Znalecký a oceňovací institut s.r.o.
znalecká kancelář, IČ: 255 99 186, www.znalecky.cz

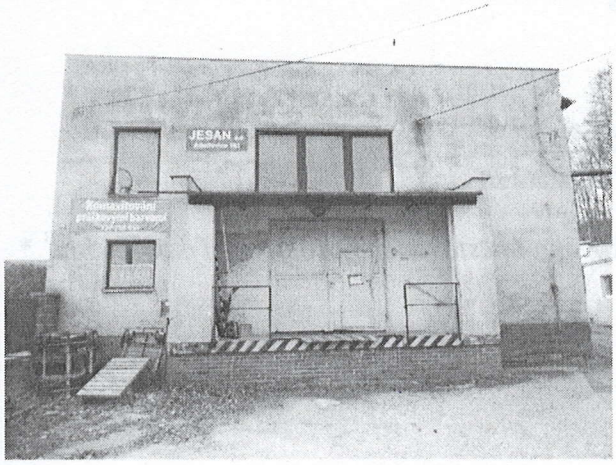
JESAN Adolfovice a.s.
Adolfovice 161
79001 Bělá pod Pradědem
IČ 45192448

Prostějov 19. června 2026

Odborné posouzení věcné hodnoty nemovitých věcí: stavby č.p. 161, stavby bez čp/če na pozemku p.č. 160/8, stavby bez čp/če na pozemku p.č. 160/3 a pozemků p.č. 160/1, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/8, 1982/1 a 1999/1, k.ú. Adolfovice, obec Bělá pod Pradědem, okres Jeseník.

Předmětné nemovité věci se nachází v severní okrajové zastavěné části obce Bělá pod Pradědem ve vzdálenosti cca 4 km od centra města Jeseník převážně v rovinatém terénu. Areál je situován při Javořičském potoce a frekventované komunikaci – hlavní přístupová komunikace z města Šumperk a Bruntál do Jeseníka. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba. Zastávka autobusu od areálu ve vzdálenosti cca 100 m. Parkování možné v dostatečné míře na oceňovaných pozemcích. Jedná se o polohu v rámci obce nadprůměrnou pro komerční využití. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

A) Stavba č.p. 161 na pozemku p.č.st. 160/4, 160/7 a 160/6 (expediční sklad)



Jedná se o nepodsklepenou, přízemní, skeletovou stavbu s vyzděním, která stavebně i provozně navazuje při severní fasádě na stavbu č.p. 33 (stavba jiného vlastníka, s touto stavbou je i provozně propojena). Stavba je napojena na elektřinu a plynovod. Stavba užívána jako expediční sklad s rampou. V části vybudována zděná dvoupodlažní administrativní vestavba.

Původní stáří stavby je dle sdělení z roku 1972. Stavba je převážně v původním zhoršeném technickém stavu. Údržba prováděna pravidelně, lokální zatékání střechou. Opotřebení stanoveno odborným odhadem 70 %.

Stavba z části stojí na pozemku p.č.st. 160/7 ve vlastnictví jiného vlastníka (Česká republika - Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové), který má charakter stavebního pozemku, pod kterým je vedeno zatrubněné koryto vodního toku.

Základy betonové patky, nosné konstrukce skeletové kovové a zděné, střecha plochá krytí asfaltovými pásy, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky hladké, vnitřní dveře dřevěné hladké plné a prosklené, vrata kovová, okna ocelová zdvojená, povrchy podlah betonové mazaniny, vytápění lokálně plynovými průmyslovými topidly, elektroinstalace světelná i motorová, bleskosvod instalován, instalace plynu provedena, ostatní prvky tvoří EZS a ostatní prvky se nevyskytují.

Obestavěný prostor

*Vrchní stavba:: 30,00 m * 13,00 m * 8,00 m = 3.120 m^3*
*Základy budou odhadnuty ve výši 1,00 % z celkového obestavěného prostoru. Tj. 3.120 m^3 * 1,01 = 3.151,20 m^3*

B) Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 160/8

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní, z části zděnou a z části dřevěnou stavbu, která je situována při hlavním vjezdu do areálu. Stavba je napojena pouze na elektřinu a je užívána pro skladování. Dřevěná část je v havarijním technickém stavu, zděná část ve zhoršeném. Opotřebení odborným odhadem určeno ve výši 80 %.

Obestavěný prostor

*Vrchní stavba: 21,00 m * 7,00 m * 2,60 m = 382,20 m^3*
*Zastřešení: 21,00 m * 7,00 m * 2,70 m * 0,50 = 198,45 m^3*

*Základy budou odhadnuty ve výši 1,00 % z celkového obestavěného prostoru. Tj. 580,65 m^3 * 1,01 = 586,46 m^3*

sídlo společnosti - Prostějov
796 02 Prostějov, Přemyslovka 3
tel.: 582 334 822, fax: 582 330 169
e-mail: ustav@znalecky.cz

C) Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 160/3

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní, zděnou stavbu, která je situována při stavbě jiného vlastníka. Stavba je napojena pouze na elektřinu a je užívána jako kompresorovna – zdroj stlačeného vzduchu pro výše uvedené stavby. Stavba je v průměrném technickém stavu. Opotřebení odborným odhadem určeno ve výši 50 %.

