

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo 3377/15/2020

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Komplex zemědělských budov, hal a pozemků včetně příslušenství v areálu Soběslavice při čp. 66</b>
Katastrální údaje :	Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Soběslavice, k.ú. Soběslavice
Adresa:	Soběslavice 66, 463 45 Soběslavice

<b>VLASTNÍK:</b>	<b>TopDesign Stavby s.r.o.</b>
Adresa:	č. p. 70, 463 44 Vlastibořice

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>První konkursní, v.o.s., jako IS dlužníka TopDesign Stavby, s.r.o.,</b>
Adresa:	Severozápadní II 306/32, 140 00 Praha 4

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Zdeněk Myslík</b>
Adresa:	K Trninám 610/20, 16300 Praha 6
	telefon: 602352186      e-mail: znalec@myslikz.cz

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>13 000 000 Kč</b>
---------------------	----------------------

Stav ke dni: 18.3.2020      Datum místního šetření: 12.2, 4.3 a 18.3.2020  
 Za přítomnosti: zástupce Ing. Beksy  
 Počet stran: 51 stran      Počet vyhotovení: 2

**V Praze dne 24.3.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Určení obvyklé ceny hospodářsky nevyužívaných budov, hal a pozemků včetně příslušenství v areálu při čp. 66 Soběslavice. Předmětem ocenění je tedy komplex provozních budov a hal včetně příslušenství v areálu Soběslavice, které jsou součástí pozemků v katastru nemovitostí vedené jako zastavěné plochy, ostatní plochy-manipulační, ostatní plochy - komunikace, orné půdy a vodní plocha, které spolu převážně tvoří jednotný funkční celek, katastrální území Soběslavice, obec Soběslavice, okr. Liberec.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo 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 věci a určí se porovnáním.**

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázající obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují tržní hodnotu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Soběslavice je obvyklá cena určena podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

### Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snižené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty je výpočet obestavěného prostoru. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha, pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 188//2019 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro určení obvyklé ceny nemovitosti je dále použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 188/2019 Sb.), tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za obvyklou cenu považujeme při ocenění nemovitosti cenu určenou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

**Přehled podkladů**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 242 Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, katastrální území Soběslavice

Snímek katastrální mapy

Metodické postupy a standardy posouzení (časopis ZNALEC Komory soudních znalců ČR, 1990-2014), výklady souvisejících pojmů

Vácha, Zacharov a kol. Sborníky mezinárodních znaleckých konferencí Praha 2003-2014, KSZ ČR a EuroExpert EU Brusel, Akademstrojnauka Moskva.

Kratena, Vácha, Zacharov Znalec v prostředí EU, Ruska a dalších států, CVUT 2013

Stavební dokumentace, získaná od vlastníka a především na Stavebním úřadu OÚ Příšovice

Spisová dokumentace

Kolaudační rozhodnutí

Technické zprávy

Pořízení fotodokumentace ve dnech 12.2, 4.3 a 18.3.2020

Prohlídka a zaměření nemovitostí včetně studia dokumentace v archívu ve dnech 12.2.2020, 4.3.2020 a 18.3.2020

**Vlastnické a evidenční údaje**

**TopDesign Stavby s.r.o.**

Vlastibořice č. p. 70,

463 44 Vlastibořice

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

**Celkový popis****N á l e z****Technický popis oceňovaných nemovitostí**

Jedná se o komplex objektů, které nejsou využívané, značně zanedbané a částečně kontaminované (např. nevyhovující střešní krytinou) tzv. BROWNFIELDS, bývalého zemědělského podniku.

Záměrem současného vlastníky byla změna využití areálu při čp. 66 v Soběslavicích na „Výrobně skladovací areál“ s možností recyklace stavební suti. Návrh na umístění mobilního čelistového drtiče na pp č. 417/6 však Stavební úřad Příšovice nepovolil viz Čj 1491/2017/Hr ze dne 20.10.2017. Předmětem ocenění jsou dále pozemky v katastru nemovitostí evidované jako zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy, orné půdy a vodní plocha, které převážně tvoří jednotný funkční celek se zastavěnou plochou a stavbou, katastrální území Soběslavice, obec Soběslavice, okr. Liberec.

### **Budova čp 66 bývalý kravín na pp 141**

Jedná se o přízemní ve smyslu vyhlášky nepodsklepený objekt se střechou sedlovou s využitým prostorem v podkroví k účelovému využití - skladování sena. Dle dochovaných podkladů lze předpokládat, že původní objekt byl postaven ve 30. letech minulého století s tím, že v roce 1979 byly provedeny stavební úpravy, přistavěno zázemí pro zaměstnance a objekt přestavěn na chov prasat. Ke dni ocenění je objekt ve špatném technickém stavu, vyžaduje výměnu prvků jak krátkodobé, tak i dlouhodobé životnosti, nebo odstranění stavby pro místo nové výstavby.

Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 9 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

### **Seník - hala bez čp. na pp 152/1**

Tento objekt má půdorys ve tvaru písmene „T“, zastřešen je sedlovou střechou a sloužil k uskladnění, manipulaci a úpravě zemědělských produktů. Sestává ze dvou nepropojených částí.

První část – hlavní loď je založena na betonových patkách, skelet tvoří pár ocelových sloupů kruhového průřezu vzájemně spojené ocelovými tyčemi. Kruhové sloupy jsou k patkám připevněny pomocí navařených patních plechů a čtyř závitových tyčí. Přizdívky které byly tvořeny z cihel tradičního formátu a škvárobetonových tvárnic byly odstraněny. Jedná se o otevřený halový objekt obdélníkového půdorysu. Ke dni ocenění je objekt ve špatném technickém stavu, opláštění bylo odstraněno a hlavní loď lze považovat za přístřešek.

Druhá část – k hlavní lodi seníku byl přistavěn přístavek s obdobnou nosnou konstrukcí jako v hlavní lodi. Rámy jsou založeny na betonových patkách. Štítová stěna je vyžděna z plných cihel a z vnější strany omítnutá.

Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 9 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění

### **Budova bez čp. na pp č. 165/3**

Bývalý zemědělský objekt – živočišné produkce, byl postaven ve druhé polovině minulého století. Objekt byl postupně dotvářen až do dnešní podoby s tím, že v letech 2016-2017 byly prováděny stavební úpravy, aby sloužil ke skladování a úpravě stavebního materiálu. Byla provedena oprava nosného obvodového zdiva, odstraněny vnitřní zděné příčky a obestavěný prostor zvětšen o 1,0m pod úroveň terénu. Stavební aktivita byla však ukončena a objekt má ke dni ocenění charakter haly. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 9 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

### **Trafostanice na pp č. 195**

Jedná se o přízemní zděný objekt se střechou plochou s rozvody elektro VN a NN, trafokobka a sklad náradí. Objekt byl postaven v roce 2017 viz kolaudační souhlas čj. 1844/2017/SU15 ze dne 21.12.2017. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 8 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

### **Venkovní úpravy a inženýrské speciální pozemní stavby**

Jedná se o zpevněné plochy charakteru pozemní komunikace s krytem živičným a betonovým, dále inženýrské a stavby pozemní, vodovodní, kanalizační přípojky atd.

