



Smlouva o vzájemné spolupráci

(dále jen „smlouva“)

Statutární město Pardubice

se sídlem Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice

IČO: 00274046

zastoupené: Ing. Martinem Charvátém, primátorem města

(dále jen jako „město Pardubice“)

Pardubický kraj

se sídlem Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice

IČO: 70892822

Zastoupený: JUDr. Martinem Netolickým, Ph.D., hejtnanem

(dále jen jako „Pardubický kraj“)

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.

se sídlem Pražská 179, 530 06 Pardubice – Popkovice

IČO: 48154938

Zastoupený: Ing. Petrem Juchelkou, předsedou představenstva

Vedený u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. B 915

(dále jen jako „Společnost“)

Preambule

Město Pardubice, Pardubický kraj a Společnost (dále též jednotlivě označováni jako „smluvní strana“ nebo společně jako „smluvní strany“) uzavírají tímto níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o vzájemné spolupráci v následujícím znění:

I.

Úvodní ustanovení

Město Pardubice je akcionářem ve Společnosti s 66 % podílem na základním kapitálu Společnosti, Pardubický kraj je akcionářem ve Společnosti s 34 % podílem na základním kapitálu Společnosti. Smluvní strany deklarují společný zájem na vzájemné spolupráci při financování a rozvoji Společnosti včetně rozvoje „lokality letiště Pardubice“ a za tímto účelem se rozhodly tuto smlouvu uzavřít.

II.

Předmět smlouvy

1. Rámec vzájemné spolupráce smluvních stran je dán touto smlouvou a je založen na vymezení:
 - a) závazků města Pardubice ve vztahu ke zvýšení základního kapitálu Společnosti,
 - b) závazků Pardubického kraje ve vztahu ke zvýšení základního kapitálu Společnosti,
 - c) pravidel pro případ nutnosti dalšího zvyšování základního kapitálu Společnosti v budoucnosti.

III.

Závazek města Pardubice ke zvýšení základního kapitálu

1. Město Pardubice se zavazuje zvýšit základní kapitál Společnosti nepeněžitým vkladem, a to vkladem svého spoluvlastnického podílu (33/50) na všech nemovitostech, tj. pozemcích, stavbách, budovách, zpevněných plochách, komunikacích a stavebních úpravách, které jsou předmětem ocenění ve znaleckém posudku č. 3465 – 208/21, jenž byl zpracován znalcem ing. Jaroslavem Mrázkem, Jana Zajíce 959, 530 12 Pardubice, dne 4. 3. 2022 (dále též jako „znalecký posudek“), a to za níže uvedených podmínek.

2. Zvýšení základního kapitálu Společnosti nepeněžitým vkladem bude provedeno městem Pardubice v součinnosti s Pardubickým krajem tak, že oba tito akcionáři Společnosti, kteří jsou zároveň spoluvlastníky nemovitostí, vloží tyto nemovitosti do Společnosti v hodnotě, která bude určena znaleckým posudkem. Z hodnoty vkládaných nemovitostí stanovené znaleckým posudkem bude vycházet jmenovitá hodnota nových akcií, emisní kurz nových akcií a počet nových akcií, které obdrží akcionáři jako protiplnění za své nepeněžitě vklady. **Znalecký posudek na ocenění nepeněžitého vkladu je přílohou č. 1 této smlouvy.**
3. Zvýšení základního kapitálu Společnosti nepeněžitým vkladem bude provedeno na základě schvalujícího usnesení Zastupitelstva města Pardubic včetně schválení příslušné smlouvy o úpisu akcií, na základě schvalujícího usnesení Zastupitelstva Pardubického kraje včetně schválení příslušné smlouvy o úpisu akcií a na základě schvalujícího usnesení valné hromady. Všechna tato usnesení musí být formulována tak, aby na základě nich mohlo dojít ke zvýšení základního kapitálu společnosti dle dohodnutých podmínek v souladu se zákonem, a musí být obsahově nerozporná. Smluvní strany veškeré schvalované podklady předem předloží k posouzení notáři, který bude pověřen vyhotovením notářského zápisu z jednání valné hromady Společnosti.
4. Ke zvýšení základního kapitálu Společnosti městem Pardubice formou nepeněžitého vkladu bude realizováno nejpozději do 31. 12. 2022.

IV.

Závazek Pardubického kraje ke zvýšení základního kapitálu

1. Pardubický kraj se zavazuje zvýšit základní kapitál Společnosti nepeněžitým vkladem, a to vkladem svého spoluvlastnického podílu (17/50) na všech nemovitostech, tj. pozemcích, stavebních pozemcích, budovách, zpevněných plochách, komunikacích a stavebních úpravách, které jsou předmětem ocenění ve znaleckém posudku, a to za níže uvedených podmínek.
2. Zvýšení základního kapitálu Společnosti nepeněžitým vkladem bude provedeno Pardubickým krajem v součinnosti s městem Pardubice tak, že oba tito akcionáři Společnosti, kteří jsou zároveň spoluvlastníky, vloží tyto nemovitosti do Společnosti v hodnotě, která bude určena příslušným znaleckým posudkem. Z hodnoty vkládaných nemovitostí stanovené znaleckým posudkem bude vycházet jmenovitá hodnota nových akcií, emisní kurz nových akcií a počet nových akcií, které obdrží akcionáři jako protiplnění za své nepeněžitě vklady. **Znalecký posudek na ocenění nepeněžitého vkladu je přílohou č. 1 této smlouvy.**
3. Zvýšení základního kapitálu Společnosti nepeněžitým vkladem bude provedeno na základě schvalujícího usnesení Zastupitelstva města Pardubic včetně schválení příslušné smlouvy o úpisu akcií, na základě schvalujícího usnesení Zastupitelstva Pardubického kraje včetně schválení příslušné smlouvy o úpisu akcií a na základě schvalujícího usnesení valné hromady. Všechna tato usnesení musí být formulována tak, aby na základě nich mohlo dojít ke zvýšení základního kapitálu společnosti dle dohodnutých podmínek v souladu se zákonem, a musí být obsahově nerozporná. Smluvní strany veškeré schvalované podklady předem předloží k posouzení notáři, který bude pověřen vyhotovením notářského zápisu z jednání valné hromady Společnosti.
4. Ke zvýšení základního kapitálu Společnosti Pardubickým krajem formou nepeněžitého vkladu bude realizováno nejpozději do 31. 12. 2022.

V.

Pravidla pro proces zvýšení základního kapitálu v budoucnu

1. V případě potřeby zvýšit v budoucnu základní kapitál Společnosti peněžitým vkladem ze strany města Pardubice je Společnost o zvýšení základního kapitálu oprávněna požádat akcionáře pouze za splnění následujících podmínek:

- a) Důvody pro navýšení základního kapitálu Společnosti městem Pardubice musí být jednoznačně uvedeny ve zprávě/žádosti představenstva Společnosti. Představenstvo Společnosti je povinné potřebu zvýšení základního kapitálu řádně odůvodnit s tím, že zprávu/žádost musí projednat dozorčí rada Společnosti. Zpráva/žádost musí vždy obsahovat účetní výkazy k 31. 12. předcházejícího roku, očekávaný vývoj hospodaření k 31. 12. běžného roku (výsledovka k 31. 12.) a přehled nezbytně nutných investičních výdajů. Součástí zprávy/žádosti musí být návrh usnesení na zvýšení základního kapitálu schválený notářem a návrh smlouvy o úpisu akcií s uvedením lhůty pro úpis akcií nejméně 30 kalendářních dnů a lhůty pro splacení upsaných akcií nejméně 30 kalendářních dnů.
 - b) Představenstvo Společnosti zajistí řádné projednání zprávy/žádosti o navýšení základního kapitálu Společnosti předem s oběma akcionáři, a to tak, že nejméně dva zástupci obou akcionářů (hejtman a jeho náměstek, resp. primátor a jeho náměstek) budou přizváni na jednání představenstva Společnosti, na kterém bude projednáváno zdůvodnění potřeby navýšení základního kapitálu Společnosti.
 - c) Město Pardubice se zavazuje zprávu/žádost o zvýšení základního kapitálu Společnosti doručenou městu, **nejpozději do 30. 4. příslušného roku** řádně projednat na jednání Zastupitelstva města Pardubic, a to v takovém termínu, aby bylo možné nejpozději na valné hromadě Společnosti s datem konání do 30. 6. příslušného roku hlasovat o zvýšení základního kapitálu Společnosti se znalostí usnesení Zastupitelstva města Pardubic ke zvýšení základního kapitálu Společnosti.
 - d) Pokud nebude časová podmínka doručení zprávy/žádosti o zvýšení základního kapitálu Společnosti dle čl. V odst. 1 písm. c) této smlouvy ze strany Společnosti splněna, může být zpráva/žádost předložena v náhradním termínu, nejpozději však do 31. 7. příslušného roku. V takovém případě se město Pardubice zavazuje zprávu/žádost o zvýšení základního kapitálu Společnosti doručenou v tomto náhradním termínu řádně projednat na jednání Zastupitelstva města Pardubic, a to v takovém termínu, aby bylo možné nejpozději na valné hromadě Společnosti s datem konání do 30. 10. příslušného roku hlasovat o zvýšení základního kapitálu Společnosti se znalostí usnesení Zastupitelstva města Pardubic ke zvýšení základního kapitálu Společnosti.
 - e) Zvýšení základního kapitálu závisí na rozhodnutí Zastupitelstva města Pardubic a Společnost bere na vědomí, že i při splnění všech výše uvedených podmínek Zastupitelstvo města Pardubic není povinné se zvýšením základního kapitálu Společnosti vyslovit souhlas.
 - f) V případě, že Zastupitelstvo města Pardubic zvýšení základního kapitálu Společnosti neschválí, nebo schválí zvýšení základního kapitálu v menším objemu, zavazuje se město Pardubice o takovém rozhodnutí Zastupitelstva města Pardubic bez zbytečného prodlení informovat Společnost a Pardubický kraj.
2. V případě potřeby zvýšit v budoucnu základní kapitál Společnosti peněžítým vkladem **ze strany Pardubického kraje** je Společnost o zvýšení základního kapitálu oprávněna požádat akcionáře pouze za splnění následujících podmínek:
- a) Důvody pro navýšení základního kapitálu Společnosti Pardubickým krajem musí být jednoznačně uvedeny ve zprávě/žádosti představenstva Společnosti. Představenstvo Společnosti je povinné potřebu zvýšení základního kapitálu řádně odůvodnit s tím, že zprávu/žádost musí projednat dozorčí rada Společnosti. Zpráva/žádost musí vždy obsahovat účetní výkazy k 31. 12. předcházejícího roku, očekávaný vývoj hospodaření k 31. 12. běžného roku (výsledovka k 31. 12.) a přehled nezbytně nutných investičních výdajů. Součástí zprávy/žádosti musí být návrh usnesení na zvýšení základního kapitálu schválený notářem a návrh smlouvy o úpisu akcií s uvedením lhůty pro úpis akcií nejméně 30 kalendářních dnů a lhůty pro splacení upsaných akcií nejméně 30 kalendářních dnů.

