

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3378/16/2020

NEMOVITÁ VĚC:	Administrativní, výrobní a skladovací komplex budov a hal včetně příslušenství v areálu Vlastibořice při čp. 70		
Katastrální údaje :	Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Vlastibořice, k.ú. Vlastibořice		
Adresa:	Vlastibořice 70, 463 44 Vlastibořice		
VLASTNÍK:	TopDesign Stavby, s.r.o.		
Adresa:	Vlastibořice 70, 46344 Vlastibořice		
OBJEDNAVATEL:	První konkursní, v.o.s., jako IS dlužníka TopDesign Stavby, s.r.o.		
Adresa:	Severozápadní II 306/32, 140 00 Praha 4		
ZHOTOVITEL:	Zdeněk Myslík		
Adresa:	K Trninám 610/20, 16300 Praha 6		telefon: 602352186 e-mail: znalec@myslikz.cz
ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro určení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)		


OBVYKLÁ CENA
68 000 000 Kč

Stav ke dni: 18.3.2020
Za přítomnosti: Ing. Beksy

Datum místního šetření: 12.2, 4.3 a 18.3.2020

Počet stran: 87 stran

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne 31.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Určení obvyklé ceny komplexu budov a hal včetně příslušenství při čp 70, který je součástí pozemků č. 150 a 163/4 v katastru nemovitostí evidovány jako zastavěné plochy a nádvoří, pozemky ostatní plochy, trvalé travní porosty, které tvoří jednotný funkční celek se zastavěnou plochou a dále pozemky dle LV č. 326 určené k zemědělským účelům a ostatní komunikace územním plánem určené k zastavění DS-dopravní infrastruktura-silniční, katastrální území Vlastibořice, obec Vlastibořice, okr. Liberec.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 Vlastibořice 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 snížené 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.

Technologické zařízení není oceněno v tomto posudku.

Rodinný dům čp. 50, který je součástí pozemku st. 130 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek č. 1/4 ostatní plocha, které tvoří jednotný funkční celek nejsou předmětem ocenění, jsou oceněny samostatně ve znaleckém posudku č. 3384/22/2020.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 326 Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, katastrální území Vlastibořice

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 CR a EuroExpert EU Brusel, Akademstrojnauka Moskva. Kratěna, Vácha, Zacharov Znalec v prostředí EU, Ruska a dalších států, ČVUT 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 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 checked="" 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 přestavbu bývalého zemědělského areálu, který nebyl využíván a značně zanedbaný tzv. BROWNFIELDS.

Hlavní objekt čp. 70 postavený na pozemku č. 150 adaptovaný na ADMINISTRATIVNÍ, SKLADOVACÍ A VÝROBNÍ PROVOZOVNU SPOLEČNOSTI TOPDESIGN STAVBY, s. r. o. byla v roce 2012 částečně uvedena do provozu část viz KOLAUDAČNÍ SOUHLAS čj SÚ-20/2012/6 ze dne 25.4.2012, dále byl objekt postupně dotvářen až do dnešní podoby s tím, že následovaly další kolaudační souhlasy čj.SÚ-288/2013/Hr/31 ze dne 19.11.2013 a

čj. SÚ564/2014/Hr/5 ze dne 29.5.2014. Ke dni ocenění je kompletně dokončena v takovém stavu, že objekt lze ke dni kolaudace považovat za novostavbu. Předmětem ocenění jsou dále pozemky v katastru nemovitostí evidované jako zastavěné plochy a nádvoří, pozemky ostatní plochy, trvalé travní porosty, které tvoří jednotný funkční celek se zastavěnou plochou a dále pozemky dle LV č. 326 určené k zemědělským účelům a ostatní komunikace územním plánem určené k zastavění DS-dopravní infrastruktura-silniční, katastrální území Vlastibořice, obec Vlastibořice, okr. Liberec.

Budova čp 70 na pp 150

Jedná se o přízemní ve smyslu vyhlášky nepodsklepený objekt se střechou sedlovou s využitým prostorem v podkroví k účelovému využití. Původní objekt byl kompletně přestavěn na „Administrativní a výrobně skladovací“ budovu v takovém rozsahu, že objekt kolaudovaný v letech 2012, 2013 a 2014 lze považovat za novostavbu. Přístavba k hlavnímu objektu v roce 2016 viz čj. SÚ-643/2016/Ha/15 ze dne 3.8.2016 řeší technické zázemí včetně přístřešku přistavěného k jihovýchodní straně. Budova čp, 70 nese známky nadstandardního vybavení, přičemž 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.

Sklad materiálu a hotových výrobků na pp 163/4

Tento objekt je tvořen ze dvou objektů z různých stavebně technických konstrukcí, proto je rozdělen do dvou objektů

A První část – Sklad materiálu - hala

Přízemní nepodsklepený objekt je založen na betonových patkách, skelet tvoří pár ocelových sloupů vzájemně spojených ocelovými tyčemi. Jedná se o uzavřený halový objekt obdélníkového půdorysu. 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.

B Druhá část – sklad a manipulace - zděná budova

Navazuje na sklad materiálu a ve smyslu vyhlášky má charakter budovy zděné přízemní se střechou sedlovou bez možnosti využití podkroví.

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

Sušárna řeziva na pp 53/2

Jedná se o přízemní samostatně stojící objekt Typ KAD - sušárna dřeva zavážená čelně vysokozdvíhým vozíkem. Jedná se o masivní vysoce odolné konstrukce sušárny z prvotřídních hliníkových profilů, nebo nerezové oceli, přičemž tento objekt není předmětem ocenění, jedná se o technologické zařízení. Předmětem ocenění je jen stavební příprava pro osazení objektu Typ KAD tj. základová železobetonová deska. Ocenění provedeno ve stati **inženýrské speciální pozemní stavby**.