Požární nádrž - malá vodní nádrž na pp 419/2

Vedení elektrické - silnoproudé rozvody  
 Požární nádrž na pp 419/2  
 Vodovody trubní - přípojka  
 Přípojka kanalizace  
 Plot ze strojového pletiva  
 Vrata ocelová  
 Vrátko ocelová  
 Plochy s povrchem prašným  
 Plochy s povrchem betonovým

Druh, výměry, stáří a míra poškození je uvedena přímo v ocenění.

### Pozemky

Jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěné plochy, ostatní plochy, orné půdy a vodní plocha, které tvoří funkční celek (viz LV č. 242 ).

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bývalý kravín na pp 141
2. Seník na pp 152/1
3. Budova bývalé živočišné výroby na pp 165/3
4. Trafostanice 35-160 kVA na pp 195
5. Objekt na pp 161 odstraněn
6. a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
7. Požární nádrž na pp 419/2
8. Vodovody trubní - přípojka
9. Přípojka kanalizace
10. Plot ze strojového pletiva
11. Vrata ocelová
12. Vrátko ocelová
13. Plochy s povrchem prašným
14. Plochy s povrchem betonovým
15. Pozemky

## Obsah tržního ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Bývalý kravín na pp 141
- 1.2. Seník na pp 152/1
- 1.3. Budova bývalé živočišné výroby na pp 165/3
- 1.4. Objekt na pp 161 odstraněn
- 1.5. Trafostanice 35-160 kVA na pp 195
- 1.6. a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
- 1.7. Požární nádrž na pp 419/2
- 1.8. Přípojka kanalizace
- 1.9. Vodovody trubní - přípojka

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Plot ze strojového pletiva
- 2.2. Vrátko ocelová
- 2.3. Vrata ocelová
- 2.4. Plochy s povrchem betonovým
- 2.5. Plochy s povrchem prašným

### 3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

### 4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Nemovitosti dle LV č. 242

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Komplex zemědělských budov a hal v areálu Soběslavice při čp. 66

Adresa předmětu ocenění: Soběslavice 66  
463 45 Soběslavice

LV: 242

Kraj: Liberecký

Okres: Liberec

Obec: Soběslavice

Katastrální území: Soběslavice

Počet obyvatel: 173

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 726,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{209,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Negativní – insolventní řízení	I	-0,02
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10

7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,336}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,213}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,329}$$

### 1. Bývalý kravín na pp 141

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: L. živočišná produkce  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
INP	23,6*13,50+11,4*58,0+9,8*12,65	= 1 103,77
podkroví vč zastřešení	23,6*13,50+11,4*58,0+9,8*12,65	= 1 103,77

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	1 103,77 m <sup>2</sup>	3,90 m	4 304,70
podkroví vč zastřešení	1 103,77 m <sup>2</sup>	6,10 m	6 733,00
Součet	<b>2 207,54 m<sup>2</sup></b>		<b>11 037,70</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 11 037,70 / 2 207,54 = 5,00 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 2 207,54 / 2 = 1 103,77 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
INP	(23,6*13,50+11,4*58,0+9,8*12,65)*(3,90+0,1) = 4 415,08 m <sup>3</sup>
podkroví vč zastřešení	(23,6*13,50+11,4*58,0)*6,1/2+9,8*12,65*1,3/2 = 3 068,97 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	4 415,08 m <sup>3</sup>
podkroví vč zastřešení	Z	3 068,97 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>7 484,05 m<sup>3</sup></b>



### 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	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel klasického formátu	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody) neúplná	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá, v přístavku pro zaměstnance zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	nefunkční	C	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
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	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70

15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	1,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100	1,00	1,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů **91,00**  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9100**

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100,00	1,00	11,30	12,41	85	150	56,67	7,0327
2. Svislé konstrukce	S	26,20	10,00	1,00	2,62	2,88	41	76	53,95	1,5538
2. Svislé konstrukce	S	26,20	90,00	1,00	23,58	25,91	85	120	70,83	18,3521
3. Stropy	S	8,90	10,00	1,00	0,89	0,98	41	66	62,12	0,6088
3. Stropy	S	8,90	90,00	1,00	8,01	8,80	85	110	77,27	6,7998
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	11,32	85	100	85,00	9,6220
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,19			95,00	3,0305
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,77			98,00	0,7546
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,48			80,00	5,1840
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,41			80,00	2,7280
10. Schody	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,77	41	76	53,95	0,4154
11. Dveře	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,20			80,00	1,7600
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,64			85,00	2,2440
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,73			80,00	3,7840
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,16			85,00	4,3860
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,48			90,00	5,8320
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,44			90,00	0,3960
19. Vnitřní kanalizace	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,43			75,00	1,0725
<b>Opotřebení:</b>										<b>75,6 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ):	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9260
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8600
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9100
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> )	=	<b>2 697,96</b>
<b>Plná cena:</b> 7 484,05 m <sup>3</sup> * 2 697,96 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>20 191 667,54 Kč</b>

Koeficient opotřebení: (1- 75,6 % /100)	*	0,244
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>4 926 766,88 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,329
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 620 906,30 Kč</b>
<b>Bývalý kravín na pp 141 - zjištěná cena</b>	=	<b>1 620 906,30 Kč</b>

## 2. Seník na pp 152/1

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
INP	11,65*77,1+13,6*15,2	= 1 104,94
zastřešení	11,65*77,1+13,6*15,2	= 1 104,94

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	1 104,94 m <sup>2</sup>	7,20 m	7 955,57
zastřešení	1 104,94 m <sup>2</sup>	1,80 m	1 988,89
Součet	<b>2 209,88 m<sup>2</sup></b>		<b>9 944,46</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	9 944,46 / 2 209,88	= 4,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 209,88 / 2	= 1 104,94 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
INP	11,65*77,1*7,2+13,6*15,2*5,1	=	7 521,42 m <sup>3</sup>
zastřešení	11,65*77,1*1,75/2+13,6*15,2*1,30/2	=	920,31 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	7 521,42 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	920,31 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>8 441,73 m<sup>3</sup></b>

### 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	betonové (železobetonové) patky	S	100
2. Svislé konstrukce	chybí -jen ocelové sloupy	S	20

2. Svislé konstrukce	zděné a jednostranně opláštěná kostra prkny na sraz	P	80
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	vlnité osinkocementové desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata		C	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	udusaná zem	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	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		C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>a</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	20	1,00	5,96
2. Svislé konstrukce	P	29,80	80	0,46	10,97
3. Stropy	C	9,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,40	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	4,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					43,23
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,4323</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100,00	1,00	12,30	28,45	45	100	45,00	12,8025
2. Svislé konstrukce	S	29,80	20,00	1,00	5,96	13,78	45	60	75,00	10,3350
2. Svislé konstrukce	P	29,80	80,00	0,46	10,97	25,38			95,00	24,1110
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	25,91	45	55	81,82	21,1996
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	6,48			90,00	5,8320
Opotřebení:										<b>74,3 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9260
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9222
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,4323
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>921,88</b>
<b>Plná cena:</b> 8 441,73 m <sup>3</sup> * 921,88 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 782 262,05 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 74,3 % /100)	*	0,257
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 000 041,35 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,329
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>658 013,60 Kč</b>
<b>Seník na pp 152/1 - zjištěná cena</b>	=	<b>658 013,60 Kč</b>

### 3. Budova bývalé živočišné výroby na pp 165/3

#### 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	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
INP	12,4*9,1+12,4*40,0	=	608,84
zastřešení	12,4*9,1+12,4*40,0	=	608,84