- b) Představenstvo Společnosti zajistí řádné projednání zprávy/žádosti o navýšení základního kapitálu Společnosti předem s oběma akcionáři, a to tak, že nejméně dva zástupci obou akcionářů (hejtman a jeho náměstek, resp. primátor a jeho náměstek) budou přizváni na jednání představenstva Společnosti, na kterém bude projednáváno zdůvodnění potřeby navýšení základního kapitálu Společnosti.
- c) Pardubický kraj se zavazuje zprávu/žádost o zvýšení základního kapitálu Společnosti doručitou kraji **nejpozději do 30.4. příslušného roku** řádně projednat na jednání Zastupitelstva Pardubického kraje, a to v takovém termínu, aby bylo možné nejpozději na valné hromadě Společnosti s datem konání do 30. 6. příslušného roku hlasovat o zvýšení základního kapitálu Společnosti se znalostí usnesení Zastupitelstva Pardubického kraje ke zvýšení základního kapitálu Společnosti.
- d) Pokud nebude časová podmínka doručení zprávy/žádosti o zvýšení základního kapitálu Společnosti dle čl. V odst. 1 písm. c) této smlouvy ze strany Společnosti splněna může být zpráva/žádost předložena v náhradním termínu, nejpozději však do 31. 7. příslušného roku. V takovém případě se město Pardubice zavazuje zprávu/žádost o zvýšení základního kapitálu Společnosti doručitou v tomto náhradním termínu řádně projednat na jednání Zastupitelstva Pardubického kraje, a to v takovém termínu, aby bylo možné nejpozději na valné hromadě Společnosti s datem konání do 30. 10. příslušného roku hlasovat o zvýšení základního kapitálu Společnosti se znalostí usnesení Zastupitelstva Pardubického kraje ke zvýšení základního kapitálu Společnosti.
- e) Zvýšení základního kapitálu závisí na rozhodnutí Zastupitelstva Pardubického kraje a Společnost bere na vědomí, že i při splnění všech výše uvedených podmínek Zastupitelstvo Pardubického kraje není povinné se zvýšením základního kapitálu Společnosti vyslovit souhlas.
- f) V případě, že Zastupitelstvo Pardubického kraje zvýšení základního kapitálu Společnosti neschválí, nebo schválí zvýšení základního kapitálu v menším objemu, zavazuje se Pardubický kraj o takovém rozhodnutí Zastupitelstva Pardubického kraje bez zbytečného prodlení informovat Společnost a město Pardubice.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všech smluvních stran, účinnosti nabývá jejím zveřejněním v registru smluv.
2. Společnost se zavazuje poskytnout městu Pardubice a Pardubickému kraji veškerou součinnost nutnou k tomu, aby mohlo dojít ke splnění všech závazků města Pardubice vyplývajících ze smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že právní závazky založené touto smlouvou zanikají pouze jejich splněním nebo na základě písemné dohody smluvních stran. Žádná ze smluvních stran nemá právo smlouvu předčasně jednostranně ukončit výpovědí nebo odstoupením od ní.
4. Tato smlouva je vypracovaná ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení je určeno pro řízení před rejstříkovým soudem.
5. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí

být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

7. Měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných zástupci obou smluvních stran. Smluvní strany sjednávají, že ust, § 564 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se nepoužije. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Neplatnost dodatků z důvodu nedodržení formy lze namítnout kdykoliv, a to i když bylo započato s plněním.
8. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR. Zveřejnění v této smlouvy v registru smluv včetně zajištění veškerých kroků a potřebných jednání zajistí Pardubický kraj, a to bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy a bude o něm bezodkladně od jejího zveřejnění informovat město Pardubice.
9. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, že jejímu obsahu porozuměly a svůj projev vůle učinily vážně, srozumitelně, dobrovolně a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly na celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
11. Tato smlouva byla schválena na jednání Zastupitelstva/Rady Statutárního města Pardubice usnesením č. Z/3029/2022 ze dne 26.5.2022.
12. Tato smlouva byla schválena na jednání Zastupitelstva Pardubického kraje usnesením č. Z/216/2022 dne 18.6.2022.

Přílohy smlouvy:

Příloha č. 1 – Znalecký posudek č. 3465 – 208/21 ze dne 4. 3. 2022

07. 07. 2022

V Pardubicích dne

[Redacted signature area]

za statutární město Pardubice
Ing. Martin Charvát, primátor



07. 07. 2022

V Pardubicích dne

[Redacted signature area]

za Pardubický kraj
JUDr. Martin Netolický, Ph.D.

07. 07. 2022

V Pardubicích dne

[Redacted signature area]

za Společnost (vedlejšího účastníka)
Ing. Petr Juchelka, předseda představenstva



Ing. Jaroslav Mrázek, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Jana Zajíce 959, 530 12 Pardubice, tel. 604 267 972

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3465-208/21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

o ceně

nepeněžitých vkladů, které tvoří spoluvlastnické podíly nemovitých věcí - pozemků st.p.č. 895 včetně stavby evidované jako SO 113, st.p.č. 896 včetně stavby evidované jako SO 112, st.p.č. 897 včetně stavby evidované jako SO 114, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, p.č. 121/57 včetně SO 592 a SO 593, p.č. 121/58, p.č. 121/59, p.č. 121/55 včetně zpevněné plochy a komunikace SO 523, p.č. 121/60, p.č. 121/36, st.p.č. 981 včetně budovy evidované jako SO 180, st.p.č. 930 včetně budovy evidované jako SO 012, st.p.č. 931 včetně budovy evidované jako SO 11, st.p.č. 932 včetně budovy evidované jako SO 73, p.č. 121/46 a p.č. 121/38, včetně vyjmenovaných staveb (které jsou součástí pozemků) a stavebních úprav, vše v k.ú. Popkovice, obci a okrese Pardubice

Znalec: Ing. Jaroslav Mrázek
Jana Zajíce 959
530 12 Pardubice

Zadavatel: East Bohemian Airport, a.s., IČO: 481 54 938
Pražská 179
53002 Pardubice

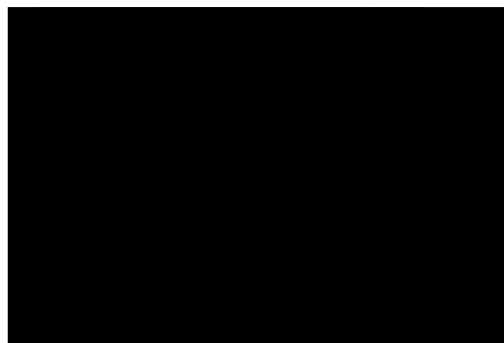
Počet stran: 40

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 28.2.2022

Vyhotoveno: V Pardubicích 4.3.2022



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovit cenu nemovitého majetku podle aktuálně platného oceňovacího předpisu

1.2. Účel znaleckého posudku

ocenění spoluvlastnických podílů hmotného nemovitého majetku – pozemků a staveb, jako předmětu nepeněžitých vkladů do základního kapitálu akciové společnosti EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.2.2022 za přítomnosti pana Jozefa Prokopa.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 50048 pro k.ú. Popkovice

kopie katastrální mapy

územní plán města Pardubice

geometrický plán č. 536-29/2021 zhotovitele Ing. Josef Toužimský, Zeměměřičské služby

geometrický plán č. 545-8/2022 zhotovitele Ing. Josef Toužimský, Zeměměřičské služby

Smlouva o zřízení věcného břemene V-1937/2006-606

kopie katastrální mapy

Zakládací listina akciové společnosti – Stanovy akciové společnosti EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s. – dále „Stanovy“

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Informace sdělené objednatelem znaleckého posudku

informace ze serveru

https://rejstrik-firem.kurzy.cz/rejstrik-firem/DO-48154938-east-bohemian-airport-as/#id_sekce_akcie

<https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=425938&typ=UPLNY>

skutečnosti zjištěné na místě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Předmětem ocenění jsou spoluvlastnické podíly pozemků a staveb, které mají být jako nepeněžitý vklad, vneseny do základního kapitálu akciové společnosti EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s., IČO 481 54 938, se sídlem Pražská 179, Popkovice, 530 06 Pardubice.

Znalec je povinen při své znalecké činnosti přesně dodržovat právní předpisy, znaleckou činnost konat nestranně podle svého nejlepšího vědomí, je povinen plně využívat všech svých znalostí

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Rozdělení věcí

§ 496

Věci hmotné a nehmotné

(1) Hmotná věc je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.

(2) Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.

§ 498

Nemovité a movité věci

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Všechny další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Vklad

§ 15

(1) Vkladem je peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu do základního kapitálu obchodní korporace. U akciové společnosti se vklad označuje jako jmenovitá hodnota akcie.

(2) Předmětem vkladu je věc, kterou se společník nebo budoucí společník (dále jen „vkladatel“) zavazuje vložit do obchodní korporace za účelem nabytí nebo zvýšení účasti v ní (dále jen „vkladová povinnost“).

(3) Vkladovou povinnost lze splnit splacením v penězích (dále jen „peněžitý vklad“) nebo vnesením jiné penězi ocenitelné věci (dále jen „nepeněžitý vklad“).

