

**Znalecký posudek**  
**č. 7591/2012**

o ceně nemovitosti - provozní budovy postavené na pozemcích  
v kat. území Modřany,  
Praha 4

Vlastník nemovitosti: **SEMOS a.s. (úpadce)**  
**Kyslíková 1984/4**  
**143 00 Praha 4**

Objednavatel posudku: **JUDr. Jiřina Lužová**  
**správce konkursní podstaty**  
**úpadce SEMOS a.s.**

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti

Předpis pro ocenění: Vyhláška č.387/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č.3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů

Podklady pro ocenění:

- a) Výpisy z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, KP Praha město
- b) Objednávka znaleckého posudku ze dne 20.6.2012
- c) Spisová dokumentace vlastníka nemovitosti
- d) Snímek katastrální mapy
- e) Fotodokumentace
- f) Prohlídka a zaměření nemovitosti

Oceňovaná nemovitost prohlédnuta dne 1.7.2012

Obsah ocenění

Provozní objekty  
Stavební pozemky

## **N á l e z**

Předmětem ocenění jsou předmětem ocenění jsou pozemky a soubor staveb postavených na pozemcích p.č.3835/2 , 3835/31, 3835/32 v kat. území Modřany, Praha 4

Budova na ppč. 3835/2 jedná se o přízemní budovu, nepodsklepenou se střechou sedlovou bez možnosti zřízení podkroví. Konstrukce budovy je na bázi dřevní hmoty. Původní využití bylo jako administrativní budova, později ubytovna. Dřevěná montovaná konstrukce, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné a prosklené do z části ocelových a z části dřevěných zárubní. Podlahy keramické a PVC, vnitřní příčky z lignátu opatřeny nátěrem. V sociálních zařízeních keramické obklady.

Na základě prohlídky konstatuji, že veškeré konstrukce jsou na konci svojí životnosti, je demontována celá řada vybavení jako jsou zařizovací předměty, část dveří a oken. Objekt je devastován třetími osobami. Objekt není možno z důvodu jeho špatného stavebně technického stavu pronajmout.

Hala bývalé truhlárny na pozemku p.č. 3835/31 je na sebe navazující přístavky z betonových montovaných dílců s vyzdívkami. Konstrukce střechy je tvořena z dřevěných trámů pobitých prkny a s krytinou ze svařovaných asfaltových pásů, na části střechy jsou světlíky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnější úprava povrchů vápenná hladká, z části rezné zdivo. Okna dřevěná zdvojená případně ocelová, část oken je opatřena mřížemi. Vrata dvoukřídlová dřevěná a ocelová. Podlahy z betonové mazaniny. Vytápění převážně z lokálních kamen na tuhá paliva, v části objektu vytápění chybí. Elektroinstalace světelná a motorová. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu s dlouhodobě neprováděnou údržbou. Objekt lze na základě jeho stavebnětechnického stavu pronajmout jen na úrovni nízkého nájemného.

Skladová hala na pozemku p.č. 3835/32 situovanou na okraji areálu. Hala je obdélníkového půdorysu kovové konstrukce se střechou sedlovou krytou VSŽ plechem. Plášť haly tvoří rovněž vlnitý plech. Vrata ocelová dvoukřídlová, podlaha betonová. Elektroinstalace světelná a motorová. Objekt lze na základě jeho stavebnětechnického stavu pronajmout jen na úrovni nízkého nájemného.

