

**Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.**

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oborů ekonomika a stavebnictví

# **ZNALECKÝ POSUDEK**



**ČÍSLO POLOŽKY:** 95 358/2025.

**ZNALEC:** Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.  
Praha 6, Půlkruhová 34, IČO: 10 18 43 92

**OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:** Ekonomika /odvětví ceny a odhady nemovitostí; ekonomika / účetní evidence / finanční účetnictví;  
Stavebnictví/stavby dopravní, průmyslové, zemědělské.

**ZADAVATEL:** MČ Praha - Velká Chuchle, IČ: 231185,  
se sídlem U Skály 262/2, 159 00 Praha 5,  
OC/Hala /12/25.

**ČÍSLO JEDNACÍ:**

**PŘEDMĚT:** Stanovit obvyklou cenu demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, 159 00 Praha 5, datu 31.12.2025.

**ČÍSLO VYHOTOVENÍ:** první ze tří.

**DATUM:** 10.1.2026.

**POČET STRAN:** 40 stran textu, 4 strany příloh.

**SEZNAM KAPITOL:**

- 1.Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr
7. Přílohy

## **OBSAH**

### **Obecné podmínky při stanovení tržní hodnoty nemovitostí**

1. Zadání znaleckého posudku
2. Použité podklady
3. Nález
  - 3.1 Základní popis nemovitostí
  - 3.2 Geneze zástavby pozemků
4. Metodika určení obvyklé ceny, tržní hodnoty
5. Posudek
  - 5.1 Demolice polyfunkčního objektu haly
  - 5.2 Rekonstrukce polyfunkčního objektu haly
  - 5.3 Protihluková stěna, požární zeď, přístřešek a zpevněná plocha
6. Odůvodnění
7. Závěr
8. Přílohy

### **Obecné podmínky při stanovení tržní hodnoty nemovitostí**

Tento znalecký posudek byl vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec vycházel při stanovení tržní hodnoty z veřejně dostupných informací, z vlastní databáze demolice a rekonstrukcí obdobných nemovitostí, z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených, analyzovaných, podkladů od objednatele. Zpracovatel tudíž neodpovídá za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k analyzovaným nemovitostem.
2. Nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které nebyly známé k datu podání znaleckého posudku a vyskytnou se následně po tomto datu.
3. Tržní hodnota určená v této zprávě respektuje platné právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které byly platné k datu 31.12.2025.
4. Určená tržní hodnota respektovala podmínky daného obchodního případu a byla stanovena podle platných předpisů; to je podle občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb., zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb.

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1. 1 Odborné otázky zadavatele

MČ Praha – Velká Chuchle jsem byl vyzván abych jako znalec z oboru ekonomika, finanční účetnictví a stavebnictví, podal písemně znalecký posudek ve třech vyhotoveních a zodpověděl následující odbornou otázku zadavatele:

**„Stanovit obvyklou cenu demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc. č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, 159 00 Praha 5, datu 31.12.2025”.**

**Znalecký úkol je rozvržen do následujících bodů:**

### A. Demolice objektu haly:

A.1: Obvyklá cena demolice ocelové haly.

A.2: Obvyklá cena demolice sousedního polyfunkčního objektu.

### B. Rekonstrukce polyfunkčního objektu haly:

B.1: Cena rekonstrukce ocelové haly.

B.2: Cena rekonstrukce sousedního polyfunkčního objektu.

### C. Obvyklá cena: protihlukové stěny (PHS), přístavku u jižní stěny haly a betonové plochy před přístavkem.

## 2. POUŽITÉ PODKLADY

### 2. 1 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

2. 1) Zadání znaleckého úkolu starostou MČ Praha – Velká Chuchle ze dne 17.11.2025.
2. 2) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 78 a LV č. 129 pro kat. území Malá Chuchle,
2. 3) Informace o parcelách.
2. 4) Kopie situačního plánu.
2. 5) Zachovalá stavební dokumentace v archivu stavebního úřadu Městské části Praha – Velká Chuchle.
2. 6) Ortofotomapa dané lokality.
2. 7) Část územního plánu dané lokality.
2. 8) Část cenové mapy pozemků dané lokality.
2. 9) Mapa záplavového území dané lokality.
2. 10) OTSKP Oborový třídník stavebních konstrukcí a prací 2025.
2. 11) Státní fond dopravní infrastruktury. ISBN 978-80-907177-8-7. 1. vydání, 2018.
2. 12) Stavební zákon č. 283/2021 Sb. v platném znění.
2. 13) Vyhlášky navazující na stavební zákon, zákon č.183/2006 Sb.

2. 14) Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
2. 15) Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách v platném znění.
2. 16) Zákon č. 237/2000 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.
2. 17) Zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím.
2. 18) Zákon o daních z příjmů, zákon č. 586/1992 Sb. v platném znění.
2. 19) Zákon o účetnictví, zákon č. 563/1991 Sb. v platném znění.
2. 20) Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.
2. 21) Vyhl. MF ČR č. 370/2024 Sb.
2. 22) Dorfl, L. a kol. Soudní znalectví. Praha, 2009.
2. 23) Pejšek, V.: Právní rádce, 2004.
2. 24) KLEE, L. Smluvní vztahy výstavbových projektů. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012
2. 25) Klasifikace CZ-CC „INDEXY CEN STAVEBNÍCH DĚL“.
2. 26) Cenové normativy staveb Ministerstva dopravy ČR.
2. 27) Oborový třídník stavebních konstrukcí a prací (OTSKP) schválený MD ČR v prosinci 2004.
2. 28) Prohlídky stavby provedená dne 21.11.2025 a 15.12.2025 za účasti zástupců objednatele posudku.
2. 29) Vlastní fotografická dokumentace současného stavu objektů.
2. 30) Odborné konzultace na Českém svazu stavebních inženýrů.

## **2. 2 Seznam pojmů a zkratek**

### **Druhy cen:**

**Cena sjednaná:** Peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách, zákona č. 526/1990 Sb. Sjednává se pro zboží, službu, vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran. Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.

**Cena obvyklá:** Viz ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, pro účely hospodářské soutěže. Cena mimořádná: Viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

**Cena zjištěná:** Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

**Cena průměrná:** Cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým apod., není totožná s obvyklou cenou.

**Cena pořízení:** Cena, za kterou byl majetek pořízen. Cena pořizovací: Někdy též cena historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u

nemovitostí zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

**Reprodukční pořizovací cena:** Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

**Věcná hodnota** (také časová cena): Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci.

**Tržní hodnota:** Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

**Tržní cena:** Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.

**Mimořádná cena:** Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Cena zvláštní obliby:** Cena zvláštní obliby je mimořádná cena věci, k níž má konkrétní osoba citový vztah, nebo je pro ni velmi důležitá. Kupující jsou ochotni za věc, ke které mají citový vztah, zaplatit vyšší cenu než ostatní kupující. Lidé jsou ochotni za takovou věc zaplatit vyšší cenu než kupující, u nichž zvláštní obliba nehraje roli, viz institut ceny zvláštní obliby (*praetium affectionis*) upravený v § 2969 odst. 2 občanského zákoníku.

### **Použité zkratky:**

<b>BP</b>	Bourací práce
<b>DP</b>	Demoliční práce
<b>DV</b>	Demoliční výměr
<b>DPH</b>	Daň z přidané hodnoty
<b>OC</b>	Cena obvyklá
<b>OTSKP</b>	Oborový třídník stavebních konstrukcí a prací
<b>PDPS</b>	Projektová dokumentace pro provádění stavby
<b>PHS</b>	Protihluková stěna
<b>RDS</b>	Realizační dokumentace stavby
<b>SO</b>	Stavební objekt
<b>ZD</b>	Zadávací dokumentace
<b>ZP</b>	Zemní práce
<b>ZS</b>	Zařízení staveniště

## **3. NÁLEZ**

### **3.1 Základní popis nemovitostí**

Objekt polyfunkčního objektu haly je umístěn na pozemcích parc. č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Velká Chuchle. Hala není zapsána v katastru nemovitostí. Pozemky parc. č. 152 a 154 jsou ve vlastnictví: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1. Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městská část Praha-Velká Chuchle, U skály 262/2, Velká Chuchle, 15900 Praha 5. Pozemek parc.č. 153 je ve vlastnictví SJ Zadák Stanislav a Zadáková Jana, Brdlíkova 189/5, Motol, 150 00 Praha 5.

Přístup k nemovitostem je z místní komunikace Zbraslavské ulice, přes rozsáhlý dvůr k pozemkům parc. č. 152, 153 a 154. Areál je situován v zátopovém území řeky Vltavy, při povodni v roce 2002 byl zatopen do výše cca 3 m. Jedná se o objekty přibližně obdélníkového půdorysu o jednom nadzemním podlaží, v severní části o dvou podlažích; se sedlovou střechou, nepodsklepený. Objekt byl postaven podle předaných podkladů v roce 1970. V jižní části objektu je hlavní prostor ocelové haly s přístřeškem, nyní prázdné bez využití. V severní části objektu je vestavba o dvou nadzemních podlažích, ve které bylo provozní a sociální zázemí; kancelář, sprchy, WC, šatny, umývárna, k současnému datu částečně vybourané.

Základy objektu jsou v části haly betonové patky bez izolace proti zemní vlhkosti, v části vestavby betonové pasy. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny ocelovou konstrukcí zakrytou plechem, se zděnou podezdívkou do výšky cca 1,30 m. Strop není, v severní části bylo do haly vestavěno patro. Střeška je sedlová s kovovým krovem. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou částečně zachovalé žlaby a svody. Vnitřní povrchy nejsou upraveny. Vnější povrch je opatřen nátěrem. Vnitřní keramické obklady byly na sociálním zařízení na WC a v umývárkách. Nyní jsou částečně již vytrhané. Schody ve vestavbě do 2. nadzemního podlaží jsou kovové s dřevěnými stupni. Dveře byly hladké plné a kovové, nyní již také částečně chybí. Vrata jsou kovová. Okna jsou kovová jednoduchá. Podlahy jsou z betonové mazaniny, v sociálním zázemí byly dlažby. Vytápění se ani v sociálním zázemí již nezachovalo. Elektroinstalace byla třífázová a světelná, nyní je již odpojená a částečně vytrhaná. Bleskosvod je. Vnitřní vodovod tvořil rozvod studené vody. Teplá voda na sociálním zařízení byla z elektrického zásobníku, který již také chybí. Vnitřní kanalizace je ze sociálního zázemí. Vnitřní plynovod není. Vybavení kuchyně chybí, vnitřní hygienické vybavení bylo již částečně odmontováno, umyvadla i záchodové mísy WC. Žádné další vybavení v objektu není.