Základní kapitál

§ 30

Základní kapitál obchodní korporace je souhrn všech vkladů.

§ 247

Emisní kurs akcie

(1) Emisní kurs akcie nesmí být nižší, než je jmenovitá hodnota akcie.

(2) Emisní kurs akcie, která nemá jmenovitou hodnotu a představuje stejný podíl na základním kapitálu společnosti (dále jen „kusová akcie“), nesmí být nižší, než je její účetní hodnota. Účetní hodnota kusové akcie se určí tak, že se částka základního kapitálu vydělí počtem akcií.

Emisní ážio

§ 248

(1) Je-li emisní kurs akcie vyšší než její jmenovitá hodnota, tvoří tento rozdíl emisní ážio. Je-li částka placená na splacení emisního kursu nebo cena vneseného nepeněžitého vkladu určená stanovami nebo valnou hromadou nižší než emisní kurs akcie, započte se plnění nejprve na emisní ážio.

(2) Pokud částka placená na spláčení emisního kursu nebo cena vneseného nepeněžitého vkladu určená stanovami nebo valnou hromadou podle tohoto zákona nepostačuje na splacení splatné části jmenovité hodnoty všech upsaných akcií, započítává se postupně na splacení splatné části jmenovitých hodnot jednotlivých akcií, ledaže stanovy určí jinak nebo je v souladu s nimi dohodnuto jinak.

§ 249

Rozdíl mezi cenou nepeněžitého vkladu a jmenovitou hodnotou akcií, které mají být vydány akcionáři jako protiplnění, se považuje za emisní ážio, ledaže stanovy nebo rozhodnutí valné hromady určují, že tento rozdíl nebo jeho část společnost vrátí upisovateli anebo že se použije na tvorbu rezervního fondu.

Ocenění nepeněžitého vkladu

§ 251

(1) Cena nepeněžitého vkladu se určí na základě posudku zpracovaného znalcem podle jiného právního předpisu, nesmí však být vyšší, než kolik činí částka určená znalcem. Znalce vybírají při zakládání společnosti zakladatelé, jinak představenstvo nebo správní rada

(2) Posudek znalce oceňujícího nepeněžitý vklad obsahuje alespoň

a) popis nepeněžitého vkladu,

b) použité způsoby jeho ocenění a údaj o tom, zda cena nepeněžitého vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad a

c) částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje.

Dle ZOK (§ 15 až § 17) je vkladem **peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu do základního kapitálu** obchodní korporace. Předmětem vkladu je věc, kterou se vkladatel zavazuje vložit do obchodní korporace za účelem nabytí nebo zvýšení účasti v ní (**vkladová povinnost**). Vkladovou povinnost lze splnit splacením v penězích (peněžitý vklad) nebo vnesením jiné, penězi ocenitelné věci (nepeněžitý vklad).

V daném případě jsou předmětem ocenění spoluvlastnických podílů pozemků, které mají být jako předmět nepeněžitého vkladu vneseny do základního kapitálu akciové společnosti EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s., IČO 481 54 938, se sídlem Pražská 179, Popkovice, 530 06 Pardubice.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 492:

Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako **cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Cena obvyklá

je definována v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách:

§ 1 odst. (2)

Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

¹⁾ *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).*

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz, postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

§ 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění:

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

Kromě výše uvedené definice dle § 2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., lze v odborné literatuře a obdobných zdrojích nalézt celou řadu definic tržní hodnoty, např.:

„Tržní hodnota vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána v den ocenění na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může výrazně odlišovat.“

V některých pramenech (včetně judikátů) je prezentován názor, že tržní hodnota je totéž, co cena obvyklá, v dalších zdrojích je tomu naopak. Odborné prameny se pak více méně shodují v názoru, že hodnota věci je odhad, za kterou by mohla být věc na trhu zobchodována, cena je pak skutečně dosažená při vlastním prodeji.

Způsob určení ceny obvyklé a určení tržní hodnoty dále rozpracovává Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dilčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

- **Výnosový přístup** vychází z předpokládané velikosti budoucího výnosu nemovitosti, jeho stabilitou a spolehlivostí.
- **Nákladový přístup** se zabývá vynaloženými náklady za nemovitost. Používá se zejména při oceňování nových nemovitostí, nebo v případě, kdy musí brát v potaz nutné opravy na staré nemovitosti
- **Porovnávací přístup**, přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.

Výnosové metody ocenění (publikované v odborné literatuře) definují hodnotu nemovitosti jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů. Postup na základě kapitalizace výnosů je založen na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je tzv.

výnosová hodnota, definovaná jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je založen na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice. Do očekávaných výnosů plynoucích z nemovitosti je nutné promítnout možné změny výnosů i kapitalizačních měr, ale i změny hodnoty nemovitosti, které souvisí s technickými změnami (opotřebení, znehodnocení), se změnami funkčními, užitkovými, právními, finančními, ekonomickými apod.

Nákladový způsob ocenění

Oceňování nákladovým způsobem patří k poměrně rozšířenému způsobu oceňování a uplatní se u celé řady staveb a činností, nejen pro účely daňové. Nákladový způsob ocenění vychází z ceny, za kterou by v daném místě a čase bylo možno věc pořídit.

Nákladovou cenu lze stanovit jako:

cenu zjištěnou postupem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky nákladový způsob oceňování vychází z jednotkových cen, které jsou pravidelně aktualizovány na současnou cenovou úroveň (koeficient změny cen staveb K_i), ceny zohledňují i místo stavby (polohový koeficient)

pořizovací cenu

zpravidla dle skutečné a úplné fakturace (lze použít zpravidla pouze v roce dokončení stavby)

reprodukční cenu sníženou o opotřebení

zjistí se zpravidla podrobným rozpočtem nebo přibližnou kalkulací pomocí jednotkových (směrných) cen, nebo cenových ukazatelů.

Porovnávací metoda ocenění je jedním ze základních způsobů ocenění nemovitostí, je nejčastěji užívaná metoda v běžném tržním prostředí. Je užívána zpravidla jako mono kritériální, multikritériální, případně jako metoda přímého porovnání. Základní podmínkou pro použití porovnávací metody je existence databáze o cenách prodaných nemovitostí a možnost sestavení dostatečně vypovídajícího souboru nemovitostí k porovnání

Pokud nelze cenu obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, určit porovnáním, soud připouští (viz NS 32 Cdo 3521/2017), že v takovém případě může být cena obvyklá určena i jiným způsobem, který vychází z nákladů, jež by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jejich stavu k datu ocenění.

Dle ustanovení § 1c odst. 1) vyhlášky č. 441/2013 Sb., „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.“

V daném případě je ocenění spoluvlastnických podílů nemovitostí, které jsou předmětem nepeněžitého vkladu do základního kapitálu akciové společnosti, provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění určením ceny obvyklé cenovým porovnáním, ocenění stavebních úprav (komunikace) na pozemku je provedeno v jednotkové ceně nákladovým způsobem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ustanovení vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění,

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: areál letiště
530 02 Pardubice
LV: 50048
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Pardubice
Katastrální území: Popkovice
Počet obyvatel: 91 755
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 493,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemky p.č. 121/55, p.č. 121/57, p.č. 121/58 a p.č. 121/59 byly geometrickým plánem č. 536-29/2021 zhotovitele Ing. Josef Toužimský, Zeměměřičské služby oddělené z pozemků p.č. 121/15, p.č. 121/34, p.č. 121/35, p.č. 121/47, p.č. 121/44. Pozemek p.č.121/60 byl geometrickým plánem č. 545-8/2022 zhotovitele Ing. Josef Toužimský, Zeměměřičské služby oddělený z pozemku p.č. 121/35. Vlastníkem pozemků p.č. 121/36, p.č. 121/15, p.č. 121/34, p.č. 121/35, p.č. 121/47, p.č. 121/44 je ke dni ocenění v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 50048 pro k.ú. Popkovice evidován:

Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, IČO 708 92 822, spoluvlastnický podíl o velikosti 17/50
Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, IČO 002 74 046, spoluvlastnický podíl o velikosti 33/50

Vlastníkem pozemků st.p.č. 895, st.p.č. 896, st.p.č. 897, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, st.p.č. 981, st.p.č. 930, st.p.č. 931, st.p.č. 932, p.č. 121/46 a p.č. 121/38 je ke dni ocenění v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 50048 pro k.ú. Popkovice evidován:

Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, IČO 708 92 822, spoluvlastnický podíl o velikosti 17/50
Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, IČO 002 74 046, spoluvlastnický podíl o velikosti 33/50

Na pozemcích st.p.č. 895, st.p.č. 896, st.p.č. 897, st.p.č. 981, st.p.č. 930, st.p.č. 931 a st.p.č. 932 se nacházejí stavby, které jsou součástí pozemků.