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	608,84 m <sup>2</sup>	5,20 m	3 165,97
zastřešení	608,84 m <sup>2</sup>	0,80 m	487,07
<b>Součet</b>	<b>1 217,68 m<sup>2</sup></b>		<b>3 653,04</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $3\,653,04 / 1\,217,68 = 3,00$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,217,68 / 2 = 608,84$  m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
INP	12,4*9,1*5,2+12,4*40,0*(3,5+1,0)	=	2 818,77 m <sup>3</sup>
zastřešení	12,4*9,1*0,85/2+12,4*40,0*0,85/2	=	258,76 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	2 818,77 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	258,76 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>3 077,53 m<sup>3</sup></b>

**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	betonové (železobetonové) pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, nebo hutněný povrch před betonáží desky	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	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 K<sub>4</sub>

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	C	8,90	100	0,00	0,00
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					84,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8420</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	14,49	45	175	25,71	3,7254
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	34,80	45	140	32,14	11,1847
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	13,07	45	100	45,00	5,8815
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,44			65,00	2,2360
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,83			15,00	0,1245
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,24			40,00	2,8960
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,92			50,00	1,9600
11. Dveře	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,61			50,00	1,3050
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,73			75,00	2,0475

13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,11	80,00	4,0880
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,70	40,00	2,2800
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,58	85,00	4,7430
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	45,00	0,2160
<b>Opotřebení:</b>							<b>42,7 %</b>	

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9308
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,2333
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8420
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 884,32</b>
<b>Plná cena:</b> 3 077,53 m <sup>3</sup> * 2 884,32 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>8 876 581,33 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 42,7 % /100)	*	0,573
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>5 086 281,10 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,329
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 673 386,48 Kč</b>
<b>Budova bývalé živočišné výroby na pp 165/3 - zjištěná cena</b>	=	<b>1 673 386,48 Kč</b>

**4. Trafostanice 35-160 kVA na pp 195****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	M. budovy výrobní pro energetiku
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
INP	4,1*11,7	=	47,97
zastřešení	4,1*11,7	=	47,97

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	47,97 m <sup>2</sup>	3,60 m	172,69
zastřešení	47,97 m <sup>2</sup>	0,30 m	14,39
<b>Součet</b>	<b>95,94 m<sup>2</sup></b>		<b>187,08</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	187,08 / 95,94	= 1,95 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	95,94 / 2	= 47,97 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
INP	(4,1*11,7)*(3,60)	=	172,69 m <sup>3</sup>
zastřešení	(4,1*11,7)*(0,30/2)	=	7,20 m <sup>3</sup>



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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	172,69 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	7,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		179,89 m <sup>3</sup>

### 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	základová deska s izolací	N	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá, nebo pozink plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	protipožární, bezpečnostní	N	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	úplná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	10,40	100	1,54	16,02
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100	1,00	23,30
3. Stropy	S	12,30	100	1,00	12,30
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92

7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	C	1,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	1,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,70	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,41
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8541</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	N	10,40	100,00	1,54	16,02	18,76	3	150	2,00	0,3752
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100,00	1,00	23,30	27,28	3	80	3,75	1,0230
3. Stropy	S	12,30	100,00	1,00	12,30	14,40	3	80	3,75	0,5400
4. Krov, střecha	S	6,30	100,00	1,00	6,30	7,38	3	70	4,29	0,3166
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,69	3	40	7,50	0,2017
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	1,08	3	40	7,50	0,0810
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,32	3	60	5,00	0,3160
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,75	3	50	6,00	0,2250
11. Dveře	N	3,10	100,00	1,54	4,77	5,58	3	50	6,00	0,3348
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,35	3	50	6,00	0,0210
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,51	3	30	10,00	0,3510
16. Elektroinstalace	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,55	3	40	7,50	0,6413
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,35	3	30	10,00	0,0350
Opotřebení:										<b>4,5 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	3 076,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0576
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3769
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8541
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2170
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 371,48</b>
<b>Plná cena:</b> 179,89 m <sup>3</sup> * 6 371,48 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 146 165,54 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 4,5 % /100)	*	0,955
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 094 588,09 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,329
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>360 119,48 Kč</b>
<b>Trafostanice 35-160 kVA na pp 195 - zjištěná cena</b>	=	<b>360 119,48 Kč</b>

### 5. Objekt na pp 161 odstraněn

Náklady na odstranění suti jistě přesáhnou hodnotu použitelného materiálu, zůstatková hodnota odstraněného objektu je nulová.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Stavba určená k odstranění 26

**Cena zjištěná podle 26** = **0,- Kč**

**Objekt na pp 161 odstraněn - zjištěná cena** = **0,- Kč**

### 6. a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody  
 Objekt KV 35kV 3x 95 až 150  
 Konstrukční charakteristika: ve volném terénu, 1 kabel  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2214  
 Množství: 110,00 m délky  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### **Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	787,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>1 459,41</b>
<b>Plná cena:</b> 110,00 m * 1 459,41 Kč/m	=	<b>160 535,10 Kč</b>

### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 3 roky  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 3 / 40 = 7,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 7,5 % / 100)	*	0,925
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>148 494,97 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,329
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>48 854,85 Kč</b>

**A. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody - zjištěná cena** = **48 854,85 Kč**

**7. Požární nádrž na pp 419/2****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Nádrže a jímky
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství: $13,4 * 15,7 * 1,3 = 273,49 \text{ m}^3$	
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 359,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4420
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 562,14</b>
<b>Plná cena:</b> $273,49 \text{ m}^3 * 6 562,14 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>1 794 679,67 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 45 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 55 = 81,8 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 81,8 \% / 100)$	*	0,182
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>326 631,70 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,329
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>107 461,83 Kč</b>
<b>Požární nádrž na pp 419/2 - zjištěná cena</b>	=	<b>107 461,83 Kč</b>

**8. Vodovody trubní - přípojka****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub ocelových
Hloubka uložení:	2,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	100,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 344,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>2 625,64</b>
<b>Plná cena:</b> $100,00 \text{ m} * 2 625,64 \text{ Kč/m}$	=	<b>262 564,- Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 50 = 96,0 \%$ 

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$ 

\* 0,150

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= 39 384,60 Kč

Koeficient pp

\* 0,329

Cena stavby CS

= 12 957,53 Kč

Vodovody trubní - přípojka - zjištěná cena

= 12 957,53 Kč

**9. Přípojka kanalizace****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN v mm 300 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub kameninových

Hloubka uložení: 2,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

Množství:  $20+25+35 = 80,00$  m

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 981,-

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

\* 1,1000

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,4160

Základní cena upravená cena Kč/m

= 4 211,76

Plná cena: 80,00 m \* 4 211,76 Kč/m

= 336 940,80 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 60 = 80,0 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$ 

\* 0,200

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= 67 388,16 Kč

Koeficient pp

\* 0,329

Cena stavby CS

= 22 170,70 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= 22 170,70 Kč

**10. Plot ze strojového pletiva****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové nebo betonové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

$$2,0 \cdot (24 + 80 + 50 + 20) = 348,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>416,64</b>
<b>Plná cena:</b> 348,00 m <sup>2</sup> * 416,64 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>144 990,72 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 32 = 93,8 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>21 748,61 Kč</b>
*	0,329
=	<b>7 155,29 Kč</b>

**Plot ze strojového pletiva - zjištěná cena**

= **7 155,29 Kč**

**11. Vrata ocelová****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>6 671,84</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 6 671,84 Kč/ks	=	<b>6 671,84 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 35 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