Na pozemku je ještě zděná protihluková stěna (PHS) ze silikátových tvárníc, která v době kdy byla v areálu úpravna plastového separovaného materiálu, sloužila také jako protipožární stěna na ochranu vedlejších pozemků. Společně s touto stěnou se zachoval přístavek v jižní části ocelové haly o půdorysných rozměrech 5,90 × 15,30 m. Přístavek je přízemní, jižní a východní stěnu tvoří zděná protihluková stěna. Západní stěna přístavku chybí. Střeška je pultová, dřevěná, krytá pozinkovaným plechem. Před přístavkem je provedena betonová mazanina na ploše 30,00 × 18,00 m. Původně tam stála ocelová hala označovaná v zachovalé stavební dokumentaci jako SO – 03. Hala byla rozebrána, zůstaly z ní pouze ocelové sloupy z válcovaných profilů I č. 300, které v modulu 6 m vyztužují zděnou protihlukovou stěnu (PHS). Rozlehlý dvůr před pozemkem je částečně zpevněn živíci, částečně betonovými panely, stáří minimálně 40 let, které jsou značně poškozené.

**Výměry pro ocenění:**

**A. Ocelová hala:** zastavěné plochy a obestavěný prostor:

Poř.č.	Hala	Rozměry	Celkem m <sup>2</sup>
1.	Zastavěná plocha	15,30×18,05	276,17
2.	Výška	7,50 k hřebeni 9,65	
3.	Obestavěný prostor	Celkem m <sup>3</sup>	<b>2 369,50</b>
<b>Přístřešek u haly</b>			
4.	zastavěná plocha	15,30×5,90	90,27
5.	Výška	6,50 hřeben 7,00	
6.	Obestavěný prostor	Celkem m <sup>3</sup>	<b>609,32</b>
<b>Celkový obestavěný prostor m<sup>3</sup></b>			<b>2 978,82</b>

**B. Sousední polyfunkční objekt:** zastavěné plochy a obestavěný prostor:

Poř.č.	Polyfunkční objekt	Rozměry v m	Plocha m <sup>2</sup>	Výška m	Ob. prostor m <sup>3</sup>
1.	Přízemí	12,30×15,30 + 7,00×10,45+5,75×2,70/2	269,10	3,20	861,12
2.	1. patro	Dtto přízemí	269,10	3,20	861,12
3.	Střecha sedlová	12,30×15,30	188,19	2,65	498,70
4.	Střecha plochá	7,00×10,45+5,75×2,70/2	80,91	0,50	40,46
<b>Celkem m<sup>3</sup></b>					<b>2 261,40</b>
<b>Zděný přístavek u severní stěny</b>					
4.	Zastavěná plocha	3,20×3,60	11,52	3,20	36,86
5.	Výška	3,20 m, k hřebeni 3,50 m	11,52	0,30/2	1,73
6.	Obestavěný pros.	Celkem m <sup>3</sup>			<b>38,59</b>
<b>Celkový obestavěný prostor m<sup>3</sup></b>					<b>2 261,40 + 38,59 = 2 299,99 m<sup>3</sup></b>

**C. Protihluková stěna (PHS):** protihluková stěna je vysoká 5,50 m, tloušťky 0,20m, z plynosilikátových tvárníc, stáří asi 25 až 30 let. Žádné stavební úpravy na zdivu nebyly prováděny. Celková délka protihlukové stěny: 45,50 + 5,90 = 51,40 m. Celková kubatura: 51,40 × 0,20 = 10,28 m<sup>3</sup>.

**Předmětem ocenění je také přístavek mezi ocelovou halou a PHS:** přístavek v jižní části ocelové haly o půdorysných rozměrech 5,90 × 15,30 m. Přístavek je přízemní, jižní a východní stěnu tvoří zděná protihluková stěna (PHS). Západní stěna přístavku chybí. Střecha je pultová, dřevěná, krytá pozinkovaným plechem.

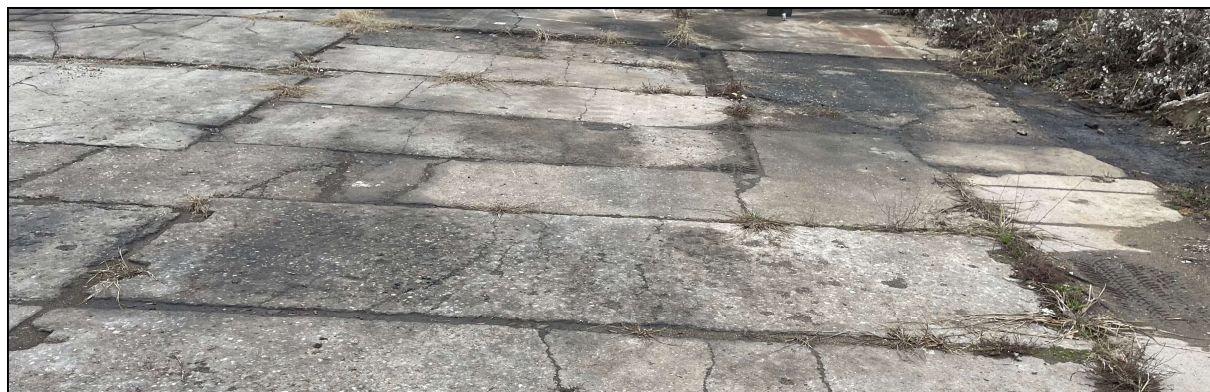
**Předmětem ocenění je také betonová mazanina před přístavkem:** betonová mazanina je na ploše 30,00 × 18,00 m. Původně na jejím místě byla ocelová hala označovaná v zachovalé stavební dokumentaci jako SO – 03. Ta byla demolována a původní její podlaha byla novými majiteli opravena vybetonováním nové betonové plochy o tloušťce 0,10 m. Podle zjištění na místě samém není tato nová vrstva betonu vyztužena, viz fotografická dokumentace.

### **3. 2 Geneze zástavby pozemků**

Na původním místě v Dolní Chuchli byla v roce 1970 postavena provozní stavba haly. Tato hala stála na pozemcích parc. č. 152, 153 a 154. Pozemky parc. č. 152 a parc. č. 154 byly a jsou ve vlastnictví: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1. Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městská část Praha-Velká Chuchle, U skály 262/2, Velká Chuchle, 15900 Praha 5. Pozemek parc. č. 153 je ve vlastnictví SJ Zadák Stanislav a Zadáková Jana, Brdlíkova 189/5, Motol, 150 00 Praha 5.

Hala byla dodatečně zkolaudována dne 30.12.1998 pod č.j. 45/98/MCh/Šz MČ Praha – Radotín, odborem výstavby. Dne 31.7.2006 byla dodatečně povolena stavba haly pod č.j. 12504/06/6/OD/Mj MČ Praha 16, Úřadem Městské části, odborem dopravy. Dne 12.3.2007 byly dodatečně povoleny stavební úpravy a přístavba dvoupodlažní ocelové haly pod č.j. OV-18577/06/Hp MČ Praha 16, Úřadem Městské části, odborem výstavby. V roce 2011 byl vypracován znalecký posudek na stanovení reprodukční pořizovací ceny haly pro daňové účely. Posudek vypracoval Ing. Daniel Kozický dne 11.12.2011.

Z projektové dokumentace se zachovaly výkresy stávajícího stavu ze dne 29.11.2005 s návrhem na podstatné rozšíření objektů, viz výkresy v přílohách předloženého znaleckého posudku. V současné době existuje pouze hala označovaná jako SO 01. Na ní bezprostředně navazující objekty byly již zbourány. Na pozemku parc. č. 152 se zachovala ještě protihluková zděná stěna, přístřešek a betonová plocha z nevyztuženého betonu. Volný areál je částečně zpevněn živíci a betonovými panely. Panely jsou podle zjištění starší než 40 let, v havarijním stavebně-technickém stavu. Viz následující fotografie:





## 4. METODIKA URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Cílem předloženého znaleckého posudku je podle zadání MČ Praha – Velká Chuchle „Stanovit obvyklou cenu demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, 159 00 Praha 5; určit obvyklou cenu protihlukové stěny (PHS, dřevěného přístavku u haly a betonové plochy, k datu 31.12.2025”.

### Znalecký úkol byl rozvržen do následujících bodů:

#### **A. Demolice objektu haly:**

A.1: Obvyklá cena demolice ocelové haly .

A.2: Obvyklá cena demolice sousedního polyfunkčního objektu.

#### **B. Rekonstrukce polyfunkčního objektu haly:**

B.1: Cena rekonstrukce ocelové haly.

B.2: Cena rekonstrukce sousedního polyfunkčního objektu.