Na pozemcích st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025 se nacházejí stavby jiného vlastníka (LV č. 50063)

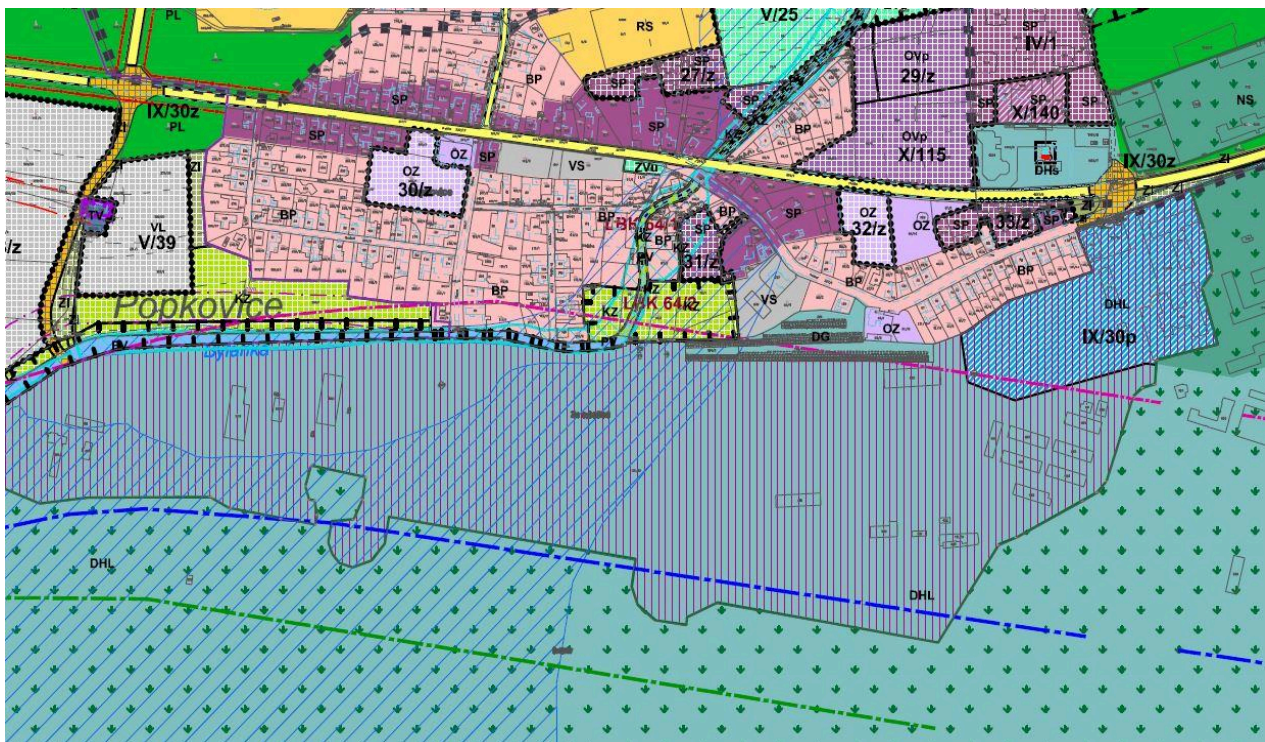
Na listu vlastnictví č. 50048 je evidováno omezení vlastnického práva věcnými břemeny. Věcná břemena nejsou předmětem ocenění, hodnotu nepeněžitého vkladu nijak neovlivní

Celkový popis nemovité věci

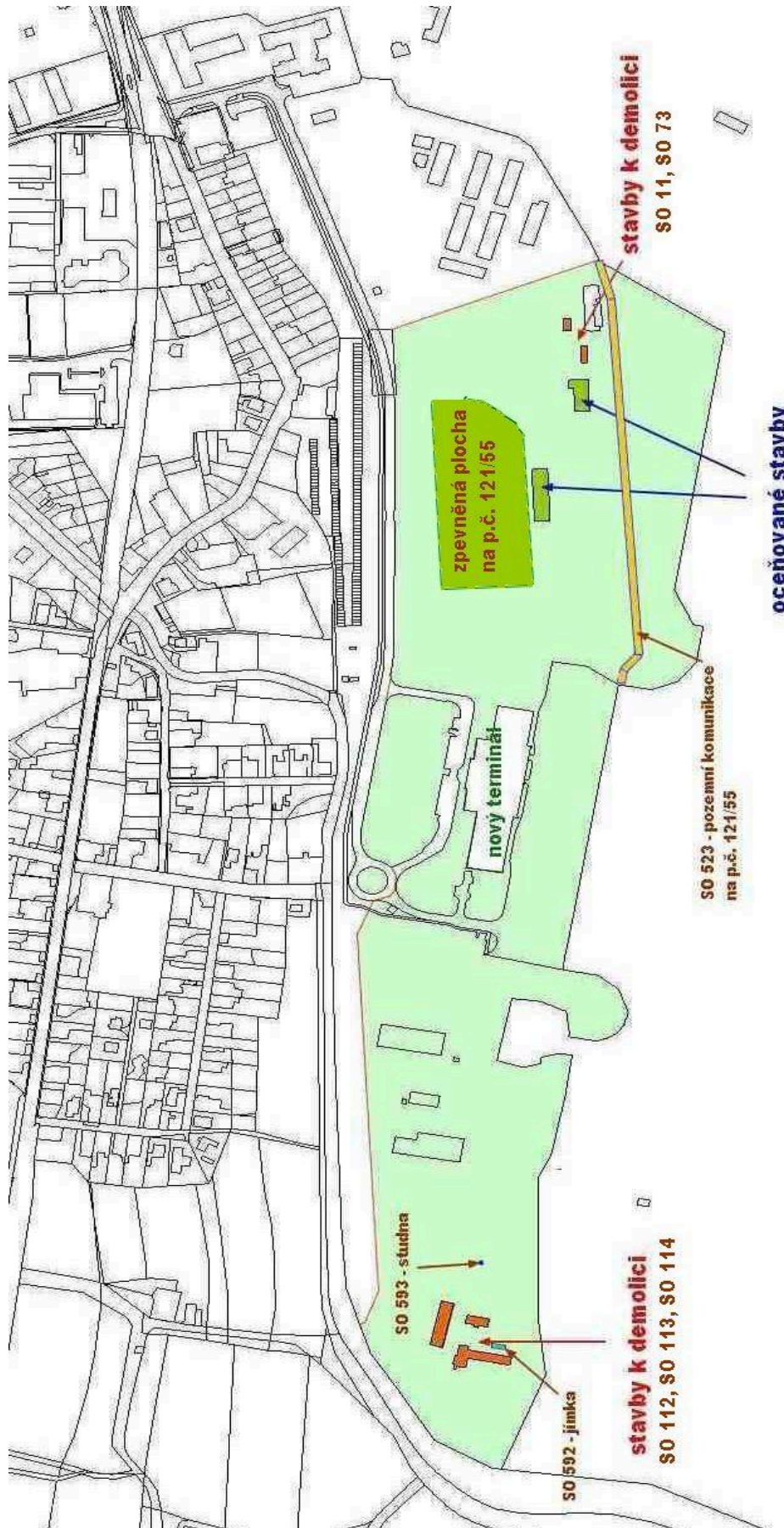
Oceňované nemovitosti jsou částí areálu letiště Pardubice se smíšeným provozem, nacházejí se v jeho západní části. V ploše pozemku se nacházejí provozní budovy, které stojí na svých oddělených pozemcích, předmětem ocenění jsou pouze ty, které jsou součástí pozemku. Dále se na pozemku nacházejí zpevněné komunikace – obslužné, provozní, parkovací, které nejsou geometricky zaměřeny a jejich výměru pro ocenění jsou zjištěny měřením z katastrální mapy. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty (izolační zeleň), které nemají na cenu obvyklou pozemku žádný podstatný vliv, nejedná se o lesní pozemky, lesy se zvláštním určením. Trvalé porosty nejsou předmětem ocenění.

Dle územního plánu se jedná o plochu s funkčním využitím DHL – hlavní plochy dopravních systémů – letecká doprava, civilní část letiště Pardubice. Využití pozemku je výrazně limitováno především stanoveným funkčním využitím a ochrannými pásmy provozních ploch letiště.

výřez z koordinčního výkresu územního plánu:



situace oceňované plochy v katastrální mapě:



3.2. Obsah

LV č. 50048

vlastník Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

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

p.č.	výměra m ²	druh LV	využití	stavba na pozemku			oceňované komunikace na pozemku	
				ev.	součást pozemku	vlastník stavby	druh	výměra ¹⁾ m ²
st 895	453,00	zast. plocha	jiná stavba bez čp/če	SO 113	ano	LV 50048		
st 896	502,00	zast. plocha	jiná stavba bez čp/če	SO 112	ano	LV 50048		
st 897	160,00	zast. plocha	jiná stavba bez čp/če	SO 114	ano	LV 50048		
st 1019	1 172,00	zast. plocha	stavba pro výrobu a skladování		ne	EBA a.s.		
st 1020	273,00	zast. plocha	stavba pro administrativu		ne	EBA a.s.		
st 1021	1 170,00	zast. plocha	stavba pro výrobu a skladování		ne	EBA a.s.		
st 1022	37,00	zast. plocha	stavba technického vybavení		ne	EBA a.s.		
st 1023	15,00	zast. plocha	jiná stavba bez čp/če		ne	EBA a.s.		
st 1024	15,00	zast. plocha	jiná stavba bez čp/če		ne	EBA a.s.		
st 1025	19,00	zast. plocha	jiná stavba bez čp/če		ne	EBA a.s.		
121/57	68 545,00	ost. plocha	ostatní plocha, komunikace			EBA a.s.		
			jímka u PZH	SO 592				
			studna u PZH	SO 593				
121/58	262,00		zeleň - travnatá plocha					
121/59	274,00		komunikace obslužná			EBA a.s.		
121/55	103 237,00		travnatá plocha					
			parkovací plochy				parkování	16 843,00
			obslužné komunikace	SO 523			obslužná	2 540,00
121/60	18 635,00		komunikace obslužná			EBA a.s.		
			parkoviště			EBA a.s.		
121/36	9 460,00	ostatní plocha	zeleň - travnatá plocha					
st 981	669,00	zast. plocha	budova bez čp/če	SO 180	ano	LV 50048		
st 930	411,00	zast. plocha	stavba technického vybavení	SO 012	ano	LV 50048		
st 931	92,00	zast. plocha	stavba technického vybavení	SO 11	ano	LV 50048		
st 932	67,00	zast. plocha	budova bez čp/če	SO 73	ano	LV 50048		
121/46	99,00	ostatní plocha	zpevněná komunikace				provozní	
121/38	76,00	ostatní plocha	komunikace				obslužná	
	205 643,00							

¹⁾ přibližné výměry zjištěné měřením z katastrální mapy

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění je provedeno cenou zjištěnou a cenou obvyklou. Předmětem ocenění nejsou pozemky a stavby jiných vlastníků, trvalé porosty a sítě technické infrastruktury, předmětem ocenění nejsou věcná břemena dle kn, předmětem ocenění nejsou případná další věcná břemena, vzniklá a existující podle dřívějších zákonů.

