupová komunikace má zpevněný asfaltový povrch. Vzdálenost areálu k nájzdu na dálnici D1 je cca 700m. Oceňovaný areál sestává z administrativní budovy a dvou výrobně skladovacích objektů, a přilehlých pozemků s manipulačními a skladovacími asfaltovými plochami.

Zastavěná plocha: 8115m<sup>2</sup>; obestavěný prostor: 3066m<sup>3</sup>; užitná plocha: 7963m<sup>2</sup>; Pozemky 26122m<sup>2</sup>..

Realizovaný prodej 12/2015: 45.000.000,- Kč. (5.651,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve výrazně lepší lokalitě (Krajské město Ostrava) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70; technický stav objektu je výrazně lepší (mladší objekt s výrazně nižším opotřebením, dobrá běžná údržba a rekonstrukce) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70, výrazně větší plocha pozemků s manipulačními plochami okolo - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 1.938,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

**Vyhodnocení srovnávací metody:**

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 1.731,- až 2.133,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 1.902,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy

**13289m<sup>2</sup> (užitné plochy oceňovaných objektů v areálu) x 1.902,- Kč/m<sup>2</sup> = 25.275.678,- Kč**

**Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:**

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

**25.300.000,- Kč**



## C. ZÁVĚR

### Rekapitulace

<b>Administrativní cena nemovitosti nákladová metoda</b>	<b>51.041.800,- Kč</b>
<b>Výnosová hodnota nemovitosti</b>	<b>20.650.000,- Kč</b>
<b>Srovnávací hodnota nemovitosti</b>	<b>25.300.000,- Kč</b>

### Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

#### současnou obvyklou, tržní hodnotu nemovitosti

pozemku parc.č. 2055/5 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/6 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/7 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/8 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/10 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/28 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemku parc.č. 2055/29 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemku parc.č. 2055/31 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; pozemku parc.č. 2055/41 jehož součástí je stavba: bez čp/če, výroba; vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník, zapsáno na LV č. 3517, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Jeseník, podle tohoto odhadu k datu ocenění 29.9.2017 po zaokrouhlení na:

### **Obvyklá (tržní) cena nemovitosti**

**25.300.000,-Kč**

slovy: dvacetpětmilionůtřistatisíc Kč

V Hlučíně, 5.10.2017

Ing. Petr Kreuzer  
Jandova 150/4  
748 01 Hlučín – Darkovičky  
tel.: 731 645 931

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j.Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2538/145/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2538/145/2017.

## E. Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 3 strany;
2. Výpis z katastru nemovitostí - 2 strany;
3. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
4. Místopis - 1 strana.

Fotodokumentace pořízená dne 29.9.2017







**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2017 08:55:02

Okres: CZ0711 Jeseník  
 Kat.území: 658723 Jeseník

Obec: 536385 Jeseník

List vlastnictví: 3517

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
VÍTKOVICE, a.s., Ruská 2887/101, Vítkovice, 70300 Ostrava	45193070	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2055/5	1157	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2055/5					
	2055/6	822	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2055/6					
	2055/7	1301	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2055/7					
	2055/8	4527	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2055/8					
	2055/10	5064	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2055/10					
	2055/28	86	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2055/28					
	2055/29	466	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2055/29					
	2055/31	1011	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2055/31					
	2055/41	220	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2055/41					