#### **C. Obvyklá cena: protihlukové stěny (PHS), přístavku u jižní stěny haly a betonové plochy před přístavkem.**

V předloženém posudku má být podle zadání určena obvyklá cena demolice a rekonstrukce nemovitostí, jejich hodnota. Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., definuje hodnotu v § 492 odst. (1), cituji: „*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.*“ Pojem „cena obvyklá“ prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé, případně tržní hodnotu. Obvyklá cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, v § 2, odst. (2) takto: „*obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy*

*mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

Podle § 2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb. platí, že **„majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.“** **Obvyklou cenou lze dle dikce zákona určit pouze metodou porovnávací. Pro tuto metodu je nutné, aby trh dané komodity byl živý, probíhaly na něm převody, a jejich realizované ceny byly známé. Tato podmínka není pro zadaný úkol splněna. Neexistuje statistický soubor realizovaných cen srovnatelných demolic nemovitostí v daném místě a čase, a proto nelze obvyklou cenu, dle její definice určit. Znalec nemůže splnit požadavky zákona pro určení obvyklé ceny. Může však určit tržní hodnotu nemovitosti, viz § 2 odst. (3) zákona č. 151/1997 Sb.**

**Tržní hodnota vyjadřuje také hodnotu věci.** Tržní hodnota je v české legislativě definována zákonem č. 151/1997 Sb. § 2 odst. (4), citují: *„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 jednají vzájemně nezávisle.“* Definice tržní hodnoty je uvedena také ve vyhlášce MF ČR č. 370/2024 Sb. § 1b), citují:

- „(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 dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.*
- (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho **nejvyššího a nejlepšího využití**, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.*
- (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.“*

Vyhláška MF ČR č. 370/2024 Sb. § 1a), definuje postup určení obvyklé ceny, a § 1b) postup určení tržní hodnoty, citují:

### **§ 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 dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.*

- (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
- (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Metodicky jsou pro stanovení tržní hodnoty doporučeny tyto 3 oceňovací principy, viz mezinárodní doporučení **IVSC v IVS 102 Valuation Approaches**. Tyto oceňovací principy jsou shodné i s doporučeními **The Appraisal Institute Chicago, USA: The Appraisal of Real Estate, 11th Edition**, ISBN: 092215435X:

- a) **porovnávací způsob ocenění, (direkt market comparison approach),**
- b) **výnosový způsob ocenění, (income approach),**
- c) **nákladový způsob ocenění, (cost approach).**

**Pro zadaný znalecký úkol v tomto posudku je využitelná metoda substanční, určení věcné hodnoty.** Metody stanovující stavební substanci vycházejí z premisy, že provedené stavební práce jsou totožné s náklady na jejich provedení. Jsou to metody méně subjektivní, než aktualizace odhadovaných budoucích cash flow při zvolené diskontní sazbě, pro zvolený časový horizont u metod výnosových. Přesto je však i jejich použití omezené, neboť reflektují současnou situaci na trhu – náklady na provedení demolice, s velkým časovým odstupem. Rozdíl mezi substanční stavební hodnotou a tržní hodnotou je samozřejmě menší ve stabilizovaných ekonomických podmínkách, než v ekonomikách procházejících transformací, či krizí.

Tento způsob ocenění je založen na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit více za provedené stavební práce, než činí náklady na jejich, pořízení. Každá položka provedených stavebních prací je oceněna a jejich součtem se získá souhrnná, výsledná hodnota, tržní hodnota provedeného stavebního díla.

V této souvislosti se vžil název **podstata, substance, věcná hodnota**. Věcná hodnota znamená, kolik peněz by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek, stavební dílo. V případě nákupu má substance jasný ekonomický význam. Napomáhá řešit otázku, zda je výhodnější koupit již existující nemovitosti, nebo postavit nové.

Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Tato metoda je nepřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Pro české tuzemské podmínky je porovnávací metoda u mnoha komodit využitelná pouze kvalitativně (pro řádový odhad), a to tam, kde trh je limitovaný (limited market), nejsou známé ceny srovnatelných stavebních demoličních prací.

V obecném pojetí je termín **cena** používán pro vyjádření konkrétní peněžité částky požadované, nabízené nebo zaplacené za aktivum (majetek, provedené stavební práce a závazky). Jde zobrazeně o údaj vyjadřující relativní užitečnost majetku či služby. Cenu a

jejím stanovení/sjednání upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. V něm je pojem cena specifikován v § 1 odstavci 2, **kde cenou je určitá peněžní částka sjednaná (dohodnutá) při nákupu a prodeji zboží (v občanském zákoníku označeno jako „věc“)**. Vždy je to dosažený či realizovaný fakt a cenou se v podstatě označují dohodnuté či stanovené ceny zboží (výrobků, výkonů, prací a služeb), nebo peněžní částky, za něž byly dané výrobky skutečně vydraženy. Cena by měla, ale nemusí, odpovídat hodnotě zboží. Naproti tomu hodnota není objektivní skutečností. Hodnota je obecně chápána jako odhad ceny, který je platný za určitých podmínek. Je to názor na nejpravděpodobnější cenu či ekonomické užítky z držení aktiva (majetku a závazků). Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně. Typy cen seřazené podle časové souslednosti, tj. nabízené, sjednané, požadované a zaplacené (souborně uplatněné).

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník definuje hodnotu v § 492 takto:  
odst. (1) 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 sjednaná je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách, zákona č. 526/1990 Sb.** Sjednává se pro zboží či služby vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis. Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.

Zákon č. 526/1990 Sb. zákon o cenách definuje v § 1 odst. (2) základní pojmy používané v obchodním styku, cituji:

## **§ 1 Předmět úpravy**

**Odst. (2)** Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) zbožím výrobky, výkony, práce a služby,
- b) cenou peněžní částka uplatňovaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13,
- c) uplatňováním ceny její nabízení, sjednávání nebo požadování,
- d) prodávajícím osoba, která uplatňuje cenu na straně nabídky,
- e) kupujícím osoba, která uplatňuje cenu na straně poptávky,
- f) spotřebitelem fyzická osoba, která nejedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo
- h) ekonomicky oprávněnými náklady, náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu,
- i) přiměřeným ziskem zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

**Odst. (6)** Při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů podle odstavce 2 písm. h) se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží.

Pro informaci ještě cituji Zákon č. 526/1990 Sb., v edici 23 zákona, která ještě uvádí, (v platnosti byla do 31.12.2024):

## § 2 Sjednávání ceny

**Odst. (2):** Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.

**Odst. (3):** Proávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.

**Odst. (4):** Výhodnější hospodářské postavení podle odstavce 3 má prodávající nebo kupující, který sjednává ceny na trhu, aniž by při tom byl vystaven podstatné cenové soutěži. Hospodářské postavení prodávajícího nebo kupujícího se posuzuje zejména podle objemu prodaného nebo nakoupeného zboží, podílu na daném trhu, hospodářské a finanční síly, právních nebo jiných překážek vstupu na trh a míry horizontálního i vertikálního propojení s jinými osobami na daném trhu.

**Odst. (5):** Nepřiměřený majetkový prospěch získá

**a) prodávající, jestliže prodá zboží za cenu:**

1. zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk získaný na základě uplatnění vyšší ceny prodeje oproti obvyklé ceně, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu,
2. vyšší než maximální nebo pevnou úředně stanovenou cenu, nebo
3. vyšší, než by odpovídalo pravidlům cenové regulace,

**b) kupující, jestliže nakoupí zboží za cenu**

1. výrazně nedosahující oprávněných nákladů nebo nižší, než je cena obvyklá, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu,
2. nižší než minimální nebo pevnou úředně stanovenou cenu. “.

**Odst. (6):** Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

**Odst. (7):** Pro účely tohoto zákona se za

- a) ekonomicky oprávněné náklady považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží,**
- b) přiměřený zisk považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.**

Určení sjednané ceny nákladovou metodou, kalkulačním propočtem, splňuje požadavky zákona o cenách, zákon č. 526/1990 Sb. Proto je tento způsob stanovení obvyklé ceny běžně využíván ve stavební praxi, kalkulaci.

### Kalkulační vzorec

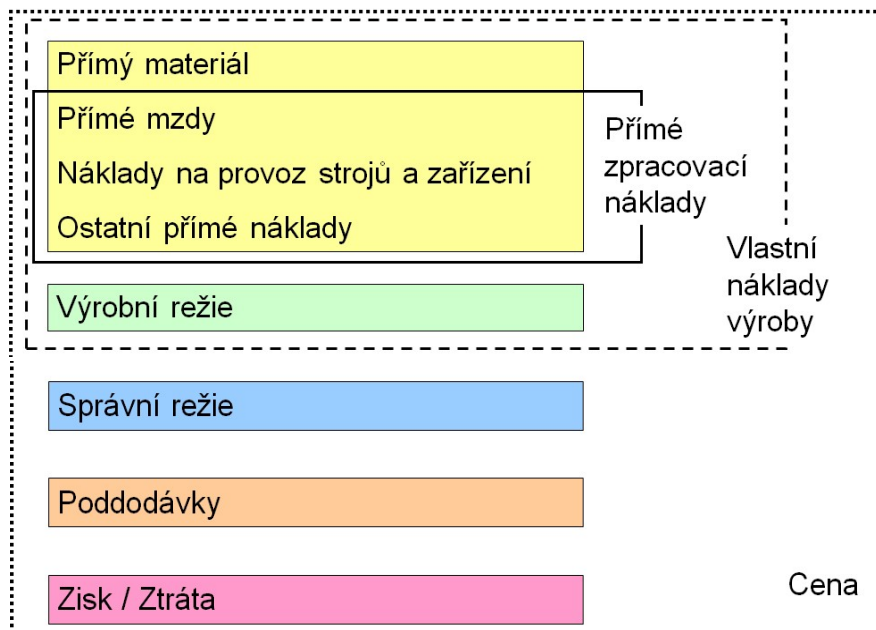
Kalkulační vzorec definuje obsah jednotlivých druhů nákladů a současně určuje způsob jejich stanovení. Užití kalkulačního vzorce zaručuje, že do ceny budou zahrnuty všechny náklady, které ji objektivně tvoří. Standardní kalkulační vzorec používaný pro kalkulaci jednotkových cen z dílčích nákladových složek je používán v tomto členění:

1. Přímý materiál H
2. Přímé mzdy M
3. Stroje S
4. Ostatní přímé náklady OPN
5. Výrobní režii
6. Správní režii
7. Zisk.

Za ekonomicky oprávněné náklady za provedení stavebního díla „**demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, 159 00 Praha 5, datu 31.12.2025**“

lze tedy považovat:

- a) ceny za přímý materiál,
- b) výše přímých mezd,
- c) náklady na provoz strojů a zařízení,
- d) ostatní přímé náklady,
- e) výrobní režii,
- f) správní režii,
- g) náklady na poddodávky,
- h) přiměřený zisk.