Pozemky jsou situovány v uzavřeném areálu, kde je velice složitá situace ve vlastnictví pozemků a jednotlivých objektů. Tato skutečnost je složitá zejména v dodávkách energií, dodávek vody a odvodů splaškové vody a poskytování služeb. Dodavatelé energií a služeb nejsou licencovaní dodavatelé na území Prahy (PRE, PVK) ale soukromé subjekty, které nemají zákonnou povinnost na dodávání příslušných médií a dodávají pouze na základě uzavřené smlouvy. Sítě, prostřednictvím kterých dodávají media jsou v jejich vlastnictví (el. rozvody, vodovodní řada a kanalizace) a jsou vedeny na jejich pozemcích. Není tedy možné změnit dodavatele medií na standardní dodavatele energií – v případě el. energie PRE a.s. a v případě vody a kanalizace PVK, a.s. Do průmyslového areálu jehož jsou výše uvedené objekty součástí, nelze bez jejich souhlasu umístit další sítě, ani nelze využívat sítě stávající. Nemovitosti leží uprostřed průmyslového areálu a jsou obklopeny pozemky soukromých vlastníků, dodávajících příslušná media. V případě, že tyto subjekty (Modřanská potrubní, a.s. jako dodavatel el. energie a CZ-Namar, s.r.o. jako dodavatel vody a služeb na odvod splaškové vody kanalizací) ukončí smlouvy na poskytování služeb, může nastat situace, že předmětné nemovitosti nebude možno zásobovat elektřinou, vodou a odvody splaškové vody. Výše uvedené společnosti jsou totiž navíc vlastníky nejen okolních nemovitostí, ale i elektrické sítě, tak i kanalizačních a vodovodních řadů, kterými jsou tato media do objektů dodávána. Tato skutečnost se může negativně odrazit ve výsledné ceně objektů.

Oceňované objekty jsou umístěny uvnitř průmyslového areálu se dvěma vrátnicemi, které patří společně Modřanská potrubní, a.s. (Komořanská 326) a CZ-Namar, s.r.o. (Kyslíková 1984/4). Příjezd k objektu č.p. 3835/31 je možný pouze po komunikacích uvnitř areálu patřících oběma společnostem, příjezd k objektu č.p. 3835/32 je možný po zpevněné ploše p.č. 3699, k.ú. Modřany, která je vlastnictvím společnosti CZ-Namar, s.r.o.

Tabulku dodavatelů medií, energií a služeb pro objekty č.p. 3835/31 a 3835/32, k.ú. Modřany, obec hl.m. Praha

	El. energie	Voda	Kanalizace
Ppč. 3835/31	Modřanská potrubní ,a.s.	CZ-Namar,s.r.o.	CZ-Namar,s.r.o.
Ppč. 3835/32	Modřanská potrubní,a.s.	CZ-Namar,s.r.o.	CZ-Namar,s.r.o.

Podle cenové mapy stavebních pozemků hl.m Prahy je cena pozemku pro kat.území Modřany 2.200,00 Kč za 1m<sup>2</sup>, identifikace parcel je 7337, mapový list č. 108 (CM2012)

Na základě výše uvedených omezujících skutečností v přístupu a dodávkách energií pro oceňované objekty konstatuji, že obvyklá cena pozemků s omezujícími podmínkami by v současné době dosáhla úrovně cca. 1 400,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Cena pozemků o celkové výměře 7386 m<sup>2</sup> by dosáhla obvyklé ceny ve výši 10 340 400,00 Kč.

Ppč.3835/99	zastavěná plocha a nádvoří, spol.dvůr	měří	3 155 m <sup>2</sup>
Ppč.3835/31	zastavěná plocha a nádvoří	měří	1 184 m <sup>2</sup>
Ppč.3835/32	zastavěná plocha a nádvoří	měří	569 m <sup>2</sup>
Ppč.3835/85	zastavěná plocha a nádvoří, spol.dvůr	měří	1 931 m <sup>2</sup>
Ppč. 3835/2	zastavěná plocha a nádvoří	měří	547 m <sup>2</sup>

## Vlastní posudek

### 1. Budova

#### 1.1 Nález

na ppč. 3835/2

#### 1.2 Výměry

##### Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	42,6x12,7 =	541,02 m <sup>2</sup>	3,60 m

Zastavěná plocha podlaží celkem 541,02 m<sup>2</sup>  
 Počet podlaží: 1  
 Průměrná zast. plocha podlaží: 541,02 m<sup>2</sup> / 1 = 541,02 m<sup>2</sup>

##### Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
1.NP	541,02 /	541,02 x	3,60 = 3,600000 m
Průměrná výška podlaží			3,60 m

### Obestavěný prostor

Vrchní stavba	
541,02x3,60 =	1.947,67 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem	1.947,67 m <sup>3</sup>

### 1.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: budova  
Účel užití: budovy pro administrativu  
Konstrukce: dřevěné na bázi dřevní hmoty

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/541,02 \text{ m}^2 = 0,932$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,10/v + 0,30 = 2,10/3,60 \text{ m} + 0,30 = 0,883$$

### 1.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	P	0,08200	100	0,46	0,03772
02 Svislé konstrukce	P	0,17400	100	0,46	0,08004
03 Stropy	P	0,09300	100	0,46	0,04278
04 Zastřešení	P	0,07300	100	0,46	0,03358
05 Krytiny střech	S	0,02100	100	1,00	0,02100
06 Klempířské konstrukce	S	0,00600	100	1,00	0,00600
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	P	0,03300	100	0,46	0,01518
09 Vnitřní obklady keram	S	0,01800	100	1,00	0,01800
10 Schody	Ch	0,02900	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03100	100	1,00	0,03100
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05200	100	1,00	0,05200
14 Povrchy podlah	S	0,03200	100	1,00	0,03200
15 Vytápění	S	0,04200	100	1,00	0,04200
16 Elektroinstalace	S	0,05700	100	1,00	0,05700
17 Bleskosvod	S	0,00300	100	1,00	0,00300
18 Vnitřní vodovod	S	0,03200	100	1,00	0,03200
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03100	100	1,00	0,03100
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00200	100	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,01700	100	1,00	0,01700
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	P	0,03000	100	0,46	0,01380
24 Výtahy	Ch	0,01400	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05900	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Koeficient vybavení stavby  $K_4$

0,634

### 1.5 Výpočet koeficientu rozestavěnosti

Konstrukce a vybavení	Přepočet. podíl	Stupeň dokončení	Dokončení z celku
01 P Základy, zemní práce	0,05600	100 %	0,05600
02 P Svislé konstrukce	0,11882	100 %	0,11882
03 P Stropy	0,06352	100 %	0,06352
05 S Krytiny střech	0,03118	100 %	0,03118
06 S Klempířské konstrukce	0,00891	100 %	0,00891

07 S Úpravy vnitř. povrchů	0,10245	100 %	0,10245
08 P Úpravy vněj. povrchů	0,02254	100 %	0,02254
09 S Vnitřní obklady keram	0,02673	100 %	0,02673
11 S Dveře	0,04603	80 %	0,03682
13 S Okna	0,07721	80 %	0,06177
14 S Povrchy podlah	0,04751	100 %	0,04751
15 S Vytápění	0,06236	60 %	0,03742
16 S Elektroinstalace	0,08463	60 %	0,05078
17 S Bleskosvod	0,00445	100 %	0,00445
18 S Vnitřní vodovod	0,04751	80 %	0,03801
19 S Vnitřní kanalizace	0,04603	100 %	0,04603
21 S Ohřev teplé vody	0,02524	0 %	0,00000
23 P Vnitřní hygien. zař.	0,02049	60 %	0,01229
04 P Zastřešení	0,03358	100 %	0,03358
Koef. stupně rozestavěnosti			0,798

