

## Ocenění majetku obecnou metodikou

### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

#### 1.1 Původní část na části st. 1147/7

##### Věcná hodnota dle THU

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
zastavěná plocha	623,54 m <sup>2</sup>	0,00 m
Obestavěný prostor		

##### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
vrchní stavba	6936	=	6 936,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba		6 936,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		6 936,00 m <sup>3</sup>

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	624
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	6 936,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 299
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 299
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	22 881 864
Stáří	roků	81
Další životnost	roků	
Opotřeбенí	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	9 152 746

#### 1.2 přístavba laboratoří na části st. 1147/7

##### Věcná hodnota dle THU

Ke dni ocenění objekt užívá fy. MeDiLa s.r.o. Užitná plocha 1.PP činí objektu činí 820,50 m<sup>2</sup>. Výměry užitné plochy byly převzaty ze znaleckého posudku č.160/2013 z důvodu absence projektové dokumentace skutečného provedení. Protože veškeré stávající nájemní smlouvy budou ukončeny převodem vlastnictví, nájemné je stanoveno dle obvyklého nájemného.

Ke dni ocenění jsou prostory pronajímány za průměrnou cenu 1 100,- Kč/m2/rok. Byl proveden průzkum nabídek pronájmů nebytových prostor laboratoří, popřípadě prostor s obdobným užitím. Nabídka je velmi omezená. V budově TECHNOPARKU ve Starých Čivcích jsou nabízeny k pronájmu prostory laboratoří za 150,- Kč/m2/měsíc tj. 1 800,- Kč/m2/rok. Tyto prostory se ale nedaří pronajmout. Z tohoto důvodu uvažuji s nájemným, které bylo dosahováno dosud a lze ho považovat za obvyklé v místě.

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
zastavěná plocha	429,42 m <sup>2</sup>	0,00 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
spodní a vrchní stavba	5193	=	5 193,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní a vrchní stavba		5 193,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		5 193,00 m <sup>3</sup>

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	429
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	5 193,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 299
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 299
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	17 131 707
Stáří	roků	
Další životnost	roků	
Opotřeбенí	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	12 848 780

### 1.3 Budova bez čp. na st. 1147/4

#### Věcná hodnota dle THU

Ke dni ocenění objekt užívá fy. HERBACOS RECORDATI. Celková užitná plocha objektu činí 791,500 m<sup>2</sup>. Výměry užitné plochy byly převzaty ze znaleckého posudku č.160/2013 z důvodu absence projektové dokumentace skutečného provedení.

Protože veškeré stávající nájemní smlouvy budou ukončeny převodem vlastnictví, nájemné je stanoveno dle obvyklého nájemného.

Ke dni ocenění jsou prostory pronajímány za průměrnou cenu 1 100,- Kč/m2/rok. Byl proveden průzkum nabídek pronájmů nebytových prostor laboratoří, popřípadě prostor s obdobným užitím. Nabídka je velmi omezená. V budově TECHNOPARKU ve Starých Čivcích jsou nabízeny k pronájmu prostory laboratoří za 150,- Kč/m2/měsíc tj. 1 800,- Kč/m2/rok. Tyto prostory se ale nedaří pronajmout. Z tohoto důvodu uvažuji s nájemným, které bylo dosahováno dosud a lze ho považovat za obvyklé v místě.

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
zastavěná plocha	64,00 m <sup>2</sup>	0,00 m
Obestavěný prostor		

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
vrchní stavba	208	=	208,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba		208,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		208,00 m <sup>3</sup>



		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	64
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	208,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 688
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 688
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	975 104
Stáří	roků	
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>390 042</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky k.ú. Pardubice