Určení skutečných nákladů na tomto stavebním díle (výstavbovém projektu demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly) lze provést několika postupy. V zásadě se jedná o sestavení rozpočtu vzniklých nákladů s realizací demolice a rekonstrukce. Nejpřesnější rozpočet by byl proveden za použití některé z rozpočtářských metod, které nabízí RTS formou rozpočtářských programů v cenové soustavě RTS Data. Ty vycházejí z Třídníku

stavebních konstrukcí a prací (TSKP) v souvislosti s členěním staveb. Stavby jsou rozděleny na díly, konstrukce, práce a slouží k definování částí stavby a jejich funkcí. TSKP je třídítkem a systémem struktury datové základny RTS, a.s. v oblasti katalogů stavebních prací i katalogů agregovaných položek. Tento postup vede ke zpracování detailních stavebních rozpočtů. Pro zadaný úkol, kdy je požadováno zásadní rozhodnutí o tom, zda bude provedena demolice, nebo rekonstrukce analyzovaných staveb, není tento postup z pohledu zadavatele nutný. Pro jeho rozhodnutí je postačující, aby bylo z předloženého znaleckého posudku jasné, jaká alternativa řešení bude pro zadavatele posudku výhodnější. Není tedy nutné zpracovat detailní kalkulaci podle Smluvních podmínek pro výstavbu pozemních a inženýrských staveb projektovaných objednatelem. To je podle smluvních podmínek FIDIC, 1. vydání, 2018, Státní fond dopravní infrastruktury, ISBN 978-80-907177-8-7.

Pro zadaný úkol je optimální využít pro určení obvyklých cen Oborový třídítník stavebních konstrukcí a prací 2025 (OTSKP). Oborový třídítník stavebních konstrukcí a prací je cenovou soustavou ve smyslu §11 Vyhlášky č.169/2016 Sb., určenou pro potřebu výstavby, rekonstrukcí, oprav a údržby pozemních staveb. Další zjednodušenou možností by bylo určit ceny podle platné oceňovací vyhlášky MF ČR č. 370/2024 Sb. Tato vyhláška je apriorně určena k provedení zákona o oceňování majetku. Určuje postupy pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty. Nezabývá se však cenami staveb, které jsou určeny k demolici.

Z výše uvedeného přehledu vyplývá, že nejvhodnějším nástrojem pro splnění zadaného úkolu od zadavatele bude postup podle Oborového třídítníku stavebních konstrukcí a prací 2025 (OTSKP). Oborový třídítník stavebních konstrukcí a prací je cenovou soustavou ve smyslu §11 Vyhlášky č.169/2016 Sb.

## **5. POSUDEK**

Cílem předloženého znaleckého posudku je zodpovědět otázku zadavatele:

**„Stanovit obvyklou cenu demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, 159 00 Praha 5, datu 31.12.2025”.**

**Znalecký úkol je rozvržen do následujících bodů:**

### **B. Demolice objektu haly:**

A.1: Obvyklá cena demolice ocelové haly.

A.2: Obvyklá cena demolice sousedního polyfunkčního objektu.

### **B. Rekonstrukce polyfunkčního objektu haly:**

B.1: Cena rekonstrukce ocelové haly.

B.2: Cena rekonstrukce sousedního polyfunkčního objektu.

### **C. Obvyklá cena: protihlukové stěny (PHS), přístavku u jižní stěny haly a betonové plochy před přístavkem.**

Předložená kalkulace je zpracována podle Oborového třídění stavebních konstrukcí a prací 2025 (OTSKP). Oborový třídění stavebních konstrukcí a prací je cenovou soustavou ve smyslu §11 Vyhlášky č.169/2016 Sb., určenou pro potřebu výstavby, rekonstrukcí, oprav a údržby pozemních staveb. Skládá se ze dvou částí:

- Část I – Popisovník prací a Soupis prací stavby – Metodický pokyn na sestavení a použití.
- Část II – Soubor položek.

Popisovník vychází ze základního členění stavebních dílů, které uvádí Třídění stavebních konstrukcí a prací. Navržené členění bylo použito, protože je obecně používáno objednateli i zhotoviteli pro oceňování prací a je většinou podkladem pro jejich existující databáze. Obsah popisovníku je přizpůsoben požadavkům předpisů, které zavádějí tržní podmínky do procesu výstavby. Popisovník prací dodržuje základní členění na skupiny stavebních dílů podle Třídění stavebních konstrukcí a prací (TSKP). Jednotlivé druhy prací jsou definovány stručným a výstižným popisem, vysvětlivkami a měrnou jednotkou tak, aby mohly být v uvedené formě použity v soupisech prací staveb. OTSKP označuje jednotlivé stavební činnosti 5 číslicemi:

**První číslice:** určuje hlavní skupinu stavebních prací.

**Druhá číslice:** specifikuje podskupinu v rámci hlavní skupiny.

**Třetí až pátá číslice:** detailněji popisují konkrétní typ práce nebo konstrukce.

**Položky bouracích prací a demolic mají první dvě číslice 96\*\*\* a 98\*\*\*.**

**Položky obecně zahrnují tyto činnosti:**

**96\*\*\*:** Pro veškeré vybourané hmoty a suť, které vzniknou na stavbě se předpokládá jejich zpracování na stavbě. Pro toto zpracování se uvedou příslušné položky, jsou-li popisovníkem dány (násyp, zásyp, skládky apod.). Druhá možnost, která musí být dána dokumentací pro zadání stavby je, že se v rámci stavby tyto materiály nezpracovávají. Skládky mimo stavbu, případně úložiště, může dokumentace pro zadání stavby doporučit nebo přímo předepsat. Pro uložení mimo stavbu se nezařazují zvláštní položky, položky bourání zahrnují veškerou manipulaci s vybouranou sutí a hmotami včetně uložení na skládku. Pokud je nutný poplatek za skládku, vykáže se samostatnou položkou 0141\*\* (s výjimkou malého množství bouraného materiálu, kde je možné poplatek zahrnout do jednotkové ceny bourání – tento fakt musí být uveden v doplňujícím textu k položce). Přiměřeně je nutné použít těchto ustanovení pro všechny práce charakteru odstranění, vytahování, snesení, rozebrání apod. uvedené v popisovníku.

Vodorovná doprava vybouraných hmot a sutí je vždy zahrnuta (bez stanovení konkrétní vzdálenosti) v položce s pětimístným znakem. V tomto případě si zhotovitel stanoví a ocení vlastní vzdálenost. Pokud vzdálenost stanoví zadavatel (odvoznou, dovoznou, rozvoznou), uvede ji v dopravních pásmech, které stanoví číslicemi 1 až 9 na 6. místě znaku položky. Další možností je uvést bourání hmot a sutí „bez dopravy“ (na 6. místě znaku položky je písmeno „A“) spolu s uvedením další položky pro samostatnou dopravu (na 6. místě znaku položky je písmeno „B“), vyjádřenou měrnou jednotkou „tkm“. Pro položky bourání a demolic je nutné zdůraznit, že zahrnují veškeré další práce plynoucí z technologického předpisu a z platných předpisů. Označení položek:

**98\*\*\*:** Demolice objektů jako celku se zařazují podle charakteru objektu, podle podílu objemu konstrukcí v obestavěném prostoru objektu a podle převládajícího konstrukčního materiálu. Měří se v „m<sup>3</sup> obestavěného prostoru“ objektu určeného dle ČSN 73 4055.

Účel a smysl tohoto systému je v jednotném definování stavebních prací, které usnadňuje jejich identifikaci, **oceňování** a plánování. **Bourací práce** a **demolice** se často zaměřují, ale mají **mezi** sebou zásadní **rozdíly**. Bourací práce zahrnují odstranění vybraných částí stavby, například zdí, podlah nebo příček, a jsou často součástí rekonstrukce nebo adaptace. Jedná se o řízené a postupné odstranění materiálů s důrazem na co nejmenší poškození zbytku stavby. Termín bourací práce je mnohem starší než demolice. Rozumělo se jím to, že se například dřevěná bouda rozebírala desku po desce tak, že některé materiály mohly být znovu použity. I dnešní význam se příliš neliší. Demolice je úplné zničení budovy. Z materiálů budovy, která byla zdemolována, nelze znovu použít téměř nic (nebo jen velmi málo). Demolice jsou vzhledem k obrovskému technologickému skoku ve stavebnictví stále oblíbenější. Z materiálů, které byly použity před lety, se v současné době už stejně nikomu stavět nechce. K demolicí se obvykle používá těžká technika: rypadla, jeřáby a buldozery.

Demolice by měla být provedena na základě demoličního výměru. **Demoliční výměru**, ten vystavuje místně příslušný stavební nebo obecní úřad. Dokument povoluje odstranění stavby, a je potřebný pro následný výmaz objektu z katastru nemovitostí. Demoliční výměr demolicí legalizuje. Před vlastní demolicí by měl být zpracován pasport objektu. Ten by měl popsat postup bouracích prací, a to včetně specifikace předpokládaného množství odpadu, který se následně po demolicí musí zlikvidovat (při demolicí se o odpad a jeho likvidaci stará demoliční firma).

Pokud není předložena původní dokumentace k nemovitosti, měl by se provést stavebně technický průzkum objektu a jeho zaměření. **Demoliční výměr** by měl být součástí projektu pro získání povolení odstranění stavby. Obsahuje mimo titulní strany, kde jsou uvedeny všechny obecné informace o stavbě a všech zúčastněných osobách, vyjádření odpovědného projektanta, technické zprávy a stavební plán. Dále by měl definovat, jak bude splněno Nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci, viz změna tohoto nařízení č. 319/2025 Sb.

Obvyklá cena: protihlukové stěny (PHS), přístavku u jižní stěny haly a betonové plochy před přístavkem, je podle určena Třídníku stavebních konstrukcí a prací (TSKP). Jednotlivé druhy prací jsou definovány stručným a výstižným popisem, vysvětlivkami a měrnou jednotkou tak, aby mohly být v uvedené formě použity v soupisech prací staveb.

**Položky svislých konstrukcí mají první dvě číslice 31\*\*\* až 38\*\*\*.**

**Položky střešních konstrukcí mají první dvě číslice 44\*\*\* .**

**Položky zpevněných ploch mají první dvě číslice 46\*\*\* .**

**Položky stavebních dílů mají první dvě číslice 76\*\*\* .**

## **5. 1 Demolice objektu haly**

Ocelová hala je tvořena vlastní halou a přístřeškem u jižního průčelí haly, a sousedním patrovým polyfunkčním objektem.