### 1.6 Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2012 - 1970 = 42 r.

#### Analytická metoda výpočtu

Konstrukce a vybavení	Podíl 100A	Stáří B	Život. C	Opotř.% 100Ax (B/C)
01 P Základy, zemní práce	7,010	42	60	4,907000
02 P Svislé konstrukce	14,876	42	42	14,876000
03 P Stropy	7,952	42	42	7,952000
04 P Zastřešení	4,204	42	42	4,204000
05 S Krytiny střech	3,903	42	42	3,903000
06 S Klempířské konstrukce	1,115	42	42	1,115000
07 S Úpravy vnitř. povrchů	12,825	42	42	12,825000
08 P Úpravy vněj. povrchů	2,822	42	42	2,822000
09 S Vnitřní obklady keram	3,346	42	42	3,346000
11 S Dveře	4,609	42	42	4,609000
13 S Okna	7,733	42	42	7,733000
14 S Povrchy podlah	5,948	42	42	5,948000
15 S Vytápění	4,684	42	42	4,684000
16 S Elektroinstalace	6,357	42	42	6,357000
17 S Bleskosvod	0,557	42	42	0,557000
18 S Vnitřní vodovod	4,758	42	42	4,758000
19 S Vnitřní kanalizace	5,762	42	42	5,762000
23 P Vnitřní hygien. zař.	1,539	42	42	1,539000

Opotřebení analytickou metodou 97,90%

Zvolená metoda výpočtu opotřebení: analytická

### 1.7 Ocenění (§ 3)

Základní cena (příloha č. 2, typ "F") 2.807,00 Kč/m<sup>3</sup>

Koeficienty:

konstrukce K<sub>1</sub> (příloha č. 4, pol. č. 8) x 1,029

průměr.ZP K<sub>2</sub> (dle velikosti průměrné ZP podlaží) x 0,932

prům.výška K<sub>3</sub> (podle průměrné výšky podlaží) x 0,883

vybavení K <sub>4</sub>	x 0,634
poloha K <sub>5</sub> (příloha č. 14, Praha, Brno, Ostrava)	x 1,200
změna ceny K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 122)	x 2,127
prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, Praha 12, sl.2)	0,886
snížen o -30,0% (§ 44 odst. 11)	x 0,620
Základní cena upravená ZCU	2.384,87 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor	x 1.947,67 m <sup>3</sup>
Cena dokončené stavby	4.644.939,75 Kč
Koeficient rozestavěnosti	x 0,874
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	4.059.677,34 Kč
Snížení o opotřebení 97,90 %	-3.974.424,12 Kč
<b>Zjištěná cena</b>	<b>85.253,22 Kč</b>

## 2. Hala

### 2.1 Nález

na ppč. 3835/31

### 2.2 Výměry

#### Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	5,45x27,2 =	148,24 m <sup>2</sup>	4,45 m
1.NP	9,05x16,9 =	152,95 m <sup>2</sup>	4,80 m
1.NP	8,55x30,2 =	258,21 m <sup>2</sup>	6,25 m
1.NP	18,1x3,2 =	57,92 m <sup>2</sup>	7,80 m
1.NP	Započítatelné údaje	617,32 m <sup>2</sup>	6,25 m

Zastavěná plocha podlaží celkem 617,32 m<sup>2</sup>  
 Počet podlaží: 1  
 Průměrná zast. plocha podlaží: 617,32 m<sup>2</sup> / 1 = 617,32 m<sup>2</sup>

#### Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
1.NP	617,32 /	617,32 x	6,25 = 6,250000 m

Průměrná výška podlaží 6,25 m

#### Obestavěný prostor

Vrchní stavba	
148,24x4,45 =	659,67 m <sup>3</sup>
152,95x4,80 =	734,16 m <sup>3</sup>
258,21x6,25 =	1.613,81 m <sup>3</sup>
57,92x7,80 =	451,78 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba celkem	3.459,42 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem	3.459,42 m <sup>3</sup>

### 2.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: hala  
Účel užití: průmysl a skladování s jeřáb. drahami  
Konstrukce: montované z dílců betonových plošných

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/617,32 \text{ m}^2 = 0,931$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,80/v + 0,30 = 2,80/6,25 \text{ m} + 0,30 = 0,748$$