#### Základní popis oceňovaných pozemků

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku byla stanovena dle vypočítané ceny pozemků pro administrativní cenu. Tato cena zohledňuje jak lokalizaci pozemku v rámci zastavěného území města, tak jeho vybavení a otázky trhu. Cena zastavěných pozemků, vzhledem k jejich znehodnocení stávající stavbou, je nižší o 10 %, než cena nezastavěných pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1147/7	1 304	1 500,00	1 956 000
zastavěná plocha a nádvoří	1147/4	64	1 500,00	96 000
ostatní plocha	723/60	435	1 670,00	726 450
ostatní plocha	4210/5	2 281	1 670,00	3 809 270
ostatní plocha	4210/6	914	1 670,00	1 526 380
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>4 998</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>8 114 100</b>

### 3. Výnosové ocenění

#### 3.1 Výnosová hodnota

V letošním roce nedošlo k žádným výkyvům ve výši obvyklého nájemného. Z tohoto důvodu je uvažováno se stejným obvyklým nájemným jako v roce 2015.

Obvyklé nájemné proto stanovují odbornými odhadem na 1250,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

#### Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
			[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.	Ostatní prostory	budova č.1	792	1 250	82 448	989 375	8,00
2.	Ostatní prostory	budova č.2	821	1 250	85 469	1 025 625	8,00
3.	Ostatní prostory	budova č.3	52	1 250	5 417	65 000	8,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>2 080 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	1 664
Reprodukční cena	RC	Kč	40 988 675
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 250
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 080 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 872 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	25 000
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	16 395
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	409 887
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	451 282
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	1 420 718
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>17 758 975</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Ocenění staveb

1.1	Původní část na části st. 1147/7	7 063 024,00 Kč
1.2	přístavba laboratoří na části st. 1147/7	8 284 980,00 Kč
1.3	Budova bez čp. na st. 1147/4	569 589,00 Kč
1.4	Zpevněná plocha	166 468,00 Kč
1.5	Oplocení - podezdívka	48 884,00 Kč
1.6	Oplocení - plot	30 103,00 Kč
		<hr/> 16 163 048,00 Kč

#### 2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky k.ú. Pardubice	8 344 311,00 Kč
-----	------------------------	-----------------

#### 3. Ocenění trvalých porostů

3.1	Trvalé porosty	21 287,00 Kč
-----	----------------	--------------

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Původní část na části st. 1147/7	9 152 746,00 Kč
1.2	přístavba laboratoří na části st. 1147/7	12 848 780,00 Kč
1.3	Budova bez čp. na st. 1147/4	390 042,00 Kč
		<hr/> 22 391 568,00 Kč

#### 2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky k.ú. Pardubice	8 114 100,00 Kč
-----	------------------------	-----------------

#### 3. Výnosové ocenění

3.1	Výnosová hodnota	17 758 975,00 Kč
-----	------------------	------------------

Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	17 758 975 Kč
Věcná hodnota	30 505 667 Kč
Hodnota pozemku	8 114 100 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	24 528 644 Kč

Obvyklá cena

**25 800 000 Kč**

slovy: Dvacetpětmilionůosmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7



## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena zjištěná podle vyhlášky se v letošním roce liší, z důvodu změny oceňovacího předpisu (vyhl.č.53/2016 platný od 12.2.2016) a změny výše opotřebení staveb.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena na základě výnosové hodnoty s připočtením ceny pozemků. Příslušenství nemovitosti - zpevněné plochy, oplocení, nefunkční kryt a vzrostlá zeleň pouze kladně ovlivňují stanovenou obvyklou cenu. Věcná hodnota je v současné době na trhu neakceptovatelná. Porovnávací hodnota nebyla stanovena z důvodu, že na trhu nejsou v současné době nabízeny žádné nemovitosti daného využití..

### Závěr

Obvyklá cena je vyšší než cena stanovená pro daňové účely. Je nutné konstatovat, že v případě převodu vlastnictví nemovitosti po pravé straně hlavního vjezdu tj. budovy bez čp. na st.1147/4 s ostatní plochou p.p.č.4210/5 bude nutno zřídit věcné břemeno přístupu a příjezdu přes p.p.č. 4210/4. Nemovitosti po levé straně vjezdu mají geometrickým plánem zajištěn přístup přímo z veř.komunikace.