### **5. 1.1 Obvyklá cena demolice ocelové haly**

Demolice ocelové haly je k datu podání znaleckého posudku oceněna podle Oborového třídníku stavebních konstrukcí a prací 2025, části II Souboru položek takto:

**966185 DEMONTÁŽ KONSTRUKCÍ KOVOVÝCH S ODVOZEM DO 8 KM**  
**Cena za tunu: 5 973,76 Kč.**

Specifikace, položka zahrnuje:

- rozebrání konstrukce bez ohledu na použitou technologii
- veškeré pomocné konstrukce (lešení apod.)
- veškerou manipulaci s vybouranou sutí a hmotami včetně uložení na skládku
- veškeré další práce plynoucí z technologického předpisu a z platných předpisů

Položka nezahrnuje:

- poplatek za skládku, který se vykazuje v položce 0141\*\* (s výjimkou malého množství bouraného materiálu, kde je možné poplatek zahrnout do jednotkové ceny bourání – tento fakt musí být uveden v doplňujícím textu k položce)

Odborný odhad hmotnosti rozebrané ocelové konstrukce: 14,00 tun.

**Obvyklá cena demolice ocelové haly:** 14,00 tun × 5 973,76 Kč/tunu = 83 632,64 Kč.

**Zaokrouhleno: 83 630,00 Kč.**

### **5. 1. 2 Obvyklá cena demolice sousedního polyfunkčního objektu.**

Demolice sousedního polyfunkčního objektu u ocelové haly je k datu podání znaleckého posudku oceněna podle Oborového třídníku stavebních konstrukcí a prací 2025, části II Souboru položek takto:

**981135 DEMOLICE BUDOV CIHEL. S PODÍLEM KONSTR DO 10%,  
ODVOZ DO 8 KM. Cena za m<sup>3</sup> OP: 227,48 Kč.**

Specifikace, položka zahrnuje:

- veškerou manipulaci s vybouranou sutí a hmotami včetně uložení na skládku
- veškeré další práce plynoucí z technologického předpisu a z platných předpisů
- rozpojení zdiva na suť schopnou odvozu na skládku
- klopení a vytváření vodní clony
- bezpečnostní opatření, vyplývající z předpisů o bezpečnosti práce
- podpěrné konstrukce jakékoli výšky
- úpravu pláně po demolici s návazností na přilehlý terén
- odpojení od sousedních nedemolovaných objektů
- jakékoli lešení a práce bez pevné pracovní podlahy
- naložení, dopravu a složení suti
- ochranná ohrazení a sítě
- ochranná zařízení proti poškození okolních objektů
- eventuelní nutnou asistenci požárních či bezpečnostních sborů

Položka nezahrnuje:

- poplatek za skládku, který se vykazuje v položce 0141\*\* (s výjimkou malého množství bouraného materiálu, kde je možné poplatek zahrnout do jednotkové ceny bourání – tento fakt musí být uveden v doplňujícím textu k položce).

Demolice polyfunkčního objektu u ocelové je k datu podání znaleckého posudku oceněna podle Oborového třídníku stavebních konstrukcí a prací 2025, části II Souboru položek takto:

**Obvyklá cena demolice polyfunkčního objektu u ocelové haly:**

$$OC = 2\,299,99 \text{ m}^3 \times 227,48 \text{ Kč/m}^3 = 523\,201,73 \text{ Kč.}$$

**Zaokrouhлено: 523 200,00 Kč.**

Celková obvyklá cena demolice ocelové haly a sousedního polyfunkčního objektu činí k datu 31.12.2025 částku:

$$OC_{\text{Demolice}} = 83\,630,00 + 523\,200,00 = 606\,830,00 \text{ Kč}$$

**Zaokrouhлено: 606 830,00 Kč.**

**Toto je celková obvyklá cena demolice ocelové haly a sousedního polyfunkčního objektu k datu 31.12.2025.**

## **5. 2 Rekonstrukce polyfunkčního objektu haly**

Zadavatel předloženého znaleckého posudku požaduje, aby byla určena také pořizovací cena rekonstrukce polyfunkčního objektu haly. Pořizovací cena rekonstrukce je stanovena podle **cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2025**. V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele, nebo také ceny podle účelových jednotek, jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb. Pro jednotlivé stavební obory je stanovena jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika).

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO), např. 801 Budovy občanské výstavby, 1 skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb, 1 konstrukčně materiálová charakteristika. Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů.

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb a slouží zejména k prvnímu propočtu ceny stavebních prací. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých, zejména co do standardu, stavebních objektů a nutné k této ceně přistupovat pouze jako k informativnímu materiálu, jehož přesnost je odvozena od minima údajů o konkrétní stavbě (většinou jde o propočty ke studiím nebo k ekonomickým prognózám). Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25 %, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka se kterou je nutno kalkulovat je  $\pm 15 \%$ .

Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují tedy žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby (vlivy území, zařízení staveniště, případně jiné vlivy mající vztah k ceně stavby) a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny **účelové měrné jednotky** jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovýmito jednotkami jsou u oborů pozemního stavitelství **m<sup>3</sup>** obestavěného prostoru **OP**. Tímto postupem byla v předloženém znaleckém posudku určena cena rekonstrukce polyfunkčního objektu ocelové haly

## 5. 2. 1 Cena rekonstrukce ocelové haly.

Cena rekonstrukce ocelové haly je určena na základě zatřídění podle Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) a konstrukčně materiálové charakteristiky. Konstrukčně materiálová charakteristika: 7 - svislá nosná konstrukce kovová.

### 811.1 Budovy pro komunální služby a osobní hygienu

JKSO svislá nosná konstrukce kovová. Cena za 1 m <sup>3</sup> OP		Provedení: kovový objekt
811.1	Haly výrobní pro průmysl, bez jeřábových drah	6 960,00

Struktura stavebních dílů a řemeslných oborů v %:

Díl	Stavební díly	Procentní podíl
1	Zemní práce	3,00
2	Základy, zvláštní zakládání	7,00
3	Svislé a kompletní konstrukce	8,50
4	Vodorovné konstrukce	1,30
5	Komunikace	0,80
6	Úpravy povrchu, podlahy	7,30
8	Trubní vedení	0,20
9	Ostatní konstrukce, bourání	4,40
99	Staveništní přesun hmot	2,90
711	Izolace proti vodě	1,50
712	Živičné krytiny	0,90
713	Izolace tepelné	2,80
714	Izolace akustické a protiotřesové	0,20
715	Izolace chemické	0,50
721	Vnitřní kanalizace	0,50
722	Vnitřní vodovod	0,40
723	Vnitřní plynovod	0,00
724	Strojní vybavení	0,00
725	Zařizovací předměty	0,10

*Určení obvyklé ceny demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, Praha 5, ke zpětnému datu 31.12.2025.*

731	Kotelny	0,10
732	Strojovny	0,10
733	Rozvod potrubí	0,50
734	Armatury	0,30
735	Otopná tělesa	0,30
761	Konstrukce sklobetonové	0,00
762	Konstrukce tesařské	0,00
763	Dřevostavby	0,50
764	Konstrukce klempířské	0,40
765	Krytiny tvrdé	0,00
766	Konstrukce truhlářské	0,10
767	Konstrukce zámečnické	7,20
771	Podlahy z dlaždic a obklady	0,20
772	Kamenné dlažby	0,00
773	Podlahy teracové	0,30
776	Podlahy povlakové	0,00
777	Podlahy ze syntetických hmot	1,20
781	Obklady keramické	0,20
783	Nátěry	2,30
784	Malby	0,10
787	Zasklívání	0,40
M21	Elektromontáže	2,90
M22	Montáž sdělovací a zabezpeč. techniky	0,30
M23	Montáže potrubí	0,00
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	1,90
M33	Montáže dopravních zařízení a vah	0,10
M36	Montáže měřících a regul. zařízení	0,10
M43	Montáže ocelových konstrukcí	38,10
M99	Ostatní práce montážní	0,10
<b>Celkem</b>		<b>100,00</b>

Procentní díl jednotlivých stavebních dílů na rekonstrukci celé haly:

Díl	Stavební díly	Procentní podíl	Nutné činnosti v %
1	Zemní práce	3,00	0,00
2	Základy, zvláštní zakládání	7,00	0,00
3	Svislé a kompletní konstrukce	8,50	0,00
4	Vodorovné konstrukce	1,30	0,60
5	Komunikace	0,80	0,00
6	Úpravy povrchu, podlahy	7,30	7,30
8	Trubní vedení	0,20	0,10
9	Ostatní konstrukce, bourání	4,40	0,00
99	Staveništní přesun hmot	2,90	0,00
711	Izolace proti vodě	1,50	1,00
712	Živičné krytiny	0,90	0,00
713	Izolace tepelné	2,80	2,20

*Určení obvyklé ceny demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, Praha 5, ke zpětnému datu 31.12.2025.*

714	Izolace akustické a protiotřesové	0,20	0,00
715	Izolace chemické	0,50	0,00
721	Vnitřní kanalizace	0,50	0,50
722	Vnitřní vodovod	0,40	0,40
723	Vnitřní plynovod	0,00	0,00
724	Strojní vybavení	0,00	0,00
725	Zařizovací předměty	0,10	0,00
731	Kotelny	0,10	0,00
732	Strojovny	0,10	0,00
733	Rozvod potrubí	0,50	0,00
734	Armatury	0,30	0,00
735	Otopná tělesa	0,30	0,30
761	Konstrukce sklobetonové	0,00	0,00
762	Konstrukce tesařské	0,00	0,00
763	Dřevostavby	0,50	0,50
764	Konstrukce klempířské	0,40	0,40
765	Krytiny tvrdé	0,00	0,00
766	Konstrukce truhlářské	0,10	0,00
767	Konstrukce zámečnické	7,20	7,20
771	Podlahy z dlaždic a obklady	0,20	0,00
772	Kamenné dlažby	0,00	0,00
773	Podlahy teracové	0,30	0,00
776	Podlahy povlakové	0,00	0,00
777	Podlahy ze syntetických hmot	1,20	1,20
781	Obklady keramické	0,20	0,00
783	Nátěry	2,30	2,30
784	Malby	0,10	0,10
787	Zasklívání	0,40	0,40
M21	Elektromontáže	2,90	2,90
M22	Montáž sdělovací a zabezpeč. techniky	0,30	0,30
M23	Montáže potrubí	0,00	0,00
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	1,90	1,90
M33	Montáže dopravních zařízení a vah	0,10	0,00
M36	Montáže měřicích a regul. zařízení	0,10	0,00
M43	Montáže ocelových konstrukcí	38,10	0,00
M99	Ostatní práce montážní	0,10	0,00
<b>Procentní podíl: rekonstrukce celého díla</b>		<b>100,00</b>	<b>29,60</b>

Celková cena rekonstrukce ocelové haly:  
 $2\,978,82\text{ m}^3 \times 6\,960,00\text{ Kč/m}^3 \times 0,296 = 6\,136\,845,81\text{ Kč}$

**Zaokrouhleno: 6 136 850,00 Kč.**

**Toto je celková cena rekonstrukce ocelové haly**  
**k datu 31.12.2025.**

## 5. 2. 2 Cena rekonstrukce sousedního polyfunkčního objektu.

Cena rekonstrukce sousedního polyfunkčního objektu u ocelové haly je určena na základě zařazení podle Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) a konstrukčně materiálové charakteristiky. Konstrukčně materiálová charakteristika: 1 - svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků.