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,473}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,546}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,473}$$

1. SO 180 Sklad - hala na st.p.č. 981 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocelová montovaná konstrukce válcového tvaru. Stavba má železobetonový sokl, podlaha je betonová, opláštění je z trapézového plechu. Prosvětlení vnitřních prostorů je provedeno sklolaminátovým pásem v opláštění po celé délce haly.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Sklad - hala na st.p.č. 981 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocelová montovaná konstrukce válcového tvaru. Stavba má železobetonový sokl, podlaha je betonová, opláštění je z trapézového plechu. Prosvětlení vnitřních prostorů je provedeno sklolaminátovým pásem v opláštění po celé délce haly.

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
zastavěná plocha	684,40 m ²	6,80 m	4 653,92
Součet	684,40 m²		4 653,92

$$\text{Průměrná výška všech podlaží v objektu: } PVP = 4\,653,92 / 684,40 = 6,80 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 684,40 / 1 = 684,40 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
zastavěná plocha	(684,4)*(6,80)	=	4 653,92 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
zastavěná plocha	NP	4 653,92 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 653,92 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	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					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9296

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,7118
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 050,26
Plná cena: 4 653,92 m ³ * 3 050,26 Kč/m ³	=	14 195 666,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 80 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

* **0,625**

Sklad - hala na st.p.č. 981 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena

= **8 872 291,26 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Sklad - hala na st.p.č. 981 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

= 8 872 291,26 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **8 872 291,26 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Haly pro skladování

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nájemné	650,00	800,-	43 333,33	520 000,-
Výnosy celkem				520 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 520 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 3 569 790,45 Kč

- výměra stavebního pozemku: 5 055,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 684,00 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 483 033,96 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 24 151,70 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

520 000,00 * 40 %

- 208 000,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 287 848,30 Kč

Míra kapitalizace 6,50 %

/ 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **4 428 435,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 8 872 291,26 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 428 435,00 Kč

Rozdíl R = 4 443 856,26 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 4 872 820,63 Kč

SO 180 Sklad - hala na st.p.č. 981 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = **4 872 820,63 Kč**

2. SO 012 Sklad - hala na st.p.č. 930 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Jednopodlažní hala, konstrukce je železobetonový skelet, opláštění z betonových panelů a vyzdívky. Střecha je sedlová, konstrukce zastřešení dřevěná, krytina z trapézového plechu. Podlaha je z betonových panelů, vrata jsou dřevěná. Okna jednoduchá s drátovým sklem

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2. Sklad - hala na st.p.č. 930

Jednopodlažní hala, konstrukce je železobetonový skelet, opláštění z betonových panelů a vyzdívky. Střecha je sedlová, konstrukce zastřešení dřevěná, krytina z trapézového plechu. Podlaha je z betonových panelů, vrata jsou dřevěná. Okna jednoduchá s drátovým sklem

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
nadzemní podlaží	407,90 m ²	4,85 m	1 978,31
Součet	407,90 m²		1 978,31

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 978,31 / 407,90 = 4,85 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 407,90 / 1 = 407,90 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní podlaží	1949,4	=	1 949,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	1 949,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 949,40 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	vyzdívaný skelet	S	100
3. Stropy	podhled	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrtvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata	dřevěná truhlářsky zpracovaná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
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 81,70
 Koeficient vybavení K₄: 0,8170

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9362
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8773
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8170
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 093,30

Plná cena: 1 949,40 m³ * 2 875,07 Kč/m³ = **6 030 079,02 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

* 0,250

Sklad - hala na st.p.č. 930 - zjištěná cena = **1 507 519,76 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Sklad - hala na st.p.č. 930 = 1 507 519,76 Kč

Nákladové ceny - celkem = **1 507 519,76 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nájemné	320,00	800,-	21 333,33	256 000,-
Výnosy celkem				256 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 256 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 3 294 798,45 Kč
- výměra stavebního pozemku: 5 055,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 411,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 265 930,32 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 13 296,52 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

256 000,00 * 40 % - 102 400,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 140 303,48 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 158 515,10 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 507 519,76 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 158 515,10 Kč

Rozdíl R = 650 995,34 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV * 1,05 = 2 266 440,85 Kč

Sklad - hala na st.p.č. 930 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 2 266 440,85 Kč

3. Zpevněná plocha na pozemku p.č. 121/55

Zpevněná plocha není samostatně zaměřena geometrickým plánem, jedná se o zpevněnou plochu ve střední části pozemku užívanou jako odstavňá plocha (dříve m.j. i ESSO přístřešky)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová z kameniva obalovaného živící

konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 16 843,00 m² plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 1 081,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,4590

Základní cena upravená cena Kč/m² = 2 924,-

Plná cena: 16 843,00 m² * 2 924,- Kč/m² = 49 248 932,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	19 699 572,80 Kč
*	0,473
=	9 317 897,93 Kč

Zpevněná plocha na pozemku p.č. 121/55 - zjištěná cena

= 9 317 897,93 Kč

4. SO 523 Komunikace na pozemku p.č. 121/55

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:

5. Komunikace pozemní

Objekt

Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

z kameniva obalovaného živící

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

211

Množství:

2 540,00 m² plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 081,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,6530

Základní cena upravená cena Kč/m²

= **3 154,68**

Plná cena: 2 540,00 m² * 3 154,68 Kč/m²

= **8 012 887,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	3 205 154,88 Kč
*	0,473
=	1 516 038,26 Kč

SO 523 Komunikace na pozemku p.č. 121/55 - zjištěná cena

= 1 516 038,26 Kč

5. SO 592 - jímka u PZH na p.č. 121/57

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 12,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 896,78
Plná cena: 12,00 m ³ * 6 896,78 Kč/m ³	=	82 761,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	20 690,34 Kč
Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	9 786,53 Kč
SO 592 - jímka u PZH na p.č. 121/57 - zjištěná cena	=	9 786,53 Kč

6. SO 593 studna PZH

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 18,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka: 8,00 m * 5 200,- Kč/m	+	41 600,- Kč
Základní cena celkem	=	70 400,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Upravená cena studny	=	214 121,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	32 118,24 Kč

Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	<u>15 191,93 Kč</u>
SO 593 studna PZH - zjištěná cena	=	15 191,93 Kč

7. SO 114 konírna na st.p.č. 897

Stavba původního PZH - zděná stavba se sedlovou střechou, neužívaná a není k užívání způsobilá. Původní účel již ani není reálně možný. Stavebně technický stav je za hranicí životnosti stavby, stávající konstrukce vykazují natolik závažné poruchy, že stavbu bude nutné odstranit

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění 26

Cena materiálu: 50 000,- Kč

Náklady na demolici: 480 000,- Kč

Ocenění

50 000,- Kč - 480 000,- Kč = 0,- Kč

Cena zjištěná podle 26 = **0,- Kč**

SO 114 konírna na st.p.č. 897 - zjištěná cena = **0,- Kč**

8. SO 112 (bývalý prasečinec) na st.p.č. 896

Stavba původního PZH. Stavebně technický stav je za hranicí životnosti stavby, stávající konstrukce vykazují natolik závažné poruchy, že stavbu bude nutné odstranit z původní stavby se na pozemku nacházejí pouze její pozůstatky. Stavba je převážně zřícená, není sanovatelná, k původnímu účelu reálně nevyužitelná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění 26

Cena materiálu: 20 000,- Kč

Náklady na demolici: 300 000,- Kč

Ocenění

20 000,- Kč - 300 000,- Kč = 0,- Kč

Cena zjištěná podle 26 = **0,- Kč**

SO 112 (bývalý prasečinec) na st.p.č. 896 - zjištěná cena = **0,- Kč**

9. SO 113 ocelokolna na st.p.č. 895

Ocelová tyčová konstrukce s plechovým opláštěním, větší část opláštění chybí, chybí i část krytiny.

Stavba je ve velmi špatném stavebně technickém stavu, není způsobilá k užívání. Stavba není způsobilá sanace za vynaložení ekonomicky přiměřených nákladů. Stavbu bude nutné odstranit

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění 26

Cena materiálu: 250 000,- Kč

Náklady na demolici: 300 000,- Kč

Ocenění

250 000,- Kč - 300 000,- Kč = 0,- Kč

Cena zjištěná podle 26 = **0,- Kč**

SO 113 ocelokolna na st.p.č. 895 - zjištěná cena = **0,- Kč**

10. SO 11 na st.p.č. 931

Pozůstatky původní zděné stavby. Stavba je ke dni ocenění v dožilém stavu, není užívána a není ani k užívání způsobilá. Stavba není způsobilá sanace za vynaložení ekonomicky přiměřených nákladů. Stavbu bude nutné odstranit

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění 26

Cena materiálu: 10 000,- Kč

Náklady na demolici: 100 000,- Kč

Ocenění

10 000,- Kč - 100 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle 26

= **0,- Kč**

SO 11 na st.p.č. 931 - zjištěná cena

= **0,- Kč**

11. SO 73 na st.p.č. 932

Pozůstatky původní zděné stavby. Stavba je ke dni ocenění v dožilém stavu, není užívána a není ani k užívání způsobilá. Stavba není způsobilá sanace za vynaložení ekonomicky přiměřených nákladů. Stavbu bude nutné odstranit

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění 26

Cena materiálu: 10 000,- Kč

Náklady na demolici: 200 000,- Kč

Ocenění

10 000,- Kč - 200 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle 26

= **0,- Kč**

SO 73 na st.p.č. 932 - zjištěná cena

= **0,- Kč**

12. pozemky st.p.č. 895, st.p.č. 896, st.p.č. 897, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, p.č. 121/36, p.č. 121/55, p.č. 121/60, p.č. 121/57, p.č. 121/58, p.č. 121/59, st.p.č. 981, st.p.č. 931, st.p.č. 930, st.p.č. 932, p.č. 121/46 a p.č. 121/38

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,473$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,473 = 0,473$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 378,-	0,473		651,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	895	453	651,79	295 260,87
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	896	502	651,79	327 198,58
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	897	160	651,79	104 286,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1019	1 172	651,79	763 897,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1020	273	651,79	177 938,67
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1021	1 170	651,79	762 594,30
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1022	37	651,79	24 116,23
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1023	15	651,79	9 776,85
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1024	15	651,79	9 776,85
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1025	19	651,79	12 384,01
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	981	669	651,79	436 047,51
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	930	411	651,79	267 885,69
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	931	92	651,79	59 964,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	932	67	651,79	43 669,93
Stavební pozemky - celkem			5 055		3 294 798,45