### 2.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	P	0,10300	100	0,46	0,04738
02 Svislé konstrukce	P	0,21300	100	0,46	0,09798
03 Stropy	Ch	0,08400	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení	S	0,10100	100	1,00	0,10100
05 Krytiny střech	S	0,02800	100	1,00	0,02800
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06800	100	1,00	0,06800
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03800	100	1,00	0,03800
09 Vnitřní obklady keram	Ch	0,00000	100	0,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00800	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	S	0,05100	100	1,00	0,05100
14 Povrchy podlah	S	0,04700	100	1,00	0,04700
15 Vytápění	P	0,01300	100	0,46	0,00598
16 Elektroinstalace	S	0,08300	100	1,00	0,08300
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,00900	100	1,00	0,00900
19 Vnitřní kanalizace	S	0,00800	100	1,00	0,00800
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,00400	100	1,00	0,00400
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,02200	100	1,00	0,02200
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05400	100	0,00	0,00000

Koeficient vybavení stavby  $K_4$

0,676

### 2.5 Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2012 - 1970 = 42 r.

Analytická metoda výpočtu

Konstrukce a vybavení	Podíl 100A	Stáří B	Život. C	Opotř.% 100Ax (B/C)
01 P Základy	7,005	49	120	2,860373
02 P Svislé konstrukce	14,487	42	80	7,605675



04 S Zastřešení	14,934	49	70	10,453800
05 S Krytiny střech	4,140	49	50	4,057200
06 S Klempířské konstrukce	1,035	49	49	1,035000
07 S Úpravy vnitř. povrchů	10,054	49	50	9,852920
08 S Úpravy vněj. povrchů	5,618	49	50	5,505640
11 S Dveře	4,731	49	50	4,636380
12 S Vrata	3,401	49	50	3,332980
13 S Okna	7,541	49	50	7,390180
14 S Povrchy podlah	6,949	49	50	6,810020
15 P Vytápění	0,884	32	35	0,808229
16 S Elektroinstalace	12,272	49	50	12,026560
17 S Bleskosvod	0,591	49	50	0,579180
18 S Vnitřní vodovod	1,331	32	32	1,331000
19 S Vnitřní kanalizace	1,183	32	40	0,946400
21 S Ohřev teplé vody	0,591	32	32	0,591000
23 S Vnitřní hygien. zař.	3,253	49	50	3,187940

Opotřebení analytickou metodou 83,01%

Zvolená metoda výpočtu opotřebení: analytická

## 2.6 Ocenění (§ 3)

Základní cena (příloha č. 3, typ "F")	1.731,00 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficienty:	
konstrukce K <sub>1</sub> (příloha č. 4, pol. č. 5)	x 1,003
průměr.ZP K <sub>2</sub> (dle velikosti průměrné ZP podlaží)	x 0,931
prům.výška K <sub>3</sub> (podle průměrné výšky podlaží)	x 0,748
vybavení K <sub>4</sub>	x 0,676
poloha K <sub>5</sub> (příloha č. 14, Praha,Brno,Ostrava)	x 1,200
změna ceny K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 125111)	x 2,123
prodejnost K <sub>p</sub> (dle § 21 bez použití K <sub>p</sub> )	-
Základní cena upravená ZCU	2.082,22 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor	x 3.459,42 m <sup>3</sup>
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	7.203.273,51 Kč
Snížení o opotřebení 83,01 %	-5.979.437,34 Kč
<b>Zjištěná cena</b>	<b>1.223.836,17 Kč</b>

### 3. Kombinovaný způsob ocenění

#### 3.1 Ocenění nákladovým způsobem

Hala	1.223.836,17 Kč
<hr/>	
Cena zjištěná nákladovým způsobem CN	1.223.836,17 Kč

#### 3.2 Ocenění výnosovým způsobem

##### Stanovení ročního nájemného

##### B. Obvyklé nájemné

Roční nájemné není stanoveno podle obvyklého nájemného.