### 801.2 Budovy pro komunální služby a osobní hygienu

JKSO svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic. Cena za 1 m <sup>3</sup> OP		Provedení: zděný objekt
801.2	Budovy pro komunální služby a osobní hygienu	13 300,00

Struktura stavebních dílů a řemeslných oborů v %

Díl	Stavební díly	Procentní podíl
1	Zemní práce	1,70
2	Základy, zvláštní zakládání	3,60
3	Svislé a kompletní konstrukce	11,70
4	Vodorovné konstrukce	6,60
5	Komunikace	0,10
6	Úpravy povrchu, podlahy	7,00
8	Trubní vedení	0,10
9	Ostatní konstrukce, bourání	2,40
99	Staveništní přesun hmot	2,10
711	Izolace proti vodě	1,30
712	Živičné krytiny	1,30
713	Izolace tepelné	2,20
714	Izolace akustické a protiotřesové	0,00
715	Izolace chemické	0,00
721	Vnitřní kanalizace	1,30
722	Vnitřní vodovod	1,20
723	Vnitřní plynovod	0,00
724	Strojní vybavení	0,20
725	Zařizovací předměty	1,50
726	Instalační prefabrikáty	0,00
731	Kotelny	0,80
732	Strojovny	0,90
733	Rozvod potrubí	1,30
734	Armatury	1,40
735	Otopná tělesa	1,30
761	Konstrukce sklobetonové	0,10
762	Konstrukce tesařské	2,20
763	Dřevostavby	1,50
764	Konstrukce klempířské	2,60
765	Krytiny tvrdé	0,40
766	Konstrukce truhlářské	7,10
767	Konstrukce zámečnické	7,40

*Určení obvyklé ceny demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, Praha 5, ke zpětnému datu 31.12.2025.*

771	Podlahy z dlaždic a obklady	2,30
772	Kamenné dlažby	0,60
775	Podlahy vlysové a parketové	0,20
776	Podlahy povlakové	1,40
777	Podlahy ze syntetických hmot	1,30
781	Obklady keramické	3,40
782	Konstrukce z přírodního kamene	1,30
783	Nátěry	2,10
784	Malby	0,30
786	Čalounické úpravy	0,10
787	Zasklívání	0,20
791	Montáž zařízení velkokuchyní	0,90
793	Montáž zařízení prádeln a čistíren	0,00
M21	Elektromontáže	6,20
M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	2,30
M23	Montáže potrubí	0,10
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	2,60
M33	Montáže dopravních zařízení a vah	1,30
M35	Montáže čerpadel, kompresorů	0,20
M36	Montáže měřících a regul. zařízení	0,60
M43	Montáže ocelových konstrukcí	0,80
M46	Zemní práce při montážích	0,10
M99	Ostatní práce montážní	0,40
<b>Celkem</b>		<b>100,00 %</b>

Procentní díl jednotlivých stavebních dílů na rekonstrukci celého objektu:

Díl	Stavební díly	Procentní podíl %	Provedení nutných činností %
1	Zemní práce	1,70	0,00
2	Základy, zvláštní zakládání	3,60	0,00
3	Svislé a kompletní konstrukce	11,70	6,00
4	Vodorovné konstrukce	6,60	6,60
5	Komunikace	0,10	0,00
6	Úpravy povrchu, podlahy	7,00	7,00
8	Trubní vedení	0,10	0,10
9	Ostatní konstrukce, bourání	2,40	0,00
99	Staveništní přesun hmot	2,10	0,00
711	Izolace proti vodě	1,30	1,30
712	Živičné krytiny	1,30	0,00
713	Izolace tepelné	2,20	2,20
714	Izolace akustické a protiotřesové	0,00	0,00
715	Izolace chemické	0,00	0,00
721	Vnitřní kanalizace	1,30	1,30
722	Vnitřní vodovod	1,20	1,20
723	Vnitřní plynovod	0,00	0,00
724	Strojní vybavení	0,20	0,00

**Určení obvyklé ceny demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, Praha 5, ke zpětnému datu 31.12.2025.**

725	Zařizovací předměty	1,50	1,50
726	Instalační prefabrikáty	0,00	0,00
731	Kotelny	0,80	0,80
732	Strojovny	0,90	0,00
733	Rozvod potrubí	1,30	1,30
734	Armatury	1,40	1,40
735	Otopná tělesa	1,30	1,30
761	Konstrukce sklobetonové	0,10	0,00
762	Konstrukce tesařské	2,20	1,00
763	Dřevostavby	1,50	0,00
764	Konstrukce klempířské	2,60	2,60
765	Krytiny tvrdé	0,40	0,00
766	Konstrukce truhlářské	7,10	7,10
767	Konstrukce zámečnické	7,40	7,40
771	Podlahy z dlaždic a obklady	2,30	2,30
772	Kamenné dlažby	0,60	0,00
775	Podlahy vlysové a parketové	0,20	0,00
776	Podlahy povlakové	1,40	1,20
777	Podlahy ze syntetických hmot	1,30	1,30
781	Obklady keramické	3,40	3,40
782	Konstrukce z přírodního kamene	1,30	0,00
783	Nátěry	2,10	2,10
784	Malby	0,30	0,30
786	Čalounické úpravy	0,10	0,00
787	Zasklívání	0,20	0,20
791	Montáž zařízení velkokuchyní	0,90	0,00
793	Montáž zařízení prádelen a čistíren	0,00	0,00
M21	Elektromontáže	6,20	6,20
M22	Montáž sdělovací a zabezpeč. techniky	2,30	2,30
M23	Montáže potrubí	0,10	0,00
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	2,60	2,60
M33	Montáže dopravních zařízení a vah	1,30	0,00
M35	Montáže čerpadel, kompresorů	0,20	0,00
M36	Montáže měřících a regulač. zařízení	0,60	0,00
M43	Montáže ocelových konstrukcí	0,80	0,00
M46	Zemní práce při montážích	0,10	0,00
M99	Ostatní práce montážní	0,40	0,00
<b>Procentní podíl: rekonstrukce celého díla</b>		<b>100,00</b>	<b>72,00</b>

Celková cena rekonstrukce polyfunkčního objektu:  
 $2\,999,99\text{ m}^3 \times 13\,300,00\text{ Kč/m}^3 \times 0,72 = 28\,727\,904,24\text{ Kč}$

**Zaokrouhлено: 28 727 900,00 Kč**

Celková obvyklá cena rekonstrukce ocelové haly a sousedního polyfunkčního objektu činí k datu 31.12.2025 částku:

$$OC_{\text{Rekonstrukce}} = 6\,136\,850,00 + 28\,727\,900,00 = 34\,864\,750,00\text{ Kč}$$

**Zaokrouhleno: 34 864 750,00 Kč.**

**Toto je celková obvyklá cena rekonstrukce ocelové haly a sousedního polyfunkčního objektu k datu 31.12.2025.**

## **5.3 Obvyklá cena: protihlukové stěny (PHS), přístavku u jižní stěny haly a betonové plochy před přístavkem.**

### **5.3.1 Protihluková stěna (PHS)**

V jihovýchodní části pozemku stojí protihluková stěna z tvárnic. PHS je stará asi 35 let, v současné době již nemá žádný význam, protože původní výroba byla již na pozemcích zrušena. Obvyklá cena protihlukové stěny z tvárnic je k datu podání znaleckého posudku oceněna podle Oborového třídníku stavebních konstrukcí a prací 2025, části II Souboru položek takto:



**31127 ZDI A STĚNY PODPĚR A VOLNÉ Z CIHEL A TVÁRNIC NEPÁLENÝCH  
CENA ZA m<sup>3</sup>: 5 950,79 Kč**

Položka zahrnuje:

- dodávku předepsaného materiálu dle zadávací dokumentace
- spojovacího materiálu
- vyzdění do předepsaného tvaru
- mimostaveništní a vnitrostaveništní dopravu (rovněž přesuny), včetně naložení a složení,

**Obvyklá cena protihlukové stěny z tvárnic:**

**RPC: reprodukční pořizovací cena stěny k datu podání posudku:**

**RPC:  $10,28 \text{ m}^3 \times 5 950,79 \text{ Kč/m}^3 = \underline{61 174,12 \text{ Kč}}$ .**

Sáří stěny podle odborného odhadu a sdělení zástupců MČ Velká Chuchle minimálně 35 let.