\* 0,150

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	1 000,78 Kč
Koeficient pp	*	0,329
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>329,26 Kč</b>

**Vrata ocelová - zjištěná cena** = 329,26 Kč

### 12. Vrátko ocelové

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3. Vrátko ocelové plechové nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>2 885,12</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 2 885,12 Kč/ks	=	<b>2 885,12 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$  \* 0,150

<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>432,77 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,329
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>142,38 Kč</b>

**Vrátko ocelové - zjištěná cena** = 142,38 Kč

### 13. Plochy s povrchem prašným

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1 200,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	95,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>178,45</b>

**Plná cena:**  $1\,200,00\text{ m}^2 * 178,45\text{ Kč/m}^2 = 214\,140,-\text{ Kč}$

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 40 / 45 = 88,9\%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85\% / 100)$

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **32 121,- Kč**

Koeficient pp

\* 0,329

**Cena stavby CS**

= **10 567,81 Kč**

**Plochy s povrchem prašným - zjištěná cena = 10 567,81 Kč**

#### 14. Plochy s povrchem betonovým

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
- tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

500,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 290,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **544,74**

**Plná cena:**  $500,00\text{ m}^2 * 544,74\text{ Kč/m}^2$

= **272 370,- Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 40 / 45 = 88,9\%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85\% / 100)$

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **40 855,50 Kč**

Koeficient pp

\* 0,329

**Cena stavby CS**

= **13 441,46 Kč**

**Plochy s povrchem betonovým - zjištěná cena = 13 441,46 Kč**



**15. Pozemky****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$ Index polohy pozemku  $I_P = 0,336$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,336 = 0,329$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	209,-	0,329		68,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	141	1 017	68,76	69 928,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	152/1	1 153	68,76	79 280,28
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	161	1 032	68,76	70 960,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	165/3	747	68,76	51 363,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	195	48	68,76	3 300,48
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jednotný funkční celek	417/6	6 633	68,76	456 085,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha -	419/1	530	68,76	36 442,80

§ 4 odst. 1	jednotný funkční celek ostatní plocha - jednotný funkční celek	426/6	33	68,76	2 269,08
Stavební pozemky – celkem			11 193		<b>769 630,68</b>

### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití II Možnost komerčního využití	1,15

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,920}$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	209,-	0,920	1,000	192,28
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.				156,75
<b>§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční</b>				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	209,-	0,920	1,000	192,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha -	417/8	31	156,75	4 859,25
§ 4 odst. 3	ostatní komunikace	481/10	1 256	156,75	196 878,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha -	481/11	24	156,75	3 762,-
§ 4 odst. 3	ostatní komunikace	758/1 část	100	156,75	15 675,-
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha -	758/1	141	192,28	27 111,48
	ostatní komunikace	zbytek			
Ostatní stavební pozemky – celkem			1 552		<b>248 285,73</b>

**Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	426/8	51400	490	12,77		12,77	6 257,30
orná půda	481/8	51400	4 733	12,77		12,77	60 440,41
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			5 223 m <sup>2</sup>				<b>66 697,71</b>

**Pozemek nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	209,-	0,06 1,00				12,54
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	419/2	221		12,54	2 771,34
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 221 m <sup>2</sup>						<b>2 771,34</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 087 385,46 Kč**

**Tržní ocenění majetku****1. Věcná hodnota staveb****1.1. Bývalý kravín na pp 141****Věcná hodnota dle THU****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
INP	23,6*13,50+11,4*58,0+9,8*12,65 =	1 103,77	3,90 m
podkroví vč zastřešení	23,6*13,50+11,4*58,0+9,8*12,65 =	1 103,77	6,10 m
		<b>2 207,54 m<sup>2</sup></b>	

**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	INP	(23,6*13,50+11,4*58,0+9,8*12,65)*(3,90+0,1) = 4 415,08
Z	podkroví vč zastřešení	(23,6*13,50+11,4*58,0)*6,1/2+9,8*12,65*1,3/2 = 3 068,97
Obestavěný prostor - celkem:		<b>7 484,05 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel klasického formátu
3. Stropy	hurdiskové
4. Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody) neúplná
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	standardní
11. Dveře	náplňové
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	jednoduchá, v přístavku pro zaměstnance zdvojená
14. Povrchy podlah	betonová mazanina
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	nefunkční
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	4 349 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	7 484,05 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	32 548 136 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	11,30	3 677 939	1 412 528	11,92
2. Svislé konstrukce	26,20	8 527 612	2 263 806	19,10
3. Stropy	8,90	2 896 784	1 448 392	12,22
4. Krov, střecha	10,30	3 352 458	1 676 229	14,14
5. Krytiny střech	2,90	943 896	490 826	4,14
6. Klempířské konstrukce	0,70	227 837	118 475	1,00
7. Úprava vnitřních povrchů	5,90	1 920 340	480 085	4,05
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	1 008 992	404 496	3,41
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	227 837	113 919	0,96
11. Dveře	2,00	650 963	325 482	2,75
12. Vrata	2,40	781 155	390 578	3,30
13. Okna	4,30	1 399 570	699 785	5,90
14. Povrchy podlah	4,70	1 529 762	795 476	6,71
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,90	1 920 340	998 577	8,43
17. Bleskosvod	0,40	130 193	65 097	0,55
18. Vnitřní vodovod	1,40	455 674	56 960	0,48
19. Vnitřní kanalizace	1,30	423 126	110 013	0,93
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,50	162 741	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00

23. Vnitřní hygienická vybavení	2,00	650 963	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,10	1 659 955	0	0,00
Upravená reprodukční cena			11 850 724 Kč	
Množství			7 484,05 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			1 583 Kč/m <sup>3</sup>	

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	X 11,92	100,00	11,92	11,93	85	150	56,67	6,7607
2. Svislé konstrukce	X 19,10	10,00	1,91	1,91	41	76	53,95	1,0304
2. Svislé konstrukce	X 19,10	90,00	17,19	17,19	85	120	70,83	12,1757
3. Stropy	X 12,22	10,00	1,22	1,22	41	66	62,12	0,7579
3. Stropy	X 12,22	90,00	11,00	11,00	85	110	77,27	8,4997
4. Krov, střecha	X 14,14	100,00	14,14	14,14	85	100	85,00	12,0190
5. Krytiny střech	X 4,14	100,00	4,14	4,14			95,00	3,9330
6. Klempířské konstrukce	X 1,00	100,00	1,00	1,00			98,00	0,9800
7. Úprava vnitřních povrchů	X 4,05	100,00	4,05	4,05			80,00	3,2400
8. Úprava vnějších povrchů	X 3,41	100,00	3,41	3,41			80,00	2,7280
10. Schody	X 0,96	100,00	0,96	0,96	41	76	53,95	0,5179
11. Dveře	X 2,75	100,00	2,75	2,75			80,00	2,2000
12. Vrata	X 3,30	100,00	3,30	3,30			85,00	2,8050
13. Okna	X 5,90	100,00	5,90	5,90			80,00	4,7200
14. Povrchy podlah	X 6,71	100,00	6,71	6,71			85,00	5,7035
16. Elektroinstalace	X 8,43	100,00	8,43	8,43			90,00	7,5870
17. Bleskosvod	X 0,55	100,00	0,55	0,55			90,00	0,4950
18. Vnitřní vodovod	X 0,48	100,00	0,48	0,48	85	85	100,00	0,4800
19. Vnitřní kanalizace	X 0,93	100,00	0,93	0,93			75,00	0,6975
Součet upravených objemových podílů:			99,99		Opotřebení:			77,3000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	1 104
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	7 484,05
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 583
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 583
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 847 252
Opotřebení	%	77,30
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 689 326</b>