V Pardubicích 24.3.2016

Josef Jošt  
Sladkovského 433  
530 02 Pardubice  
telefon: 777318160  
e-mail: josef.jost@jostovarealitni.cz



<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.1.1976 pod č. j. Spr. 243/76 pro základní obory stavebnictví a ekonomika, odvětví stavby obytné a průmyslové, se specializací na oceňování nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 14/5974/2016 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 50001 ze dne 28.1.2015	2
Geometrický plán pro rozdělení pozemků č. 7967-3/2015	3
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 1. 1. 1992

020532 Pardubice

555134 Pardubice

717647 Pardubice

50001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, 00274046  
Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

St. 1147/1	1661 zastavěná plocha a nádvoří	
	Říle Předměstí, č.p. 239, obc.vyb	
	St. 1147/1	
St. 1147/4	64 zastavěná plocha a nádvoří	
	bez čp/če, obc.vyb	
	St. 1147/4	
723/2	547 zahrada	zemědělský půdní fond
4210	7213 ostatní plocha	jiná plocha
- Bez zápisu		
- Bez zápisu		

### o Změna číslování parcel

parcela vznikla z části pp. 723/7 (PK)

Parcela: St. 1147/4

Z-100169/2000-606

### o Změna číslování parcel

parcela vznikla z části pp. 723/7, 723/4, 723/5, 723/2, (PK)  
a z části st. 1147/3 a st. 3935 (KN)

Parcela: 4210

Z-100169/2000-606

Bez zápisu

### o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Navrh na zápis ze dne 15.7.1992 dle §2 s účinností k 24.5.1991.

POLVZ:1197/1992

Z-101197/1992-606

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-  
Staré Město, 53002 Pardubice

00274046

### o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 3,2E DNE 24.5.1991.

POLVZ:1430/1993

Z-101430/1993-606

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-  
Staré Město, 53002 Pardubice

00274046



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu

020532 Pardubice

: 555134 Pardubice

717657 Pardubice

: 50001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 dle §2 s účinností k 24.5.1991  
parcela zveřejněna o st.1147/3 a st.8601 (KN)

POLVZ:1497/1994

Z-101497/1994-606

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-  
Staré Město, 53002 Pardubice

: 00274046

o Jina listina ze dne zápis o předání a převzetí přístavby objektu veterinární  
zsvety (tyka se st.8601 KN) ze dne 19.11.1993.

POLVZ:169/2000

Z-100169/2000-606

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-  
Staré Město, 53002 Pardubice

: 00274046

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 dle §2 s účinností k 24.5.1991  
prohlášení o přechodu vlastnického práva ze dne 24.11.1993  
(tyka se st.8601 KN).

POLVZ:169/2000

Z-100169/2000-606

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-  
Staré Město, 53002 Pardubice

: 00274046

o Osvědčení notáře o prohlášení o vlastnictví věci NZ 49/2000 ze dne 28.3.2000.

POLVZ:1405/2000

Z-101405/2000-606

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-  
Staré Město, 53002 Pardubice

: 00274046

Vznik práva ze zákona zákon č. 128/2000 ze dne 12.4.2000.

POLVZ:661/2001

Z-100661/2001-606

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-  
Staré Město, 53002 Pardubice