**OC =  $61 174,12 \times \text{opotrebení } 80 \% = 12 234,82 \text{ Kč}$ ,**

**Zaokrouhleno: 12 230,00 Kč.**

**Toto je celková obvyklá cena protihlukové stěny z tvárnic k 31.12.2025.**

### 5.3.2 Přístavek u jižní stěny haly

U jižního štítu ocelové haly je přistavěn přístavek. Svislé zdivo přístavku tvoří od východu a jihu protihluková stěna z tvárníc. Severní stěny do haly přístavek nemá, podobně jako západní průčelí ze dvora. Přístavek má nízkou pultovou střechu, která je krytá pozinkovaným plechem. Přístavek o půdorysných rozměrech 5,90 × 15,30 m má výšku 6,50 až 7,00 m. Obvyklá cena přístavku je k datu podání znaleckého posudku oceněna podle Oborového třídníku stavebních konstrukcí a prací 2025, části II Souboru položek takto:



Celková obvyklá cena přístavku je dána pouze dvěma položkami: krovem střechy a plechovou krytinou:

**76234 BEDNĚNÍ STŘECH: m<sup>3</sup> = 9 402,49 Kč**

Položka zahrnuje:

- kompletní konstrukci, včetně úprav řeziva (i impregnaci, povrchové úpravy a pod.)
- spojovací a ochranné prostředky, upevňovací prvky, lemování, lištování, spárování
- není-li zahrnut v jiných položkách, i nátěr konstrukcí, včetně úpravy povrchu před nátěrem

**76411 KRYTINA STŘECH Z POZINK PLECHU: m<sup>2</sup> = 609,47 Kč**

Položka zahrnuje:

- zejména kompletní konstrukci včetně úprav plechů (i povrchové úpravy a pod.)
- spojovací a ochranné prostředky, podkladovou lepenku, upevňovací prvky, lemování, spárování, úpravy u okapů, prostupů, výčnělků, rohů, spojů, dilatací a pod.
- není-li zahrnut v samostatných položkách (SD 78), i nátěr konstrukcí, včetně úprav povrchu před nátěrem
- veškerý materiál, výrobky a polotovary
- mimostaveništní a vnitrostaveništní dopravy (rovněž přesuny), včetně naložení a složení, případně s uložením

**Obvyklá cena přístavku:**

**RPC:** reprodukční pořizovací cena bednění a krytiny střechy k datu podání posudku:

$$\text{RPC: } (5,90 \times 15,30) \times 0,15 \times 9\,402,49 \text{ Kč/m}^3 + (5,90 \times 15,30) \times 609,47 \text{ Kč/m}^2 =$$

**182 331,27 Kč.**

Stáří přístavku podle odborného odhadu a sdělení zástupců MČ Velká Chuchle minimálně 35 let.

$$\text{OC} = 182\,331,27 \times \text{opotrebení } 85 \% = 27\,349,69 \text{ Kč,}$$

**Zaokrouhleno: 27 350,00 Kč.**

**Toto je celková obvyklá cena přístavku u jižní stěny haly k datu 31.12.2025.**

### **5.3.3 Betonová mazanina před přístavkem**

Před přístavkem je betonová mazanina na ploše 30,00 × 18,00 m. Původně na jejím místě byla ocelová hala označovaná v zachovalé stavební dokumentaci jako SO – 03. Ta byla demolována a původní její podlaha byla novými majiteli opravena vybetonováním nové betonové plochy o tloušťce 0,10 m. Podle zjištění na místě samém není tato nová vrstva betonu vyztužena, viz fotografická dokumentace.





Celková obvyklá cena betonové mazaniny:

**46531A DLAŽBY Z PROST BETONU DO C20/25. Cena za m<sup>3</sup>: 5 661,95 Kč**

Položka zahrnuje:

- nutné zemní práce (svahování, úpravu pláně a pod.)
- dodání čerstvého betonu (betonové směsi) požadované kvality, jeho uložení do požadovaného tvaru při jakékoliv hustotě výztuže, konzistenci čerstvého betonu a způsobu hutnění, ošetření a ochranu betonu,
- zhotovení nepropustného, mrazuvzdorného betonu a betonu požadované trvanlivosti a vlastností,
- užití potřebných přísad a technologií výroby betonu,
- zřízení pracovních a dilatačních spar, včetně potřebných úprav, výplně, vložek, opracování, očištění a ošetření,
- bednění požadovaných konstr. (i ztracené) s úpravou dle požadované kvality povrchu betonu, včetně odbedňovacích a odskrůzovacích prostředků,
- podpěrné konstr. (skruže) a lešení všech druhů pro bednění, uložení čerstvého betonu, výztuže a doplňkových konstr., vč. požadovaných otvorů, ochranných a bezpečnostních opatření a základů těchto konstrukcí a lešení,
- vytvoření kotevních čel, kapes, nálitků, a sedel,
- zřízení všech požadovaných otvorů, kapes, výklenků, prostupů, dutin, drážek a pod., vč. ztížení práce a úprav kolem nich,

- úpravy pro osazení doplňkových konstrukcí a vybavení,
- úpravy povrchu pro položení požadované izolace, povlaků a nátěrů, případně vyspravení,
- ztížení práce u kabelových a injektážních trubek a ostatních zařízení osazovaných do betonu,
- upevnění kotevních prvků a doplňkových konstrukcí,
- nátěry zabraňující soudržnost betonu a bednění,
- výplň, těsnění a tmelení spár a spojů,
- opatření povrchů betonu izolací proti zemní vlhkosti v částech, kde přijdou do styku se zemínou nebo kamenivem,
- případné zřízení spojovací vrstvy u základů,
- úpravy pro osazení zařízení ochrany konstrukce proti vlivu bludných proudů,

Položka nezahrnuje:

- podklad pod dlažbu, vykazuje se samostatně položkami SD 45

#### Obvyklá cena betonové mazaniny:

RPC: reprodukční pořizovací cena k datu podání posudku:

$$\text{RPC: } (30,00 \times 18,00) \times 0,10 \times 5\,661,95 \text{ Kč/m}^3 = \underline{\underline{305\,745,30 \text{ Kč.}}}$$

Sáří betonové mazaniny podle odborného odhadu a sdělení zástupců MČ Velká Chuchle asi 30 let.

$$\text{OC} = 305\,745,30 \times \text{opotřebení } 80\% = 61\,149,06 \text{ Kč,}$$

**Zaokrouhleno: 61 150,00 Kč.**

**Toto je celková betonové mazaniny před přístřeškem haly k datu 31.12.2025.**

## REKAPITULACE

Poř. č.	Stavební objekty	Obvyklá cena v Kč
	<b>A. Demolice objektu haly:</b>	
1.	A.1: Obvyklá cena demolice ocelové haly.	83 630,00
2.	A.2: Obvyklá cena demolice polyfunkčního objektu.	523 200,00
3.	<b>Celkem</b>	<b>606 830,00</b>
	<b>B. Rekonstrukce polyfunkčního objektu haly:</b>	
4.	B.1: Cena rekonstrukce ocelové haly.	6 136 850,00
5.	B.2: Cena rekonstrukce sousedního polyfunk. objektu.	28 727 900,00
6.	<b>Celkem</b>	<b>34 864 750,00</b>
	<b>C. Obvyklá cena:</b>	
7.	Protihlukové stěny (PHS)	12 230,00
8.	Přístavku u jižní stěny haly	27 350,00
9.	Betonové plochy před přístavkem	61 150,00
10.	<b>Celkem</b>	<b>100 730,00</b>

Plocha areálu před ocelovou halou je částečně zpevněna živicí a betonovými panely. Panely jsou podle zjištění starší než 40 let, v havarijním stavebně-technickém stavu, viz fotografická dokumentace. Cena těchto panelů je podstatně nižší než náklady na jejich odstranění. Proto nejsou plochy před ocelovou halou zpevněné živicí a betonovými panely oceněny.

## 6. ODŮVODNĚNÍ

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo „Stanovit obvyklou cenu demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, 159 00 Praha 5, datu 31.12.2025“. Znaleckým úkolem bylo zjistit pro objednatele, zda bude výhodnější stavby demolovat, nebo rekonstruovat. Zadavatel v této své fázi rozhodování netrvá na určení přesných finančních částek, zjištěných detailním rozpočtem, ale na potvrzení, zda bude lepší demolice, nebo rekonstrukce analyzovaných staveb.

Pro zadaný úkol bylo z pohledu znalce optimální určit obvyklé ceny analyzovaných staveb, aniž by se musel provádět jejich detailní stavební průzkum. Pro takto koncipovaný úkol je nejvhodnější určit obvyklé ceny analyzovaných staveb podle Oborového třídníku stavebních konstrukcí a prací 2025 (OTSKP). Oborový třídník stavebních konstrukcí a prací je cenovou soustavou ve smyslu §11 Vyhlášky č.169/2016 Sb., určenou pro potřebu výstavby, rekonstrukcí, oprav a údržby pozemních staveb. Nebyla tedy zpracována detailní kalkulace podle rozpočtářských programů (RTS atd.). V předloženém znaleckém posudku byly zjištěny obvyklé ceny demolice a případných rekonstrukcí analyzovaných objektů.

## 7. ZÁVĚR

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo zodpovědět odbornou otázku zadavatele:

**„Stanovit obvyklou cenu demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, 159 00 Praha 5, datu 31.12.2025“.**

**Znalecký úkol byl rozvržen do následujících bodů:**

- A. Demolice objektu haly.
- B. Rekonstrukce polyfunkčního objektu haly.
- C. Obvyklá cena protihlukové stěny (PHS).

**Na základě provedené detailní analýzy všech předložených a prostudovaných materiálů konstatují:**

Poř. č.	Stavební objekty	Obvyklá cena v Kč
	<b>A. Demolice objektu haly:</b>	
1.	A.1: Obvyklá cena demolice ocelové haly.	83 630,00
2.	A.2: Obvyklá cena demolice polyfunkčního objektu.	523 200,00
3.	<b>Celkem</b>	<b>606 830,00</b>

<b>B. Rekonstrukce polyfunkčního objektu haly:</b>		
4.	B.1: Cena rekonstrukce ocelové haly.	6 136 850,00
5.	B.2: Cena rekonstrukce sousedního polyfunk. objektu.	28 727 900,00
6.	<b>Celkem</b>	<b>34 864 750,00</b>
<b>C. Obvyklá cena:</b>		
7.	Protihlukové stěny (PHS)	12 230,00
8.	Přístavku u jižní stěny haly	27 350,00
9.	Betonové plochy před přístavkem	61 150,00
10.	<b>Celkem</b>	<b>100 730,00</b>

Posudek podán dne 10.1.2026.