**1.2. Seník na pp 152/1****Věcná hodnota dle THU****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
INP	$11,65*77,1+13,6*15,2 =$	1 104,94	7,20 m
zastřešení	$11,65*77,1+13,6*15,2 =$	1 104,94	1,80 m
		<b>2 209,87 m<sup>2</sup></b>	

**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	INP	$11,65*77,1*7,2+13,6*15,2*5,1 =$	7 521,42
Z	zastřešení	$11,65*77,1*1,75/2+13,6*15,2*1,30/2 =$	920,31
Obestavěný prostor - celkem:			<b>8 441,73 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) patky
2. Svislé konstrukce	chybí -jen ocelové sloupy
2. Svislé konstrukce	zděné a jednostranně opláštěná kostra prkny na sraz
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	krov ocelový
5. Krytiny střech	vlnité osinkocementové desky
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	
12. Vrata	chybí
13. Okna	
14. Povrchy podlah	udusaná zem
15. Vytápění	
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	
19. Vnitřní kanalizace	
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	
24. Výtahy	
25. Ostatní	
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	2 137 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	8 441,73 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	18 039 969 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,10	2 363 236	945 294	31,20
2. Svislé konstrukce	30,40	5 484 150	219 366	7,24
2. Svislé konstrukce	30,40	5 484 150	1 254 928	41,43
3. Stropy	13,80	2 489 516	0	0,00
4. Krov, střecha	7,00	1 262 798	505 119	16,67
5. Krytiny střech	2,90	523 159	104 632	3,45
6. Klempířské konstrukce	0,70	126 280	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	3,90	703 559	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	2,70	487 079	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	324 719	0	0,00
11. Dveře	2,40	432 959	0	0,00
12. Vrata	3,00	541 199	0	0,00
13. Okna	3,40	613 359	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,00	541 199	0	0,00
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	6,10	1 100 438	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	72 160	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,40	974 158	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 029 339 Kč	
Množství			8 441,73 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			359 Kč/m <sup>3</sup>	

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	X 31,20	100,00	31,20	31,21	45	100	45,00	14,0445
2. Svislé konstrukce	X 7,24	100,00	7,24	7,24	45	55	81,82	5,9238
2. Svislé konstrukce	X 41,43	100,00	41,43	41,43			95,00	39,3585
4. Krov, střecha	X 16,67	100,00	16,67	16,67			90,00	15,0030
5. Krytiny střech	X 3,45	100,00	3,45	3,45			90,00	3,1050
Součet upravených objemových podílů:			99,99		Opotřebení:			77,4000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	1 105
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	8 441,73

Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	359
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	359
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 030 580
Opotřebení	%	77,40
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>684 911</b>

### **1.3. Budova bývalé živočišné výroby na pp 165/3**

**Věcná hodnota dle THU**

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
INP	12,4*9,1+12,4*40,0 =	608,84	5,20 m
zastřešení	12,4*9,1+12,4*40,0 =	608,84	0,80 m
		<b>1 217,68 m<sup>2</sup></b>	

#### **Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	INP	12,4*9,1*5,2+12,4*40,0*(3,5+1,0) =	2 818,77
Z	zastřešení	12,4*9,1*0,85/2+12,4*40,0*0,85/2 =	258,76

Obestavěný prostor - celkem: **3 077,53 m<sup>3</sup>**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytiny střech	osinkocementové desky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitová
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, nebo hutněný povrch před betonáží desky
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	
19. Vnitřní kanalizace	ano
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	
24. Výtahy	



25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	3 300 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	3 077,53 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	10 155 833 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	1 340 570	940 570	13,69
2. Svislé konstrukce	30,40	3 087 373	2 315 530	33,70
3. Stropy	13,80	1 401 505	0	0,00
4. Krov, střecha	7,00	710 908	710 908	10,35
5. Krytiny střech	2,90	294 519	294 519	4,29
6. Klempířské konstrukce	0,70	71 091	71 091	1,03
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	426 545	426 545	6,21
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	294 519	294 519	4,29
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	182 805	0	0,00
11. Dveře	2,40	243 740	243 740	3,55
12. Vrata	3,00	304 675	304 675	4,43
13. Okna	3,40	345 298	345 298	5,03
14. Povrchy podlah	2,90	294 519	294 519	4,29
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	589 038	589 038	8,57
17. Bleskosvod	0,40	40 623	40 623	0,59
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	528 103	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			6 871 576 Kč	
Množství			3 077,53 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 233 Kč/m <sup>3</sup>	

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	X 13,69	100,00	13,69	13,68	45	175	25,71	3,5171
2. Svislé konstrukce	X 33,70	100,00	33,70	33,69	45	140	32,14	10,8280
4. Krov, střecha	S 10,35	100,00	10,35	10,35	45	100	45,00	4,6575
5. Krytiny střech	S 4,29	100,00	4,29	4,29			65,00	2,7885

6. Klempířské konstrukce	S	1,03	100,00	1,03	1,03	15,00	0,1545
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,21	100,00	6,21	6,21	40,00	2,4840
8. Úprava vnějších povrchů	S	4,29	100,00	4,29	4,29	50,00	2,1450
11. Dveře	S	3,55	100,00	3,55	3,55	50,00	1,7750
12. Vrata	S	4,43	100,00	4,43	4,43	75,00	3,3225
13. Okna	S	5,03	100,00	5,03	5,03	80,00	4,0240
14. Povrchy podlah	S	4,29	100,00	4,29	4,29	40,00	1,7160
16. Elektroinstalace	S	8,57	100,00	8,57	8,57	85,00	7,2845
17. Bleskosvod	S	0,59	100,00	0,59	0,59	45,00	0,2655
Součet upravených objemových podílů:				100,02	Opotřebení:	45,0000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	609
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	3 077,53
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 233
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 233
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 872 113
Opotřebení	%	45,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 779 662</b>

#### 1.4. Objekt na pp 161 odstraněn

Náklady na odstranění suti jistě přesáhnou hodnotu použitelného materiálu, zůstatková hodnota odstraněného objektu je nulová.