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**

**D Jiné zápisy**

Typ vztahu

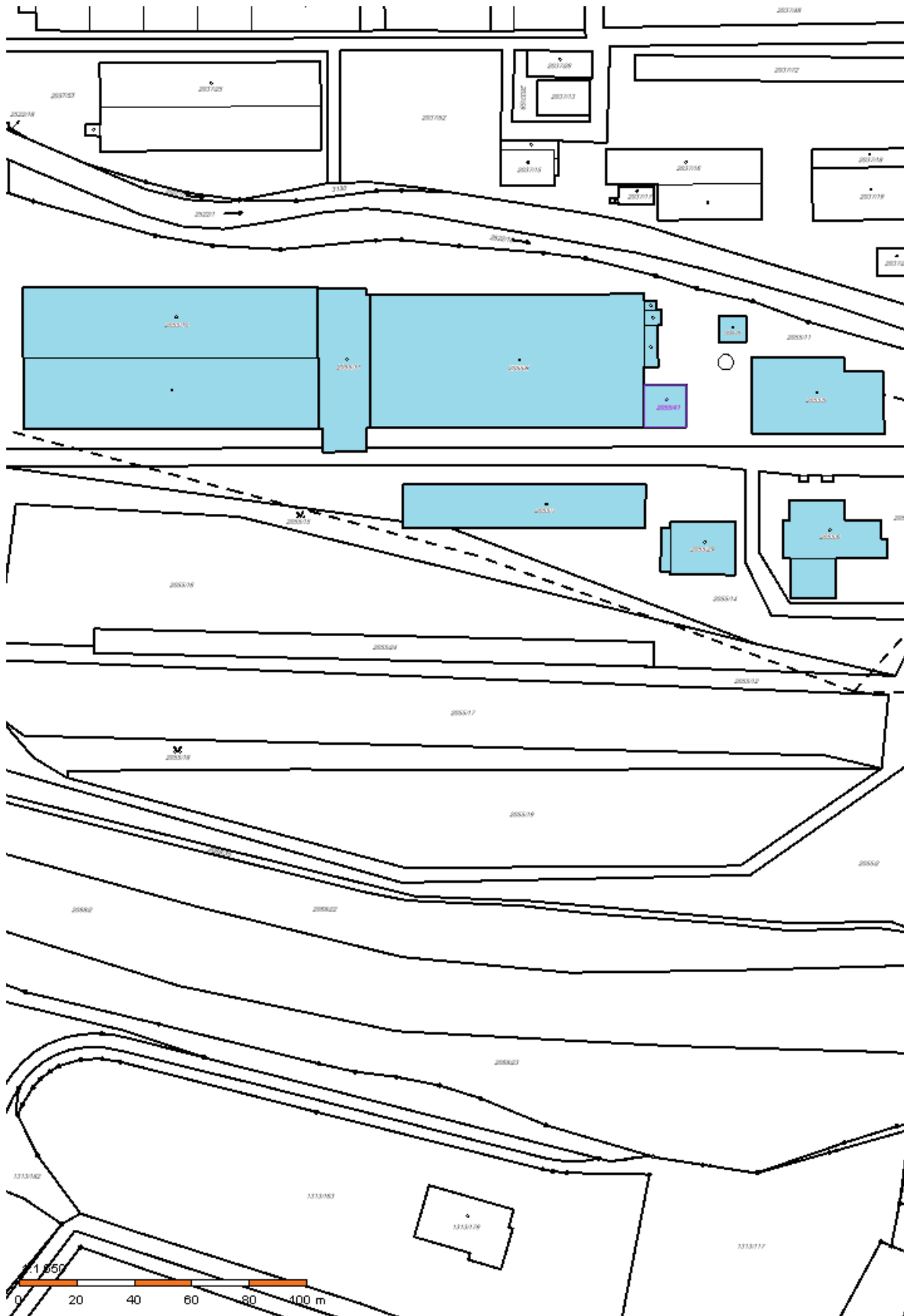
Oprávnění pro

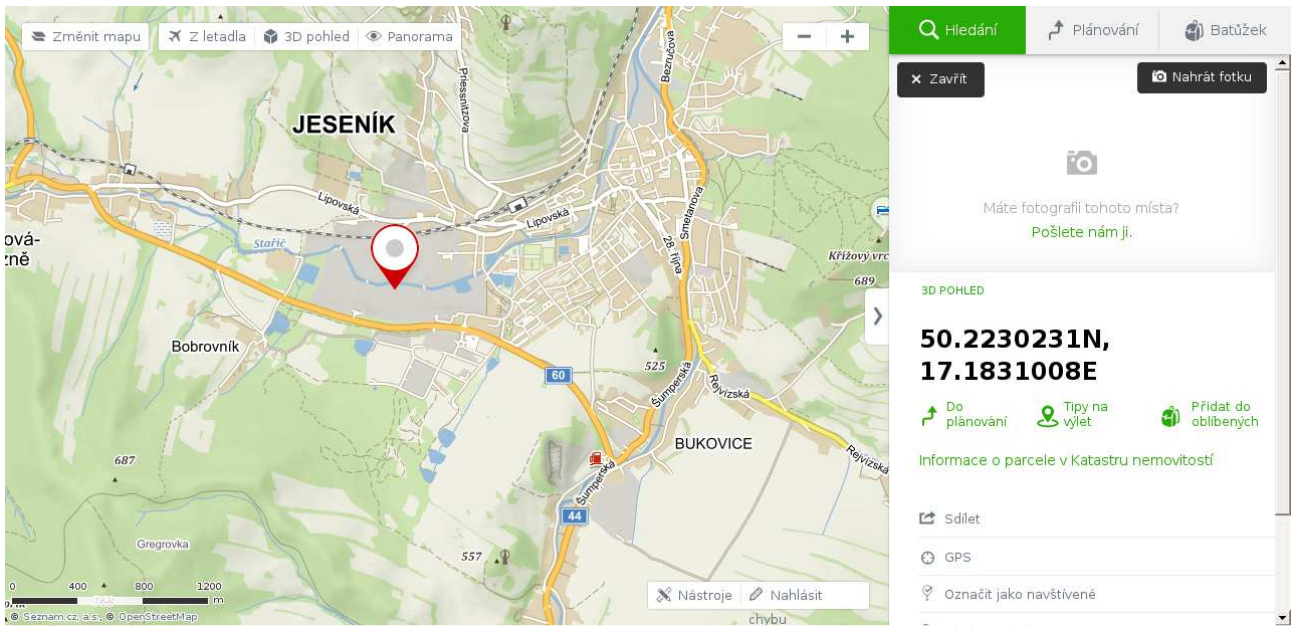