## 8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j. 340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 95 358/2025 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Otisk znalecké pečeti:

Posudek byl podán dne 10.1.2026.

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.  
Praha 6, Půlkruhová 34

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Znalec upozorňuje, že závěry uvedené v předloženém znaleckém posudku jsou podány na podkladě předaných dokladů a informací od objednatele, Zhotovitele a výsledků vlastních šetření. Pokud by v budoucnu byly předloženy další relevantní dokumenty vztahující se k ověření hodnoty díla, bude nutné závěry znaleckého posudku na podkladě těchto zjištění korigovat.

## 9. PŘÍLOHY

Ke znaleckému posudku č. 95 358/2025 „Stanovení obvyklé ceny demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, 159 00 Praha 5, datu 31.12.2025“, ze dne 10.1.2026.

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o parcelách.
- C. Geometrický plán.
- D. Ortofotomapa.
- E. Část platného územního plánu.
- F. Část cenové mapy pozemků.
- G. Realizované prodeje v okolí podle Katastru nemovitostí.
- H. Zachovalá výkresová dokumentace.

**A. Fotografická dokumentace.**











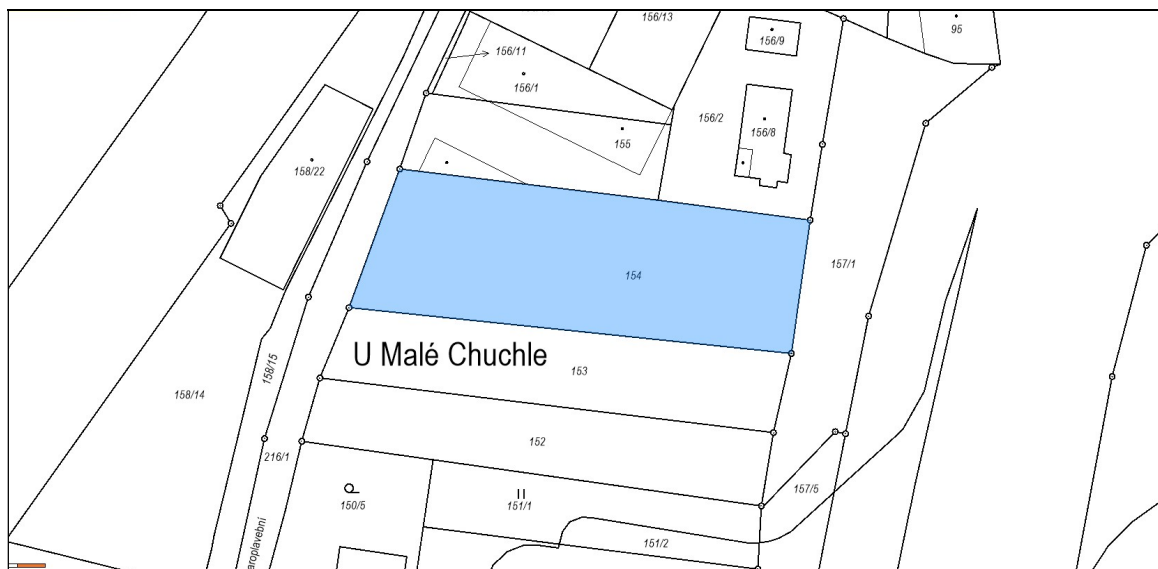
### **B. Informace o parcelách.**

Parcelní číslo:	152
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Malá Chuchle [729183]
Číslo LV:	129
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1025
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha
Parcelní číslo:	153
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Malá Chuchle [729183]
Číslo LV:	78
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1106
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

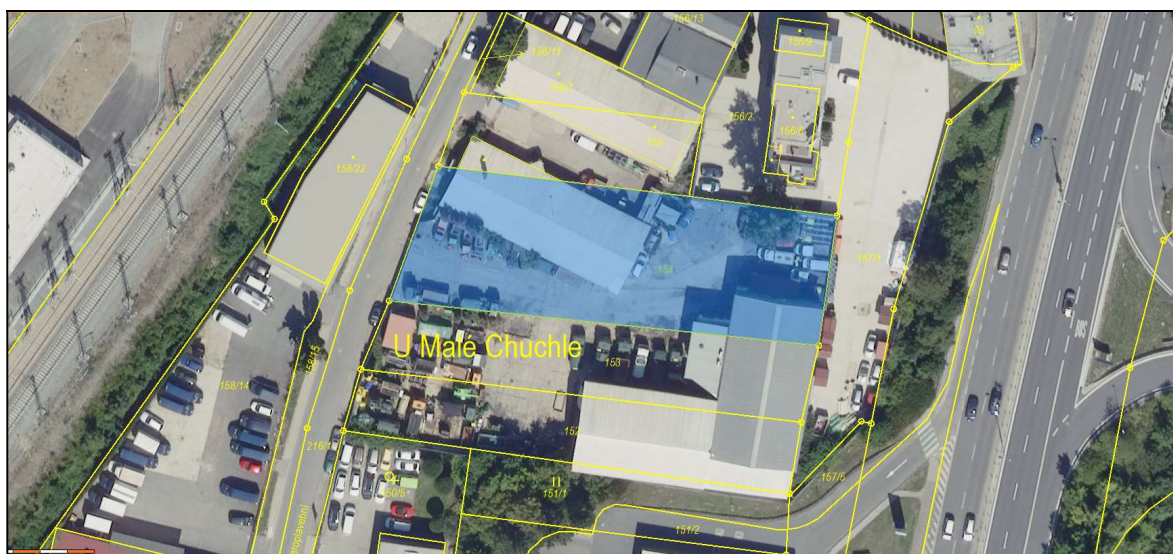
**Určení obvyklé ceny demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, Praha 5, ke zpětnému datu 31.12.2025.**

Parcelní číslo:	154
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Malá Chuchle [729183]
Číslo LV:	129
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1910
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

**C. Geometrický plán:**

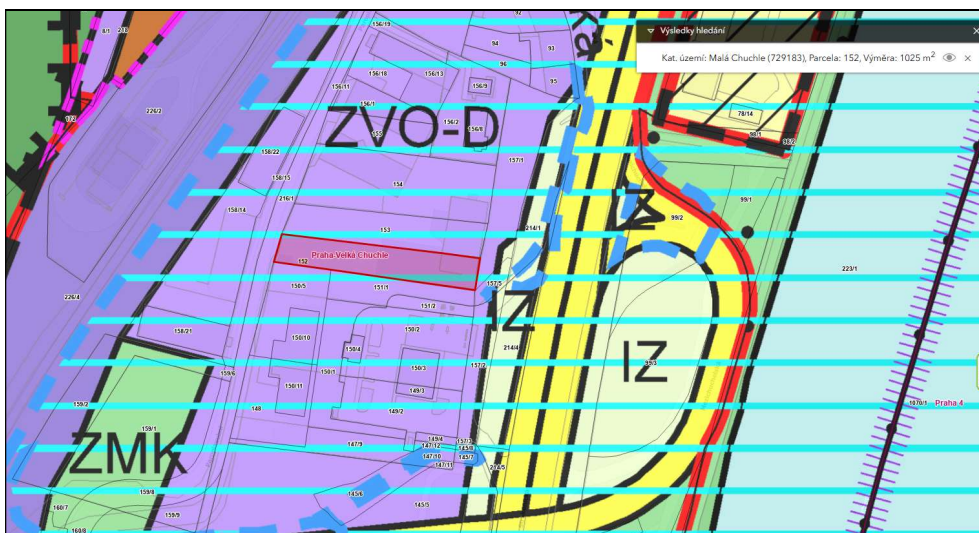


**D. Ortofotomapa:**



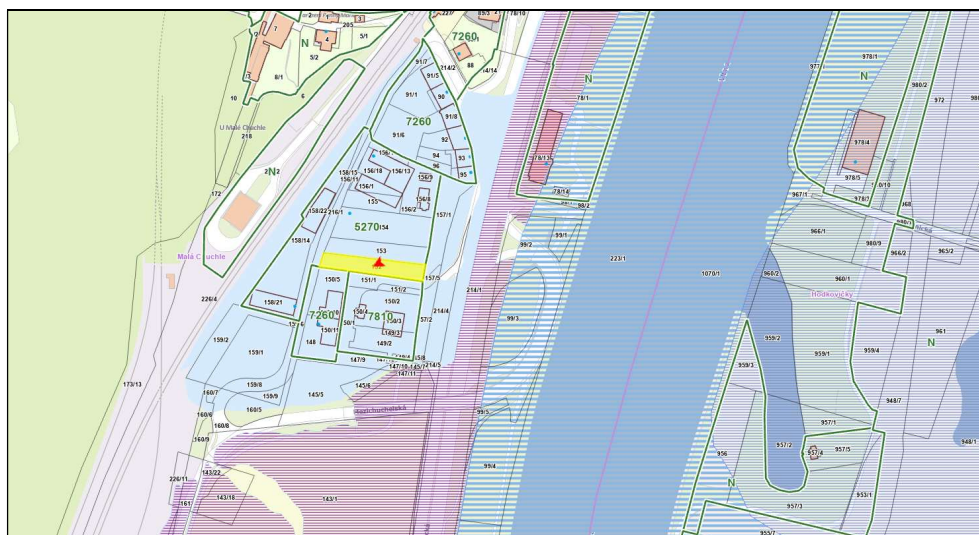
**E. Platný územní plán:**

**Určení obvyklé ceny demolice a rekonstrukce polyfunkčního objektu haly, který stojí na parc.č. 152, 153 a 154 v kat. území Malá Chuchle, Praha 5, ke zpětnému datu 31.12.2025.**



ZVO – zvláštní komplexy občanské vybavenosti - ostatní

**F. Cenová mapa pozemků v roce 2025:**  
5 270,00 Kč/m<sup>2</sup>.



**G. Prodeje nemovitostí v okolí haly v letech 2024 a 2025:**



**Modrá barva označuje polohu oceňované haly, zelená barva označuje realizované prodeje nemovitostí.**

**H. Zachovalá výkresová dokumentace.**