Roční nájemné	144.000,00 Kč
Odpočty snižující nájemné	
a) 40 % podle § 23 odst. 4	57.600,00 Kč
b) nájemné z pozemku	0,00 Kč
c) 5 % z ceny pozemku 1.476.200,00 Kč 671x2200 =	73.810,00 Kč
<hr/>	
Odpočty celkem 91 % z ročního nájemného	131.410,00 Kč
Dle § 23 nesmí být odpočet vyšší než 50 %	72.000,00 Kč
Upravené roční nájemné	72.000,00 Kč
Míra kapitalizace (příloha č. 16, pol. č. 1)	10,00 %
<hr/>	
Zjištěná cena výnosovým způsobem CV	720.000,00 Kč

#### 3.3 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu (§ 22)

Skupina podle analýzy rozvoje nemovitosti (příl. č. 17)	F
Výpočet ceny určen pro: stavby	
Cena zjištěná nákladovým způsobem CN	1.223.836,17 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV	720.000,00 Kč
CK = CV	
CK = 720.000,00 Kč	

<b>Zjištěná cena kombinovaným způsobem</b>	<b>720.000,00 Kč</b>
--	----------------------

## 4. Hala

### 4.1 Nález

Hala na p.c.3835/32

### 4.2 Výměry

#### Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1.NP	15,6x36,4 =	567,84 m <sup>2</sup>	6,00 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		567,84 m <sup>2</sup>	
Počet podlaží: 1			

Průměrná zast. plocha podlaží:  $567,84 \text{ m}^2 / 1 = 567,84 \text{ m}^2$

#### Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
1.NP	567,84 /	567,84 x	6,00 = 6,000000 m
Průměrná výška podlaží			6,00 m

#### Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$567,84 \times 6,00 =$	3.407,04 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$567,84 \times 0,75 =$	425,88 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem		3.832,92 m <sup>3</sup>

#### 4.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: hala  
 Účel užití: skladování a manipulace  
 Konstrukce: kovové

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/567,84 \text{ m}^2 = 0,932$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,80/v + 0,30 = 2,80/6,00 \text{ m} + 0,30 = 0,767$$

#### 4.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,12200	100	1,00	0,12200
02 Svislé konstrukce	S	0,29300	100	1,00	0,29300
03 Stropy	Ch	0,08900	100	0,00	0,00000
04 Zastřešení	S	0,11000	100	1,00	0,11000
05 Krytiny střech	S	0,02900	100	1,00	0,02900
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	P	0,06100	100	0,46	0,02806
08 Úpravy vněj. povrchů	P	0,03300	100	0,46	0,01518
09 Vnitřní obklady keram	S	0,00000	100	1,00	0,00000
10 Schody	Ch	0,00700	100	0,00	0,00000
11 Dveře	S	0,02200	100	1,00	0,02200
12 Vrata	S	0,02300	100	1,00	0,02300
13 Okna	Ch	0,04300	100	0,00	0,00000
14 Povrchy podlah	P	0,04800	100	0,46	0,02208
15 Vytápění	S	0,00000	100	1,00	0,00000
16 Elektroinstalace	S	0,04700	100	1,00	0,04700
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000

19 Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100	1,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00000	100	1,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,00000	100	1,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,00000	100	1,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,00000	100	1,00	0,00000
24 Výtahy	S	0,00000	100	1,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,06200	100	0,00	0,00000

Koeficient vybavení stavby  $K_4$  0,722

#### 4.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2012 - 1970 = 42 r.  
 Předpokládaná životnost: 50 r.  
 Celkové opotřebení: 100 % / 50 r. x 42 r. = 84,00 %