#### **Metoda:**

Demolice

#### **Hodnota:**

0,-Kč

**Objekt na pp 161 odstraněn**

= **0,- Kč**

#### 1.5. Trafostanice 35-160 kVA na pp 195

#### **Věcná hodnota dle THU**

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
INP	4,1*11,7 =	47,97	3,60 m
podkroví vč zastřešení	4,1*11,7 =	47,97	0,30 m
		<b>95,94 m<sup>2</sup></b>	

#### **Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	INP	(4,1*11,7)*(3,60) =	172,69
Z	podkroví vč zastřešení	(4,1*11,7)*(0,30/2) =	7,20
Obestavěný prostor - celkem:			<b>179,89 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá, nebo pozink plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	chybí
11. Dveře	protipožární, bezpečnostní
12. Vrata	kovová
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	temperování lokálními topidly
16. Elektroinstalace	úplná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	6 925 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	179,89 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	1 245 721 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,40	129 555	129 555	13,08
2. Svislé konstrukce	23,30	290 253	290 253	29,31
3. Stropy	12,30	153 224	153 224	15,47
4. Krov, střecha	6,30	78 480	78 480	7,92
5. Krytiny střech	2,30	28 652	28 652	2,89
6. Klempířské konstrukce	0,60	7 474	7 474	0,75
7. Úprava vnitřních povrchů	5,40	67 269	67 269	6,79
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	39 863	39 863	4,03
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	3,00	37 372	0	0,00
11. Dveře	3,10	38 617	38 617	3,90
12. Vrata	0,30	3 737	3 737	0,38
13. Okna	4,30	53 566	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,00	37 372	37 372	3,77
15. Vytápění	1,70	21 177	21 177	2,14

16. Elektroinstalace	7,30	90 938	90 938	9,18
17. Bleskosvod	0,30	3 737	3 737	0,38
18. Vnitřní vodovod	1,90	23 669	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	1,70	21 177	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	4 983	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,80	34 880	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,40	79 726	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			990 348 Kč	
Množství			179,89 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 505 Kč/m <sup>3</sup>	

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S 13,08	100,00	13,08	13,09	3	150	2,00	0,2618
2. Svislé konstrukce	S 29,31	100,00	29,31	29,31	3	80	3,75	1,0991
3. Stropy	S 15,47	100,00	15,47	15,47	3	80	3,75	0,5801
4. Krov, střecha	S 7,92	100,00	7,92	7,92	3	70	4,29	0,3398
5. Krytiny střech	S 2,89	100,00	2,89	2,89	3	40	7,50	0,2168
6. Klempířské konstrukce	S 0,75	100,00	0,75	0,75	3	40	7,50	0,0563
7. Úprava vnitřních povrchů	S 6,79	100,00	6,79	6,79	3	60	5,00	0,3395
8. Úprava vnějších povrchů	S 4,03	100,00	4,03	4,03	3	50	6,00	0,2418
11. Dveře	S 3,90	100,00	3,90	3,90	3	50	6,00	0,2340
12. Vrata	S 0,38	100,00	0,38	0,38	3	50	6,00	0,0228
14. Povrchy podlah	S 3,77	100,00	3,77	3,77	3	30	10,00	0,3770
15. Vytápění	S 2,14	100,00	2,14	2,14	3	20	15,00	0,3210
16. Elektroinstalace	S 9,18	100,00	9,18	9,18	3	40	7,50	0,6885
17. Bleskosvod	S 0,38	100,00	0,38	0,38	3	30	10,00	0,0380
Součet upravených objemových podílů:			99,99				Opotřebení:	4,8000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	48
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	179,89
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 505
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 505
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	990 281
Opotřebení	%	4,80
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>942 748</b>

**1.6. a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
Objekt	KV 35kV 3x 95 až 150
Konstrukční charakteristika:	ve volném terénu, 1 kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	110,00 m délky
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	787,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>1 459,41</b>
<b>Plná cena:</b> 110,00 m * 1 459,41 Kč/m	=	<b>160 535,10 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 3 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 40 = 7,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$	* <b>0,925</b>
<b>A. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody - zjištěná cena</b>	= <b>148 494,97 Kč</b>

**1.7. Požární nádrž na pp 419/2****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství: $13,4 * 15,7 * 1,3 = 273,49 \text{ m}^3$	
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 359,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4420
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 562,14</b>
<b>Plná cena:</b> 273,49 m <sup>3</sup> * 6 562,14 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 794 679,67 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 55 = 81,8 \%$

Koeficient opotřebením:  $(1 - 81,8 \% / 100)$

\* 0,182

**Požární nádrž na pp 419/2 - zjištěná cena**

= **326 631,70 Kč**

### 1.8. Přípojka kanalizace

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 13. Kanalizace trubní  
 Profil potrubí DN v mm 300 mm  
 Konstruktivní charakteristika (materiál potrubí): z trub kameninových  
 Hloubka uložení: 2,50 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223  
 Množství:  $20+25+35 = 80,00$  m  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 981,-

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

\* 1,1000

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

\* 0,8000

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

\* 2,4160

Základní cena upravená cena Kč/m

= **4 211,76**

**Plná cena:** 80,00 m \* 4 211,76 Kč/m

= **336 940,80 Kč**

#### Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 60 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebením:  $(1 - 80,0 \% / 100)$

\* 0,200

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena**

= **67 388,16 Kč**

### 1.9. Vodovody trubní - přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 12. Vodovody trubní  
 Profil potrubí DN v mm 80 mm  
 Konstruktivní charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových  
 Hloubka uložení: 2,00 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212  
 Množství: 100,00 m  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 344,-

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

\* 1,0000

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

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>2 625,64</b>
<b>Plná cena:</b> 100,00 m * 2 625,64 Kč/m	=	<b>262 564,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 50 = 96,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 96,0 \% / 100)$	*	0,040

<b>Vodovody trubní - přípojka - zjištěná cena</b>	=	<b>10 502,56 Kč</b>
---	---	---------------------

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Plot ze strojového pletiva

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výměra:

$$2,0 * (24 + 80 + 50 + 20) = 348,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>416,64</b>
<b>Plná cena:</b> 348,00 m <sup>2</sup> * 416,64 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>144 990,72 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 32 = 93,8 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 93,8 \% / 100)$	*	0,062

<b>Plot ze strojového pletiva - zjištěná cena</b>	=	<b>8 989,42 Kč</b>
---	---	--------------------

### 2.2. Vrátko ocelová

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	1,00 ks

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>2 885,12</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 2 885,12 Kč/ks	=	<b>2 885,12 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,7 \%$ 

Koeficient opotřebení: $(1 - 85,7 \% / 100)$	*	0,143
<b>Vrátka ocelová - zjištěná cena</b>	=	<b>412,57 Kč</b>

**2.3. Vrata ocelová****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	1,00 ks

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>6 671,84</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 6 671,84 Kč/ks	=	<b>6 671,84 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,7 \%$ 

Koeficient opotřebení: $(1 - 85,7 \% / 100)$	*	0,143
<b>Vrata ocelová - zjištěná cena</b>	=	<b>954,07 Kč</b>

**2.4. Plochy s povrchem betonovým****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	500,00 m <sup>2</sup>



**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>544,74</b>
<b>Plná cena:</b> 500,00 m <sup>2</sup> * 544,74 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>272 370,- Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 45 = 88,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 88,9 % / 100)

\* 0,111**Plochy s povrchem betonovým - zjištěná cena = 30 233,07 Kč****2.5. Plochy s povrchem prašným****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1 200,00 m<sup>2</sup>**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	95,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>178,45</b>
<b>Plná cena:</b> 1 200,00 m <sup>2</sup> * 178,45 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>214 140,- Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 45 = 88,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 88,9 % / 100)

\* 0,111**Plochy s povrchem prašným - zjištěná cena = 23 769,54 Kč**

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemky

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 100 775 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Všeň, okres Semily			
<b>Popis:</b>	Prodej pozemků schválených územním plánem z 5/2019 k rekreační a regenerační zástavbě. Velká část nabízených pozemků, ležících na hranici Českého ráje mezi obcí Všeň a Dvorem Borčice, je vyjmuta z půdního fondu. Archeologický průzkum byl proveden a ukončen. Elektřina je na hranici pozemku. Na přípojky vody, plynu a kanalizaci jsou schválena stavební povolení. Výborně přístupné z obecní komunikace. Město Turnov je vzdáleno 6km, Mnichovo Hradiště 13km, dojezd na dálnici D10 okolo 10minut. Cena je včetně právního a realitního servisu. Další informace poskytne makléřka.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
39 160 000	100 775	388,59	0,95	<b>369,16</b>