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	

I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití a dálnice	0,90

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,558}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 378,-	0,558	1,000	768,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	121/36	9 460	768,92	7 273 983,20
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	121/55	103 237	768,92	79 380 994,04
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	121/60	18 635	768,92	14 328 824,20
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	121/57	68 545	768,92	52 705 621,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	121/58	262	768,92	201 457,04
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	121/59	274	768,92	210 684,08
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	121/46	99	768,92	76 123,08
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	121/38	76	768,92	58 437,92
Ostatní stavební pozemky - celkem			200 588		154 236 124,96

Pozemky st.p.č. 895, st.p.č. 896, st.p.č. 897, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, p.č. 121/36, p.č. 121/55, p.č. 121/60, p.č. 121/57, p.č. 121/58, p.č. 121/59, st.p.č. 981, st.p.č. 931, st.p.č. 930, st.p.č. 932, p.č. 121/46 a p.č. 121/38 - zjištěná cena celkem = 157 530 923,41 Kč

Výsledky analýzy dat – cena zjištěná

1. SO 180 Sklad - hala na st.p.č. 981 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	4 872 820,63 Kč
2. SO 012 Sklad - hala na st.p.č. 930	2 266 440,85 Kč
3. Zpevněná plocha na pozemku p.č. 121/55	9 317 897,90 Kč
4. SO 523 Komunikace na pozemku p.č. 121/55	1 516 038,26 Kč
5. SO 592 - jímka u PZH na p.č. 121/57	9 786,53 Kč
6. SO 593 studna PZH	15 191,93 Kč
7. SO 114 konírna na st.p.č. 897	0,- Kč
8. SO 112 (bývalý prasečinec) na st.p.č. 896	0,- Kč
9. SO 113 ocelokolna na st.p.č. 895	0,- Kč
10. SO 11 na st.p.č. 931	0,- Kč
11. SO 73 na st.p.č. 932	0,- Kč
12. pozemky st.p.č. 895, st.p.č. 896, st.p.č. 897, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, p.č. 121/36, p.č. 121/55, p.č. 121/60, p.č. 121/57, p.č. 121/58, p.č. 121/59, st.p.č. 981, st.p.č. 931, st.p.č. 930, st.p.č. 932, p.č. 121/46 a p.č. 121/38	157 530 923,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 175 529 099,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 175 529 100,- Kč

slovy: Jednostosedmdesátpětmilionůpětsetdvacetdevět tisícjednosto Kč

4.2. Ocenění cenou obvyklou, tržní hodnota

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro určení obvyklé ceny je nutné sestavit dostatečně vypovídající soubor informací o uskutečněných prodeích **obdobného majetku ve srovnatelném místě a čase**.

Obdobný majetek

Definici obdobného majetku žádný právní předpis neupravuje, v případě oceňování nemovitého majetku je nutné vycházet z členění pozemků a staveb dle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., z informací evidovaných v katastru nemovitostí a ze skutečného stavu předmětu ocenění.

§ 9 odst. (5) zákona č. 151/1997 Sb.,:

„Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.⁵⁾ Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“

§ 3 odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb.,:

„Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí⁵⁾ a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“

U **staveb** jsou za srovnatelné považovány stavby stejného druhu stavby a účelu užívání. Další specifické vlastnosti porovnávaných nemovitostí jsou při dalším ocenění zohledněny jako další okolnosti, které mají na hodnotu nemovitosti vliv.

Členění pozemků z hlediska druhu pro účely oceňování je upraveno v § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podrobné určení druhu pozemku je evidováno v katastru nemovitostí.

Účel užívání je úzce spjat s určením využitelnosti pozemku dle platného územního plánu a se skutečným stavem užívání a využitelnosti. Za obdobný majetek (pozemky) nelze považovat pozemky s různým funkčním využitím a zastavitelností dle územního plánu. Další specifické vlastnosti porovnávaných pozemků (velikost, tvar, svažitost, infrastruktura, atd. ...) jsou při vlastním ocenění zohledněny jako další okolnosti, které mají na hodnotu nemovitosti vliv.

Srovnatelné místo

Co se rozumí „**srovnatelným místem**“, zákon kromě termínu „*v tuzemsku*“ (§2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění) a ustanovení týkajících se zpracovávání cenových map stavebních pozemků nijak blíže nespecifikuje. Ve znalecké činnosti je pro cenové porovnání vžitý výraz „srovnatelný“, je tedy žádoucí, aby místa vybraných uskutečněných prodejů byla srovnatelná s místem ocenění, aby měla srovnatelné rozhodující znaky. Z trhu s realitami je zřejmé, že z těchto znaků se nejvíce projeví velikost města, dostupnost občanské vybavenosti (zejména obchody, služby, úřady, školy), infrastruktura, dopravní obslužnost, následně pak i atraktivita polohy ať už turistická nebo jinak společensky významná.

Velikost města nebo obce není nijak definována (i když např. občanský zákoník s velikostí obce podle počtu obyvatel pro své účely počítá), lze ji posuzovat z několika hledisek, např. počtu obyvatel, rozlohy, ale i dle hospodářsko správního významu, tedy dle občanské vybavenosti a dostupnosti veřejné správy. Občan (resp. kupující na trhu) nemá žádný profit ze skutečnosti kolik obyvatel má jeho město, obec, rozhodující je dostupnost občanské vybavenosti. Lze tedy usuzovat, že pro velikost obce, resp. města je rozhodující není počet obyvatel, ale její (jeho) hospodářsko správní význam.

Srovnatelný čas, resp. co se rozumí „ke dni ocenění“

Co se rozumí termínem „ke dni ocenění“ resp. „daným časem“ žádný právní předpis rovněž nedefinuje, v odborných publikacích se objevuje výraz „v nedávné minulosti“. Vychází se tedy vždy z časového úseku, který má na trhu pro ocenění rozhodující význam. Tento časový úsek je závislý na dynamice trhu, nelze jej nijak předvídat, lze mít za to, že by zpravidla neměl být delší, než dva roky a v případě potřeby je nutné použít informace přepočítat na cenovou úroveň ke dni ocenění.

Obvyklý obchodní styk

Co se rozumí obvyklým obchodním stykem lze dovodit z definic obvyklé ceny a tržní hodnoty

Z ustanovení § 2 odst. 2) a odst. 4) Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění:

„... 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 kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. ...“

„... mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§ 1a Vyhlášky č. 441/2013 Sb.,:

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Z uvedených ustanovení je zřejmé, že obvyklý obchodní styk se odehrává na trhu

Základními podmínkami (velmi stručně řečeno) pro obvyklý obchodní styk jsou:

- Existence trhu, běžné obchodování daného předmětu na trhu, existence nabídky a poptávky
- Rovnocennost postavení prodávajícího, svéprávná vůle prodávajícího a kupujícího, vyloučení jakéhokoliv jednání pod nátlakem, či v tísně

jednotliví aktéři mohou svobodně sledovat svůj zájem, tedy všechny směny jsou pouze dobrovolné (k jednotlivé směně dojde tehdy, pokud je pro obě strany výhodná) a tam, kde existují vlastnické tituly, práva disponovat s konkrétním majetkem.

4.3.1. cena obvyklá

pozemků st.p.č. 895, st.p.č. 896, st.p.č. 897, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, p.č. 121/36, p.č. 121/55, p.č. 121/60, p.č. 121/57, p.č. 121/58, p.č. 121/59, st.p.č. 981, st.p.č. 931, st.p.č. 930, st.p.č. 932, p.č. 121/46 a p.č. 121/38

a) Výběr údajů do souboru pro porovnání

Majetek, druh majetku, účel užívání:	pozemky ostatních ploch, zastavitelné plochy převážně průmyslových ploch
Místo, srovnatelnost místa:	k.ú. Semtín, k.ú. Rybitví, k.ú. Pardubice
Čas:	2018 - 2021

Informace o uskutečněných prodejkách (sjednané ceny) obdobných pozemků:

p.č.	druh	výměra pozemků m ²	stav	kupní cena	
				Kč	Kč/m ²
k.ú. Semtín					
1	listina V-681/2019-606				
st. 415	zast. plocha	734,00			
219/7	vodní plocha	314,00			
219/8	ostatní plocha	623,00	pozemky na okraji průmyslové zóny Semtín		
236/4	ostatní plocha	1 278,00	zastavitelné plochy pro lehkou výrobu, část krajinná zeleň (2280m ²)		
236/6	ostatní plocha	5 098,00			
236/7	ostatní plocha	1 126,00	na pozemcích staré zděné provozní stavby (cca 4470 m ³)		
236/8	ostatní plocha	4 200,00			
236/9	ostatní plocha	1 003,00			
236/10	ostatní plocha	356,25			
	c e l k e m	14 732,25		15 000 000,00	1 018,17
k.ú. Pardubice					
2	listina V-7080/2019-606				
st. 9173	zast. plocha	153,00	pozemky a stavby (k demolici) v lokalitě S.K.Neumanna (bývalé železniční vojsko), zastavitelné plochy pro bydlení a várobu		
st. 9183	zast. plocha	20,00			
st. 9184	zast. plocha	18,00			
st. 9187	zast. plocha	18,00			

st. 9189	zast. plocha	18,00	bez vybavení technickou a dopravní infrastrukturou, velmi omezené připojení na hlavní komunikaci			
2435/2	ostatní plocha	6 190,00				
2435/5	ostatní plocha	1 600,00				
2435/6	ostatní plocha	8 151,00				
2436/1	ostatní plocha	1 979,00				
2436/12	ostatní plocha	274,00				
2436/13	ostatní plocha	72,00				
2471/3	ostatní plocha	2 555,00				
2471/4	ostatní plocha	298,00				
2472/1	ostatní plocha	3 439,00				
2573/6	ostatní plocha	4 891,00				
4198	ostatní plocha	124,00				
4936	ostatní plocha	1 109,00				
4937	ostatní plocha	1 194,00				
5076	ostatní plocha	108,00				
5077	ostatní plocha	164,00				
5078	ostatní plocha	206,00				
	c e l k e m	32 581,00			65 000 000,00	1 995,03

k.ú. Semtín

3 listina V-11705/2019-606

st. 941	zast. plocha	926,00	pozemky s pozůstatky původních staveb v západním okraji průmyslové oblasti Semtín		
st. 942	zast. plocha	267,00			
st. 945	zast. plocha	157,00			
288/49	ostatní plocha	1 497,00		zastavitelné plochy pro výrobu	
	c e l k e m	2 847,00		2 847 000,00	1 000,00

k.ú. Rybitví

4 listina V-14651/2019-606

957/85	ostatní plocha	3 030,00	pozemek v průmyslové oblasti Semtín Zone	4 545 000,00	1 500,00
--------	----------------	----------	--	---------------------	-----------------

k.ú. Pardubice

5 listina V-14555/2020-606

3656/1	ostatní plocha	882,00				
3656/2	ostatní plocha	10 258,00				
3656/3	ostatní plocha	1 860,00	pozemky v průmyslové oblasti Fáblovka			
4219/1	orná půda	8 677,00		zastavitelné plochy		
4220/1	orná půda	2 589,00				
4220/2	ostatní plocha	686,00				