Obestavěný prostor

*Vrchní stavba: 89,00 m^2 * 4,50 m = 400,50 m^3*

*Základy budou odhadnuty ve výši 1,00 % z celkového obestavěného prostoru. Tj. 400,50 m^3 * 1,01 = 404,51 m^3*

D) Nákladový způsob ocenění

Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění budov je zjištění obestavěného prostoru a to podle předpisu pro měření staveb (základní měrná jednotka je tedy 1 m^3). Podle účelu skutečného užití stavby a dále dle jejího stavebnětechnického provedení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku. Jako podklad pro zjištění ceny měrné jednotky pro daný typ nemovitosti je portál https://www.cenovasoustava.cz/ společnosti RTS, a.s..

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení stavby, lišící se od běžného standardu a současně nepromítnutelné do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

Od výchozí ceny staveb se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

D.1) Stavba č.p. 161 na pozemku p.č.st. 160/4, 160/7 a 160/6 (expediční sklad)

Obestavěný prostor celkem	m^3	3 151,20
Jednotková cena dle RTS (811.1)	Kč/m^3	7 380,00
Korekce jednotkové ceny 1,00 (zohledněny	Kč/m^3	7 380,00

sídlo společnosti - Prostějov
796 02 Prostějov, Přemyslovka 3
tel.: 582 334 822, fax: 582 330 169
e-mail: ustav@znalecky.cz

použité prvky, vybavení, VRN, DPH)		
Reprodukční cena	Kč	23 255 856,00
Snížení ceny za opotřebení 70 %	Kč	- 16 279 099,20
Cena stavby po započtení opotřebení – časová cena	**Kč**	**6 976 756,80**

D.2) Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 160/8

Obestavěný prostor celkem	m^3	586,46
Jednotková cena dle RTS (812.7)	Kč/m^3	9 035,00
Korekce jednotkové ceny 0,75 (zohledněny použité prvky, vybavení, VRN, DPH)	Kč/m^3	6 776,25
Reprodukční cena	Kč	3 973 999,58
Snížení ceny za opotřebení 80 %	Kč	- 3 179 199,66
Cena stavby po započtení opotřebení – časová cena	**Kč**	**794 799,92**

D.3) Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 160/3

Obestavěný prostor celkem	m^3	404,51
Jednotková cena dle RTS (812.7)	Kč/m^3	9 035,00
Korekce jednotkové ceny 1,00 (zohledněny použité prvky, vybavení, VRN, DPH)	Kč/m^3	9 035,00
Reprodukční cena	Kč	3 654 747,85
Snížení ceny za opotřebení 50 %	Kč	- 1 827 373,93
Cena stavby po započtení opotřebení – časová cena	**Kč**	**1 827 376,93**

D.4) Pozemky

Srovnatelné pozemky pro výrobu a skladování se obvykle obchodují v rozmezí jednotkových cen 800,- Kč až 1.200,- Kč. Pro potřeby ocenění zvolíme cenu při spodní hranici rozmezí a to zejména z důvodu nevhodného tvaru, tj. 800,- Kč/m2. Jedná se o následující pozemky:

Pozemek p.č.	**Plocha (m2)**
160/1	191
160/3	89
160/4	340
160/5	62
160/6	12
160/8	141
1982/1	35

sídlo společnosti - Prostějov
796 02 Prostějov, Přemyslovka 3
tel.: 582 334 822, fax: 582 330 169
e-mail: ustav@znalecky.cz

1999/1	6
celkem	**876**

Cena pozemků pro výrobu 876 m2 * 800,- Kč/m2	Kč	700 800,00
Cena pozemků celkem	**Kč**	**700 800,00**

D.5) Nákladová hodnota celkem

Stavba č.p. 161 na pozemku p.č.st. 160/4, 160/7 a 160/6 (expediční sklad)	6 976 756 Kč
Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 160/8	794 800 Kč
Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st. 160/3	1 827 377 Kč
Pozemky	700 800 Kč
Nákladová hodnota celkem	10 299 733 Kč
...po zaokrouhlení	**10 300 000 Kč**

Věcná hodnota stavby č.p. 161, stavby bez čp/če na pozemku p.č. 160/8, stavby bez čp/če na pozemku p.č. 160/3 a pozemků p.č. 160/1, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/8, 1982/1 a 1999/1, k.ú. Adolfovice, obec Bělá pod Pradědem, okres Jeseník se pohybuje ve výši kolem:

10.300.000,- Kč

Ing. Vítězslav Lužný
Znalecký a oceňovací institut s.r.o.

Znalecký a oceňovací institut s.r.o.
znalecká kancelář
Přemyslovka 3, 796 02 Prostějov
IČ: 255 99 186 DIČ: CZ255 99186
Tel.: 582 334 822

sídlo společnosti - Prostějov
796 02 Prostějov, Přemyslovka 3
tel.: 582 334 822, fax: 582 330 169
e-mail: ustav@znalecky.cz