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

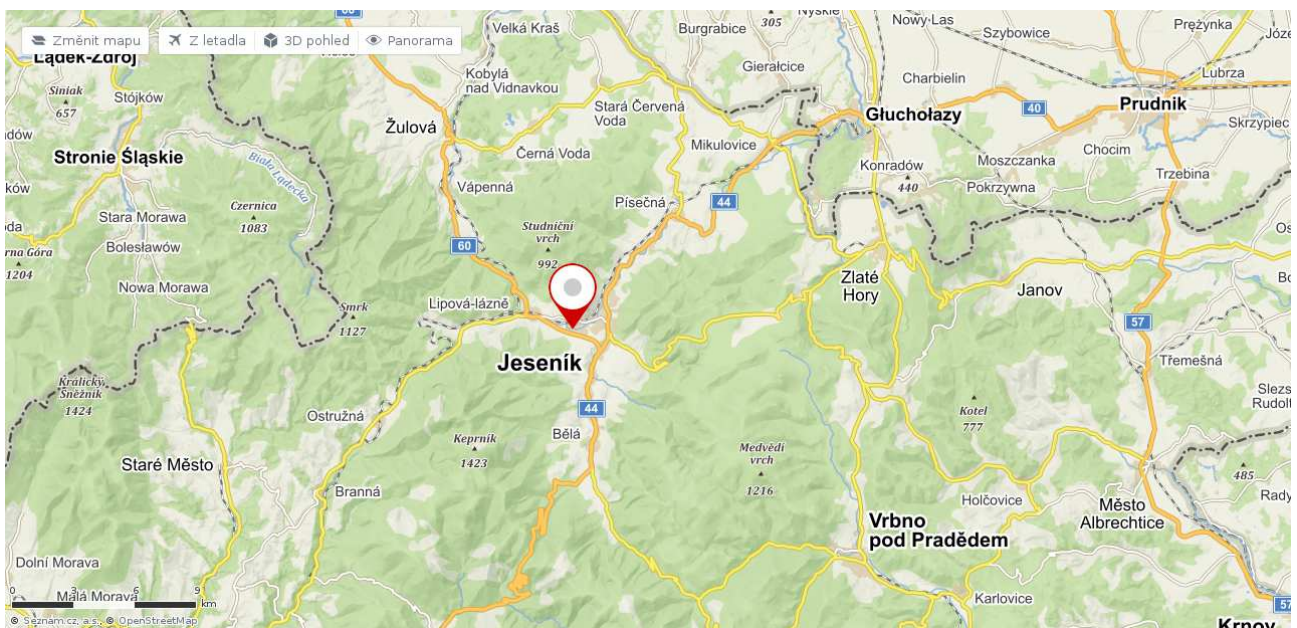
strana 1







**OZN.: Oceňované nemovitosti v k.ú. Jeseník.**



**OZN.: Oceňované nemovitosti v k.ú. Jeseník.**