4223	orná půda	883,00		
4224	orná půda	6 771,00		
5324	ostatní plocha	443,00		
5325	ostatní plocha	1 354,00		
5326	ostatní plocha	1 062,00		
	c e l k e m	35 465,00	70 435 700,00	1 986,06

k.ú. Pardubice

6 listina V-1231/2020-606

5179/3	zast. plocha	34,00	zastavitelné plochy Fáblovka	
4218	ostatní plocha	1 886,00		
4234	ostatní plocha	339,00		
	c e l k e m	2 259,00		2 680 000,00 1 186,37

k.ú. Rybitví

7 listina V-3845/2021-606

957/28	ostatní plocha	3 669,00	zastavitelná plocha Semtin	
	c e l k e m	3 669,00	Zone	5 503 500,00 1 500,00

b) Výběr údajů ze souboru informací o uskutečněných prodejích, vyloučení odlehlých údajů

Pro cenové porovnání rodinného domu byly použity veškeré výše uvedené informace

c) Určení základní jednotky pro porovnání

Pozemky:	cena za 1 m ² pozemku
jednotková cena	Kč/1m ²

d) Srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, úprava sjednaných cen dle odlišnosti srovnávacích parametrů

Hodnocení specifických odlišností, srovnávacích parametrů, koeficienty odlišnosti:

- K1 Datum prodeje
- K2 Lokalita, dopravní obslužnost, poloha
- K3 Typ
- K4 Stáří, morální zastarání
- K5 Technický stav, možnosti budoucího využití, rozvojové možnosti
- K6 výměry a tvar pozemku
- K7 kvalita zemědělského pozemku
- K8 právní vztahy, vliv na prodejnost
- K9 příslušenství

pol.	Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	jednotková	
											výsledný K _{Cp}	cena Kč/m ²
1	1 018,17	1,10	1,00	1,00	1,00	1,25	1,05	1,00	1,00	1,00	1,44	1 469,99
2	1 995,03	1,10	0,75	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	1 563,60
3	1 000,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,25	1,05	1,00	1,00	1,00	1,44	1 443,75
4	1 500,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1 650,00
5	1 986,06	1,05	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	1 564,02
6	1 186,37	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,21	1 432,54
7	1 500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 500,00

Jednotková cena pozemků je na základě cenového porovnání s přihlédnutím ke stavu oceňované nemovitosti určena ve výši **1 500,- Kč/1m²**

Existence trvalých porostů se kromě uvedených omezení jinak v ceně obvyklé neprojeví

e) Určení obvyklé ceny na základě vyhodnocení souboru sjednaných cen

na základě informací o uskutečněných prodejích obdobného majetku a výše uvedené analýzy je cena obvyklá oceňovaných pozemků určena ve výši:

1 500,- Kč/m²

t.j. při celkové výměře oceňovaných pozemků 205 643 m² (tab. na str. 11 znaleckého posudku)

c e l k e m

308 438 081,- Kč

4.3.2. cena obvyklá zpevněné plochy a komunikace na pozemku p.č. 121/55 (SO 523 – část)

komunikace a obdobné stavby nejsou na trhu běžně obchodovány, nejsou předmětem trhu a není možné sestavit dostatečně vypovídající soubor informací o uskutečněných prodejkách, nelze tedy určit cenu obvyklou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2) zákona č. 151/1997 Sb.

Pokud nelze cenu obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, určit porovnáním, soud připouští (viz NS 32 Cdo 3521/2017), že v takovém případě může být cena obvyklá určena i jiným způsobem, který vychází z nákladů, jež by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jejich stavu k datu ocenění.

nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění vychází z ceny, za kterou by v daném místě a čase bylo možno věc pořídit.

Nákladovou cenu lze stanovit jako:

- **cenu zjištěnou** postupem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky, nákladový způsob oceňování vychází z jednotkových cen, které jsou pravidelně aktualizovány ne současnou cenovou úroveň (koeficient změny cen staveb K_i), ceny zohledňují i místo stavby (polohový koeficient)
- **pořizovací cenu**
zpravidla dle skutečné a úplné fakturace (lze použít zpravidla pouze v roce dokončení stavby)
- **reprodukční cenu sníženou o opotřebení**
zjistí se zpravidla podrobným rozpočtem nebo přibližnou kalkulací pomocí jednotkových (směrných) cen, nebo cenových ukazatelů.
- **nákladová cena zjištěná postupem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky činí (po zaokrouhlení)**
553,- Kč/m²
- **reprodukční cena**

Dle cenových ukazatelů je cena pozemních komunikací s obdobným krytem 3 240,- Kč/m² (bez DPH). (http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html)

S ohledem na situaci na trhu je potřebné navýšit cenu o 15 % a zase snížit o opotřebení – cca 50%.

$$3\,240 \times 1,15 = 3\,726 \text{ Kč/m}^2 \times 0,5 = 1\,863,- \text{ Kč/m}^2$$

Jednotková cena obvyklá zpevněné plochy a komunikace na pozemku p.č. 121/55 je určena ve výši 1 863,- Kč/m²,

Cena obvyklá zpevněné plochy (16 843 m²) na pozemku p.č. 121/55 činí 31 378 509,- Kč

Cena obvyklá komunikace na p.č. 121/55 (část SO 523 – 2540 m²) na pozemku p.č. 121/55 činí 4 732 020,- Kč

4.3.3. cena obvyklá SO 592 (jímka u PZH) a SO 593 (studna u PZH)

Jedná se o majetek, který není samostatně předmětem trhu, je obchodován vždy jako příslušenství jiného majetku (stavby hlavní)

Není možné sestavit soubor informací o uskutečněných prodejích obdobného majetku, cenu nelze určit cenovým porovnáním

Cena obvyklá SO 592 a SO 593 je určena ve výši ceny zjištěné

Cena obvyklá SO 592 (jímka u PZH) **9 790,- Kč**

Cena obvyklá SO 593 (studna u PZH) **15 190,- Kč**

4.3.4. cena obvyklá skladových hal na pozemcích st.p.č. 981 a st.p.č. 930

pro cenové porovnání byly použity informace o prodejích obdobných objektů (staveb včetně pozemků). Pro účely ocenění staveb je z celkové kupní ceny odečtena cena pozemků (v jednotkové ceně obvyklé pozemku v daném místě). Z takto upravené kupní ceny je vypočtena jednotková cena staveb (Kč/m²).

p.č.	k.ú.	druh	výměra pozemků m ²	stav	kupní cena	
					Kč	Kč/m ²
listina V-1734/2019-606						
st. 322	Semtín	zast. plocha	628,00			
373/3	Semtín	ostatní plocha	163,00	č.p. 89 - zděná administrativní		
428	Semtín	ostatní plocha	896,00	budova o 3 nadzemních		
		c e l k e m	1 687,00	podlažích původem ze staré zástavby	3 500 000,00	2 074,69
				pozemky	1 180 900,00	700,00
				stavba	2 319 100,00	3 692,83
listina V-8900/2019-606						
st. 1018	Semtín	zast. plocha	601,00			
st. 1019	Semtín	zast. plocha	92,00			
255/31	Semtín	ostatní plocha	174,00	provozní budovy (3 NP) s pozemky v		
255/33	Semtín	ostatní plocha	662,00	areálu Semtín		
255/34	Semtín	ostatní plocha	271,00			
255/35	Semtín	ostatní plocha	428,00			
		c e l k e m	2 228,00		4 150 000,00	1 862,66
				pozemky	1 559 600,00	700,00

					stavba	2 590 400,00	3 737,95
listina V-14269/2019-606							
st. 835	Rybitví	zast. plocha	591,00	skladová hala v			
957/84	Rybitví	ostatní plocha	2 305,00	areálu Semtín Zone			
		c e l k e m	2 896,00			3 256 500,00	1 124,48
					pozemky	1 737 600,00	600,00
					stavba	1 518 900,00	2 570,05

listina V-2743/2018-603

st. 3/9	Medlešice	zast. plocha	1 278,00	stavba pro výrobu a			
107/20	Medlešice	ostatní plocha	131,00	skladování			
107/55	Medlešice	ostatní plocha	859,00	OP 9350 m3,			
		c e l k e m	2 268,00	podlahová plocha			
				972 m2		2 100 000,00	925,93
					pozemky	1 360 800,00	600,00
					stavba	739 200,00	578,40

Dle uvedeného přehledu se jednotková cena administrativní budovy (o 3 NP) pohybuje v úrovni 3 700,- Kč/m², cena skladových objektů v úrovni 2600,- Kč/m².