<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 1 702 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Chocnějovice - Drahotice, okres Mladá Boleslav			
<b>Popis:</b>	Naše společnost Vám zprostředkuje k prodeji slunný, rovinný stavební pozemek o CP 1702m <sup>2</sup> v klidné části obce. Pozemek je určen k výstavbě rodinného domu venkovského typu, IS voda, elektřina jsou před pozemkem. Stavba možná ihned, financování Vám zajistíme. Ev. číslo: 624182.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		0,95		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
910 570	1 702	535,00	0,86	<b>460,10</b>



**Název: Prodej stavebního pozemku 1 721 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Chocnějovice, okres Mladá Boleslav**Popis:** Prodej stavebního parcely 1721m<sup>2</sup> v obci Sovinky u Chocnějovic. Územním plánem schválený pozemek pro bydlení. Roovinatý, na okraji obce s výhledem na hory a Český ráj. Pozemek je bez inženýrských sítí. Elektřina napojitelná, voda nuto studna do hloubky cca 140m, kanalizace a plyn v obci není. Máme k dispozici 2 parcely. Vzdálenost do Mnichova Hradiště a D10 9 km.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
800 000	1 721	464,85	0,86	<b>399,77</b>

**Název: Prodej stavebního pozemku 1 741 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Vlastibořice, okres Liberec**Popis:** Naše společnost Vám zprostředkuje k prodeji slunný pozemek o CP 1741m<sup>2</sup>. IS- elektřina a voda je zavedena na pozemku, odpad je možno řešit septikem. Tento pozemek je zajímavý nejen svojí polohou, ale také krásným výhledem do kraje na Máchův kraj, Bezděz, celý Český ráj, Drábské světničky, horu Říp, Trosky .V obci je restaurace, obchod, veškerá občanská vybavenost je v Turnově cca 10km. Stavba možná ihned, financování Vám zajistíme. Ev. číslo: 626882.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,85
dopravní dostupnost -	0,85
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 290 000	1 741	1 315,34	0,35	<b>460,37</b>

**Název: Prodej stavebního pozemku 788 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Příšovice, okres Liberec**Popis:** K prodeji pozemek určený platným územním plánem k zastavění rodinným domem v obci Příšovice u Turnova, jedná se o poslední volný pozemek na tomto místě, parcela je určena k individuální zástavbě dřevostavbou rodinného domu od naší společnosti, v tuto chvíli na pozemek zavedena elektřina, v brzké době započne výstavba ostatních inženýrských sítí, s počátkem výstavby domu se počítá v druhém kvartálu tohoto roku, v tuto chvíli je možné si dům navrhnout přesně podle vašich představ. Skvělá lokalita s veškerou občanskou vybaveností, se snadným spojením na Liberec, Boleslav a

Prahu. Financování zajistíme, v případě vašeho zájmu mne neváhejte kontaktovat.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 299 000	788	1 648,48	0,26	<b>428,60</b>

**Název: Prodej pole 5 185 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Kobyly, okres Liberec

**Popis:** Nabízíme prodej pozemku v katastrálním území Kobyly, okres Liberec, kraj Liberecký.

Jedná se o pozemek ve výlučném vlastnictví parc. č. 102/5 zapsaného na LV 423

Celková výměra nabízeného pozemku: 5.185 m<sup>2</sup>.

Na pozemek není uzavřena pachtovní smlouva.

Zajímá vás něco dalšího v této nabídce? Kontaktujte nás na telefonním čísle 733 512 410 - Kateřina Jindřichová

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
156 000	5 185	30,09	0,95	<b>28,59</b>

**Název: Prodej pole 2 004 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Klášter Hradiště nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

**Popis:** Nabízíme k prodeji pole v k.ú. Klášter Hradiště nad Jizerou o výměře 2 004 m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,70
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00




<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]

90 180	2 004	45,00	0,60	27,00
--------	-------	-------	------	-------

**Název:** Prodej pole 4 958 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Klášter Hradiště nad Jizerou, okres Mladá Boleslav  
**Popis:** Nabízíme k prodeji pozemek v k.ú. Klášter Hradiště nad Jizerou o celkové výměře 4 958m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v blízkosti řeky.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,85
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00




Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
292 522	4 958	59,00	0,49	28,91

**Název:** Prodej pole 8 359 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Proseč pod Ještědem, okres Liberec  
**Popis:** Exkluzivně nabízíme k prodeji zemědělskou půdu o celkové výměře 8.359 m<sup>2</sup>. Pozemek je zapsaný v katastrálním území Proseč pod Ještědem, LV č.: 125, parc.č.: 545/2 a 1212/8.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
250 770	8 359	30,00	0,90	27,00

**Název:** Prodej pole 11 286 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Sezemice, okres Mladá Boleslav  
**Popis:** Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Sezemice. K prodeji je podíl 1/3 o výměře 11 286 m<sup>2</sup>, jedná se vesměs o pozemky orné půdy. Většina pozemků je obhospodařovaných a přihlášených v LPIS. Pro více informací a zaslání parcelních čísel nás neváhejte kontaktovat.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00



vybavenost pozemku - 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
361 152	11 286	32,00	0,90	<b>28,80</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**225,83 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří		1 017	450,00		457 650
zastavěná plocha a nádvoří		1 153	450,00		518 850
zastavěná plocha a nádvoří		1 032	450,00		464 400
zastavěná plocha a nádvoří		747	450,00		336 150
zastavěná plocha a nádvoří		48	450,00		21 600
ostatní plocha - jednotný funkční celek		6 633	300,00		1 989 900
ostatní plocha - jednotný funkční celek		530	300,00		159 000
ostatní plocha - jednotný funkční celek		33	300,00		9 900
ostatní plocha - ostatní komunikace		31	300,00		9 300
ostatní plocha - ostatní komunikace		1 256	300,00		376 800
ostatní plocha - ostatní komunikace		24	300,00		7 200
ostatní plocha - ostatní komunikace		100	300,00		30 000
ostatní plocha - ostatní komunikace		141	300,00		42 300
orná půda		490	27,00		13 230
orná půda		4 733	27,00		127 791
vodní plocha		221	150,00		33 150
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>18 189</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>4 597 221</b>