: 00274046

723/9

32110

547

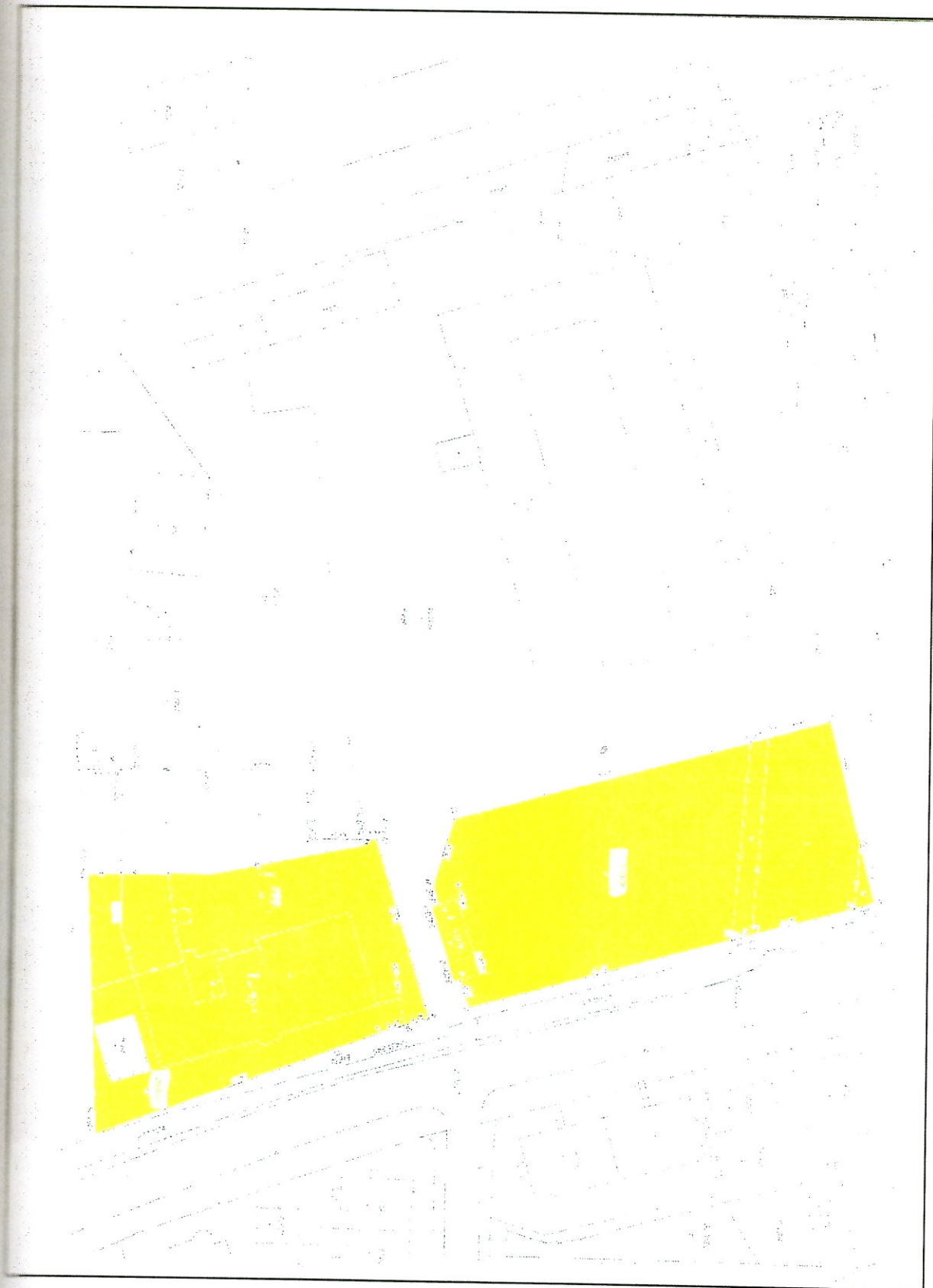
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

PŘÍLOHA: VERZE

GEOMETRICKÝ PLAN		Pracovní verze	
pro rozdělení pozemků		Pracovní verze	Pracovní verze
		Pracovní verze	Pracovní verze
		Pracovní verze	Pracovní verze
		Pracovní verze	Pracovní verze
Vlastník	Geometrický	Pracovní verze	Pracovní verze
	Pracovní verze		
	Pracovní verze		
	Pracovní verze		
Účel	Pracovní verze	Pracovní verze	Pracovní verze
	Pracovní verze		
	Pracovní verze		
	Pracovní verze		
Pracovní verze	Pracovní verze	Pracovní verze	Pracovní verze
	Pracovní verze		
	Pracovní verze		
	Pracovní verze		









# FOTODOKUMENTACE



hlavní vjezd do areálu



Původní část budovy na st.1147/7



interiér







přístavba laboratoří na st.1147/7







budova na st.1147/4