Na základě cenového porovnání je cena obvyklá oceňovaných nemovitostí určena ve výši:

<i>p.č.</i>	<i>stavba</i>	<i>výměra</i>	<i>Kč/m²</i>	<i>stavby</i>	<i>Kč</i>
		<i>m²</i>			
st. 981	hala	684,40	2 600,00		1 779 440,00
st. 930	hala	407,90	2 600,00		1 060 540,00
c e l k e m	stavby				2 839 980,00

cena obvyklá skladových hal na pozemcích st.p.č. 981 a st.p.č. 930 je určena v celkové výši

2 839 980,- Kč

Rekapitulace – cena obvyklá

pozemky st.p.č. 895, st.p.č. 896, st.p.č. 897, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, p.č. 121/36, p.č. 121/55, p.č. 121/60, p.č. 121/57, p.č. 121/58, p.č. 121/59, st.p.č. 981, st.p.č. 931, st.p.č. 930, st.p.č. 932, p.č. 121/46 a p.č. 121/38 v k.ú. Popkovice, obci a okrese Pardubice o celkové výměře 208 544 m²

308 464 500,- Kč

Zpevněná plocha a komunikace (SO 523 – část) na pozemku p.č. 121/55

36 110 529,- Kč

Jímka (SO 592) a studna (SO 593) u PZH

24 980,- Kč

Skladová hala na st.p.č. 981 (SO 180)

1 779 440,- Kč

Skladová hala na st.p.č. 930 (SO 012)

1 060 540,- Kč

Stavba na st.p.č. 895 (SO 113)

0,- Kč

Stavba na st.p.č. 896 (SO 112)

0,- Kč

Stavba na st.p.č. 897 (SO 114)

0,- Kč

Stavba na st.p.č. 931 (SO 11)

0,- Kč

Stavba na st.p.č. 932 (SO 73)

0,- Kč

cena obvyklá c e l k e m

347 439 989,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

stanovit cenu nemovitého majetku - nepeněžitých vkladů, které tvoří spoluvlastnické podíly nemovitých věcí - pozemků st.p.č. 895 včetně stavby evidované jako SO 113, st.p.č. 896 včetně stavby evidované jako SO 112, st.p.č. 897 včetně stavby evidované jako SO 114, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, p.č. 121/57 včetně SO 592 a SO 593, p.č. 121/58, p.č. 121/59, p.č. 121/55 včetně zpevněné plochy a komunikace SO 523, p.č. 121/60, p.č. 121/36, st.p.č. 981 včetně budovy evidované jako SO 180, st.p.č. 930 včetně budovy evidované jako SO 012, st.p.č. 931 včetně budovy evidované jako SO 11, st.p.č. 932 včetně budovy evidované jako SO 73, p.č. 121/46 a p.č. 121/38, včetně vyjmenovaných staveb (které jsou součástí pozemků) a stavebních úprav, vše v k.ú. Popkovice, obci a okrese Pardubice

5.2. Odpověď

Cena obvyklá nemovitého majetku - cena nepeněžitých vkladů, které tvoří spoluvlastnické podíly nemovitých věcí - pozemků st.p.č. 895 včetně stavby evidované jako SO 113, st.p.č. 896 včetně stavby evidované jako SO 112, st.p.č. 897 včetně stavby evidované jako SO 114, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, p.č. 121/57 včetně SO 592 a SO 593, p.č. 121/58, p.č. 121/59, p.č. 121/55 včetně zpevněné plochy a komunikace SO 523, p.č. 121/60, p.č. 121/36, st.p.č. 981 včetně budovy evidované jako SO 180, st.p.č. 930 včetně budovy evidované jako SO 012, st.p.č. 931 včetně budovy evidované jako SO 11, st.p.č. 932 včetně budovy evidované jako SO 73, p.č. 121/46 a p.č. 121/38, včetně vyjmenovaných staveb (které jsou součástí pozemků) a stavebních úprav, vše v k.ú. Popkovice, obci a okrese Pardubice, činí c e l k e m

347 439 989,00 Kč

rekapitulace cen nemovitého majetku – nepeněžitého vkladu do základního kapitálu akciové společnosti

p.č.	pozemky	stavby	celkem	vlastnický podíl	
	Kč	Kč	Kč	33/50 Kč	17/50 Kč
st. 895	679 500,00	0,00	679 500,00	448 470,00	231 030,00
st. 896	753 000,00	0,00	753 000,00	496 980,00	256 020,00
st. 897	240 000,00	0,00	240 000,00	158 400,00	81 600,00
st. 1019	1 758 000,00		1 758 000,00	1 160 280,00	597 720,00
st. 1020	409 500,00		409 500,00	270 270,00	139 230,00
st. 1021	1 755 000,00		1 755 000,00	1 158 300,00	596 700,00
st. 1022	55 500,00		55 500,00	36 630,00	18 870,00
st. 1023	22 500,00		22 500,00	14 850,00	7 650,00
st. 1024	22 500,00		22 500,00	14 850,00	7 650,00
st. 1025	28 500,00		28 500,00	18 810,00	9 690,00
121/57	102 817 500,00		102 817 500,00	67 859 550,00	34 957 950,00
	SO 592 - jímka	9 790,00	9 790,00	6 461,40	3 328,60
	SO 593 - studna	15 190,00	15 190,00	10 025,40	5 164,60
121/58	393 000,00		393 000,00	259 380,00	133 620,00
121/59	411 000,00		411 000,00	271 260,00	139 740,00
121/55	154 855 500,00		154 855 500,00	102 204 630,00	52 650 870,00
	zpevněná pl.	31 378 509,00	31 378 509,00	20 709 815,94	10 668 693,06
	SO 523 - kom.	4 732 020,00	4 732 020,00	3 123 133,20	1 608 886,80
121/60	27 952 500,00		27 952 500,00	18 448 650,00	9 503 850,00
121/36	14 190 000,00		14 190 000,00	9 365 400,00	4 824 600,00
st. 981	1 003 500,00	1 779 440,00	2 782 940,00	1 836 740,40	946 199,60
st. 930	616 500,00	1 060 540,00	1 677 040,00	1 106 846,40	570 193,60
st. 931	138 000,00	0,00	138 000,00	91 080,00	46 920,00
st. 932	100 500,00	0,00	100 500,00	66 330,00	34 170,00
121/46	148 500,00		148 500,00	98 010,00	50 490,00
121/38	114 000,00		114 000,00	75 240,00	38 760,00
Kč	308 464 500,00	38 975 489,00	347 439 989,00	<u>229 310 392,74</u>	<u>118 129 596,26</u>

347 439 989,00

Na základě výše uvedených použitých způsobů ocenění se **nepeněžitý vklad akcionáře Statutární město Pardubice**, se sídlem Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 530 21 Pardubice, IČO 002 74 046, do základního kapitálu společnosti EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s., IČO 481 54 938, se sídlem Pražská 179, Popkovice, 530 06 Pardubice, spisová značka B 915 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, který tvoří **spoluvlastnický podíl o velikosti 33/50 nemovitých věcí, a to pozemků st.p.č. 895, st.p.č. 896, st.p.č. 897, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, p.č. 121/36, p.č. 121/55, p.č. 121/60, p.č. 121/57, p.č. 121/58, p.č. 121/59, st.p.č. 981, st.p.č. 930, st.p.č. 931, st.p.č. 932, p.č. 121/46 a p.č. 121/38, včetně vyjmenovaných staveb (které jsou součástí pozemků) a stavebních úprav, vše v k.ú. Popkovice, obci a okrese Pardubice, oceňuje částkou (zaokrouhleno na desetikoruny)**

229 310 390,00 Kč

Dle sdělení společnosti EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s. má být jako protiplnění za nepeněžitý vklad Statutárního města Pardubice výše uvedený vydáno 23.331 kus kmenových akcií společnosti EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s. na jméno jako listinných akcií o jmenovité hodnotě 10.000,-- každá, jejichž převoditelnost bude omezena souhlasem valné hromady a při převodu povinností nabídnout akcie ostatním akcionářům dle stanov společnosti, **pročež cena nepeněžitěho vkladu Statutárního města Pardubice získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu těchto akcií.**

Na základě výše uvedených použitých způsobů ocenění se **nepeněžitý vklad akcionáře Pardubický kraj**, se sídlem Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 532 11 Pardubice, IČO 708 92 822, do základního kapitálu společnosti EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s., IČO 481 54 938, se sídlem Pražská 179, Popkovice, 530 06 Pardubice, spisová značka B 915 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, který tvoří **spoluvlastnický podíl o velikosti 17/50 nemovitých věcí, a to pozemků st.p.č. 895, st.p.č. 896, st.p.č. 897, st.p.č. 1019, st.p.č. 1020, st.p.č. 1021, st.p.č. 1022, st.p.č. 1023, st.p.č. 1024, st.p.č. 1025, p.č. 121/36, p.č. 121/55, p.č. 121/60, p.č. 121/57, p.č. 121/58, p.č. 121/59, st.p.č. 981, st.p.č. 930, st.p.č. 931, st.p.č. 932, p.č. 121/46 a p.č. 121/38, včetně vyjmenovaných staveb (které jsou součástí pozemků) a stavebních úprav, vše v k.ú. Popkovice, obci a okrese Pardubice, oceňuje částkou (zaokrouhleno na desetikoruny)**

118 129 600,00 Kč

Dle sdělení společnosti EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s. má být jako protiplnění za nepeněžitý vklad Pardubického kraje výše uvedený vydáno 12.019 kusů kmenových akcií společnosti EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s. na jméno jako listinných akcií o jmenovité hodnotě 10.000,-- každá, jejichž převoditelnost bude omezena souhlasem valné hromady a při převodu povinností nabídnout akcie ostatním akcionářům dle stanov společnosti, **pročež cena nepeněžitěho vkladu Pardubického kraje získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu těchto akcií.**

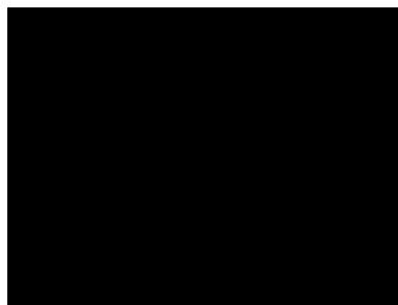
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997, č.j. Spr. 2232/97 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeným Krajským soudem v Hradci Králové.

V souladu s ustanovením § 127a) zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3465-208/21 evidence posudků.

V Pardubicích 4.3.2022



Ing. Jaroslav Mrázek
Jana Zajíce 959
530 12 Pardubice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.