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Nemovitosti dle LV č. 242

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	5 731,04 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	19 183,19 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	2 865,52 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	18 189,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej skladového prostoru 1 500 m<sup>2</sup></b>				
<b>Lokalita:</b>	Všelibice - Roveň, okres Liberec				
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji halu, která se nachází v lokalitě s ÚP: skladování a lehký průmysl. Momentálně je využívána jako výrobní a skladovací hala včetně dílen, příprava kanceláře a bytu. Roveň - Všelibice u Českého Dubu. 1.NP – přibližně 750m <sup>2</sup> s nosností 1500kg/m <sup>2</sup> . Nyní řešeno dispozičně: 3dílny, sklad, kotelna, hlavní průjezdná hala cca 600m <sup>2</sup> - vrata na obou stranách budovy. 2.NP – cca 750m <sup>2</sup> s nosností 280kg/m <sup>2</sup> . Nyní dispozičně: hala přibližně 500m <sup>2</sup> , před dokončením prostorná světlá kancelář a byt. Nové centrální vytápění na TP přivedené do kanceláře a bytu - lze snadno rozšířit na dílny či temperování haly. V ceně objektu je materiál na dokončení oplechování fasády. Kolem objektu je přibližně 500m <sup>2</sup> asfaltových plocha a cca 600m <sup>2</sup> zpevněných ploch šterkem (pozemek pod objektem a kolem je v nájmu). Celoroční bezproblémový přístup k objektu po asfaltové komunikaci. Napojení na sítě: obecní vodovod, přípojka elektro po rekonstrukci (100A), odkanalizování: 2 jímky 100m <sup>3</sup> a 200m <sup>3</sup> .				
<b>Užitná plocha:</b>	1 500,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny			0,90		
K2 Velikosti objektu			1,65		
K3 Poloha			1,00		
K4 Provedení a vybavení			0,75		
K5 Celkový stav			0,75		
K6 Vliv pozemku			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
	3 990 000	1 500,00	2 660	0,84	2 234



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej zemědělského objektu 3 506 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Loukov, okres Mladá Boleslav			
<b>Popis:</b>	Dařenický ovčín, obec Loukov u Mnichova Hradiště, okres Mladá Boleslav Prodej celého uzavřeného objektu (čp.39 a čp.40) a pozemků (parc.č. 742/10 a 770/1) v k.ú. Loukov u Mnichova Hradiště ve velmi klidném a tichém prostředí nedaleko řeky Jizery. Areál je vzdálen z Prahy cca 60 km, z Liberce cca 40 km po rychlostní komunikaci D10 (E65) a dále cca 5 km po místní asfaltové komunikaci až k široké vjezdové bráně. Zde vozovka končí. Čtveřice budov označených písmeny A - D obklopuje jimi uzavřené obdélníkové			

nádvoří velikosti 75 x 95 m<sup>2</sup>. Před budovou A je velká oplocená zahrada s možností vjezdu širokými vraty z přilehlé asfaltové vozovky, před budovou D je menší oplocená zahrada. Celková zastavěná plocha i pozemky zahrad mají plochu 10 662 m<sup>2</sup>.

Budova A: Monumentální „ovčín“ se sýpkami. Zachovány původní konstrukce krovů a architektonický výraz budovy se zvoncovitými střechami. Částečně už rekonstruováno. Unikátní stavba, která nemá v Čechách obdoby – vybudoval v 19. století kníže Rohan jako panský dvůr k zámku Sychrov. Sál s pískovcovými sloupy. Jednotlivé místnosti: v I.NP – 5x technické místnosti, ateliery atp., ve II.NP. - 3 pokoje, ve III.NP – balkon, 3x atelier atp., ve IV.NP – velký atelier atp. Veškeré dřevěné krovky ve všech budovách jsou v naprostém pořádku, nenapadeny žádným škůdcem. Celková užitná plocha 1 572 m<sup>2</sup>.

Budova B: Stodola – užitná plocha 408 m<sup>2</sup> ve velmi dobrém stavu.

Budova C: I.NP - stáje, přípravná, atp. II.NP - atelier, podkroví s arkýři. Celková užitná plocha 666 m<sup>2</sup>.

Budova D: I.NP - z poloviny obytné prostory, které přecházejí do dlouhého klenutého sálu v jehož konci je schodiště vedoucí do II.NP – atelier po celé ploše půdy, krov původní dřevěný. Celková užitná plocha 860 m<sup>2</sup>.

Elektro 230 / 400 V,

telekomunikace a internet - pevné připojení O2

Vodovod – vlastní zdroj

Kanalizace – jímka na vlastním pozemku

Zemní plyn – STL na hranici pozemku s HUP

Objekt částečně již rekonstruován - viz. fotodokumentace.

Velmi zajímavá investice.

Podrobnější materiály a informace k nahlédnutí v RK.

**Užitná plocha:** 3 506,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,65
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,55
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
17 700 000	3 506,00	5 048	0,44	2 221

**Název:** Prodej zemědělského objektu 338 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Horní Bukovina, okres Mladá Boleslav

**Popis:** Prodej zemědělského objektu s přilehlou parcelou v obci Horní Bukovina. Objekt momentálně není využíván, nabízí se zde široké možnosti využití od zemědělství, přes výrobu a nebo skladování. Elektřina je přivedena v pílírku, majitel zajistil souhlas se zřízením nové vodovodní přípojky. Mezi hlavní výhody patří možnost příjezdu velkých nákladních vozidel a malá vzdálenost do Mnichova Hradiště a Mladé Boleslavi. Přístup po obecní zpevněné cestě.



Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N76581.

**Užitná plocha:** 338,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,90
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,50
K5 Celkový stav	0,50
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 999 000	338,00	5 914	0,38	<b>2 247</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	2 221 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 234 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 247 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>2 234 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	5 731,04 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>12 803 143 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Rekapitulace výsledných cen

1. Bývalý kravín na pp 141	1 620 906,30 Kč
2. Seník na pp 152/1	658 013,60 Kč
3. Budova bývalé živočišné výroby na pp 165/3	1 673 386,50 Kč
4. Trafostanice 35-160 kVA na pp 195	360 119,50 Kč
5. Objekt na pp 161 odstraněn	0,- Kč
6. a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody	48 854,80 Kč
7. Požární nádrž na pp 419/2	107 461,80 Kč
8. Vodovody trubní – přípojka	12 957,50 Kč
9. Přípojka kanalizace	22 170,70 Kč
10. Plot ze strojového pletiva	7 155,30 Kč
11. Vrata ocelová	329,30 Kč
12. Vrátko ocelové	142,40 Kč
13. Plochy s povrchem prašným	10 567,80 Kč
14. Plochy s povrchem betonovým	13 441,50 Kč
15. Pozemky	1 087 385,50 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **5 622 892,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **5 622 890,- Kč**

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bývalý kravín na pp 141	2 689 326,20 Kč
1.2. Seník na pp 152/1	684 911,10 Kč
1.3. Budova bývalé živočišné výroby na pp 165/3	3 779 662,20 Kč
1.4. Objekt na pp 161 odstraněn	0,- Kč
1.5. Trafostanice 35-160 kVA na pp 195	942 747,50 Kč
1.6. a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody	148 495,- Kč
1.7. Požární nádrž na pp 419/2	326 631,70 Kč
1.8. Přípojka kanalizace	67 388,20 Kč
1.9. Vodovody trubní – přípojka	10 502,60 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>8 649 664,50 Kč</b>

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Plot ze strojového pletiva	8 989,40 Kč
2.2. Vrátko ocelová	412,60 Kč
2.3. Vrata ocelová	954,10 Kč
2.4. Plochy s povrchem betonovým	30 233,10 Kč
2.5. Plochy s povrchem prašným	23 769,50 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<b>64 358,70 Kč</b>

### 3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky	4 597 221,- Kč
--------------	----------------

### 4. Porovnávací hodnota

4.1. Nemovitosti dle LV č. 242	12 803 143,40 Kč
--------------------------------	------------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>12 803 143 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>13 311 244 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	4 597 221 Kč

**Obvyklá cena**

**13 000 000 Kč**

slovy: Třináctmilionů Kč

Posudek vypracován dne 24.3.2020

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3377/15/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk Myslík  
K Trninám 610/20  
16300 Praha 6  
telefon: 602352186  
e-mail: znalec@myslikz.cz