#### 4.6 Ocenění (§ 3)

Základní cena (příloha č. 3, typ "J")	1.599,00 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficienty:	
konstrukce $K_1$ (příloha č. 4, pol. č. 7)	x 0,948
průměr.ZP $K_2$ (dle velikosti průměrné ZP podlaží)	x 0,932
prům.výška $K_3$ (podle průměrné výšky podlaží)	x 0,767
vybavení $K_4$	x 0,722
poloha $K_5$ (příloha č. 14, Praha, Brno, Ostrava)	x 1,200
změna ceny $K_i$ (příloha č. 38, CZ-CC 1252)	x 2,122
prodejnost $K_p$ (dle § 21 bez použití $K_p$ )	-
Základní cena upravená ZCU	1.992,20 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor	x 3.832,92 m <sup>3</sup>
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	7.635.943,22 Kč
Snížení o opotřebení 84,00 %	-6.414.192,30 Kč
<b>Zjištěná cena</b>	<b>1.221.750,92 Kč</b>

### 5. Kombinovaný způsob ocenění

#### 5.1 Ocenění nákladovým způsobem

Hala	1.221.750,92 Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem CN	1.221.750,92 Kč

#### 5.2 Ocenění výnosovým způsobem

##### B. Obvyklé nájemné

Roční nájemné není stanoveno podle obvyklého nájemného.

Roční nájemné	120.000,00 Kč
Odpočty snižující nájemné	

a) 40 % podle § 23 odst. 4	48.000,00 Kč
b) nájemné z pozemku	0,00 Kč
c) 5 % z ceny pozemku 1.249.600,00 Kč 568x2200 =	62.480,00 Kč
<hr/>	
Odpočty celkem 92 % z ročního nájemného	110.480,00 Kč
Dle § 23 nesmí být odpočet vyšší než 50 %	60.000,00 Kč
Upravené roční nájemné	60.000,00 Kč
Míra kapitalizace (příloha č. 16, pol. č. 2)	7,00 %
<hr/>	
Zjištěná cena výnosovým způsobem CV	857.142,86 Kč

### 5.3 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu (§ 22)

Skupina podle analýzy rozvoje nemovitosti (příl. č. 17)	F
Výpočet ceny určen pro: stavby	
Cena zjištěná nákladovým způsobem CN	1.221.750,92 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV	857.142,86 Kč
CK = CV	
CK = 857.142,86 Kč	
<hr/>	
<b>Zjištěná cena kombinovaným způsobem</b>	<b>857.142,86 Kč</b>
	<hr/> <hr/>

## 6. Stavební pozemky

### 6.1 Ocenění (§ 27)

Parcela	Výměra	Kč/m <sup>2</sup>	Zjištěná cena
3835/2	547 m <sup>2</sup>	2.200,00	1.203.400,00 Kč
3835/31	1.184 m <sup>2</sup>	2.200,00	2.604.800,00 Kč
3835/99	3.155 m <sup>2</sup>	2.200,00	6.941.000,00 Kč
3835/32	569 m <sup>2</sup>	2.200,00	1.251.800,00 Kč
3835/85	1.931 m <sup>2</sup>	2.200,00	4.248.200,00 Kč
<hr/>			
<b>Zjištěná cena</b>			<b>16.249.200,00 Kč</b>
			<hr/> <hr/>

## REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN

1. Budova na ppč. 3835/2	85.253,22 Kč
2. Hala na ppč. 3835/31	720.000,00 Kč
3. Hala na ppč. 3835/32	857.142,86 Kč
4. Stavební pozemky	16.249.200,00 Kč
<b>Zjištěná cena celkem - zaokr.</b>	<b>17.911.600,00 Kč</b>

**Slovy: =sedmnáctmilionůdevětsetjedenácttisícšestsetkorunčeských=**

### **Závěr:**

Dle názoru znalce a na základě výše zjištěných skutečností je předpoklad, že obvyklá cena pozemků se zohledněním popsaných reálně existujících podmínek omezení užívání by v současné době dosáhla úrovně 1 400,00 Kč/m<sup>2</sup>, tedy obvyklé celkové ceny ve výši 10 340 400,00 Kč.

Posudek vypracován dne 20.11. 2012

Ing. Václav Myslík  
Brunnerova 999/2  
163 00 Praha 6

tel. 603451495  
[vmyslik@volny.cz](mailto:vmyslik@volny.cz)