Krytý přístřešek, skladové hospodářství a hřiště na pp 48/15

Jedná se o krytý přístřešek sloužící k parkování těžké techniky, betonové koje pak k uskladnění sypkých materiálů pro potřeby firmy a víceúčelové hřiště (volejbal, tenis a basketbal, ke dni ocenění hřiště není) a skladový objekt s přilehlou plochou pro uskladnění cementu.

Garáž a pergola na pp 48/6 a 47/6 u Rd čp. 64

Přízemní nepodsklepený objekt se střechou plochou není dokončen, ve fázi rozestavěnosti, přičemž ke stavbě pergoly vůbec nedošlo. Městský úřad Turnov vydal stanovisko, že záměr je přípustný viz ORM/18/382/LAJ ze dne 12.2.2018 následně požádal stavebník o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, které bylo započato viz „Oznámení zahájení společného řízení“ čj.614/2018/SU15 ze dne 16.4.2018, další řízení však nepokračovalo. Ocenění rozestavěné stavby s negativním dopadem na cenu z důvodu přístupu do objektu přes pozemek jiného vlastníka. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 13 k vyhl. .

Venkovní úpravy a inženýrské speciální pozemní stavby

Jedná se o zpevněné plochy charakteru pozemní komunikace s krytem prašným, betonovým a dlážděným, dále inženýrské a stavby pozemní, vodovodní, el.přípojka atd.

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

Pozemky

Jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěné plochy, ostatní plochy, trvalé travní porosty, komunikace a dle ÚP budoucí silnice (viz LV č. 326).

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

Stavby a pozemky v areálu při čp. 70

1. Administrativní budova čp 70 na st. 150 zastavěná plocha a nádvoří
2. Sklad a manipulace hotových výrobků na 163/4 budova zděná
3. Sklad materiálu na 163/4 hala
4. Sušárna řeziva - jen základová deska
5. Krytý přístřešek, skladové hospodářství a hřiště
6. Sklad cementu
7. Studna kopaná
8. Vodovody trubní - přípojka
9. Vodoměrná šachta
10. Přípojka kanalizace - dešťové vody
11. Přípojka kanalizace - splaškové vody
12. Žumpa
13. Obrubník betonový
14. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
15. Opěrné zdi
16. Plot ze strojového pletiva
17. Dřevěné rámy mezi sloupky ze štípaných tvárnic
18. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
19. Elektrický pohon u vrat
20. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

21. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
22. Plochy s povrchem prašným
23. Koje na sypký materiál s betonovým zděným rámem
24. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
25. Dlažby z dřevěných špalíků do pískového lože
26. Zahradní jezírko
27. Pozemky v areálu
28. Trvalé porosty

Garáž na pp 47/6 a 48/6 a pozemky mimo areál u Rd čp. 64

1. Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64
2. Opěrné zdi montované z prefa dílců
3. Plochy s povrchem prašným - škvárové
4. Obrubník betonový
5. Pozemky pod garáží při čp 64 a komunikace mimo areál

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál

1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace

Bez zařazení do částí

Obsah tržního ocenění majetku

Stavby a pozemky v areálu při čp. 70

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Administrativní budova čp 70 na st. 150 zastavěná plocha a nádvoří
- 1.2. Sklad a manipulace hotových výrobků na 163/4 budova zděná
- 1.3. Sklad materiálu na 163/4 hala
- 1.4. Sušárna řeziva - jen základová deska
- 1.5. Krytý přístřešek, skladové hospodářství a hřiště
- 1.6. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Sklad cementu
- 2.2. Studna kopaná
- 2.3. Vodovody trubní - přípojka
- 2.4. Vodoměrná šachta
- 2.5. Přípojka kanalizace - dešťové vody
- 2.6. Přípojka kanalizace - splaškové vody
- 2.7. Žumpa
- 2.8. Obrubník betonový
- 2.9. Opěrné zdi
- 2.10. Plot ze strojového pletiva
- 2.11. Dřevěné rámy mezi sloupky ze štípaných tvárnic
- 2.12. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
- 2.13. Elektrický pohon u vrat
- 2.14. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní
- 2.15. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
- 2.16. Plochy s povrchem prašným
- 2.17. Koje na sypký materiál s betonovým zděným rámem
- 2.18. Plochy s povrchem betonovým monolitickým

- 2.19. Dlažby z dřevěných špalíků do pískového lože
2.20. Zahradní jezírko

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky v areálu

Garáž na pp 47/6 a 48/6 a pozemky mimo areál u Rd čp. 64

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Opěrné zdi montované z prefa dílců
2.2. Plochy s povrchem prašným
2.3. Obrubník betonový

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky pod garáží při čp 64 a komunikace kolem

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace

Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky a stavby dle LV č. 326

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Administrativní, výrobní a skladovací komplex budov a hal v areálu Vlastibořice při čp. 70
Adresa předmětu ocenění:	Vlastibořice 70 463 44 Vlastibořice
LV:	326
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Vlastibořice
Katastrální území:	Vlastibořice
Počet obyvatel:	338

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 726,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{222,00 \text{ Kč/m}^2}$

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - n	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,865}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,561}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,865}$$

Stavby a pozemky v areálu při čp. 70

1. Administrativní budova čp 70 na st. 150 zastavěná plocha a nádvoří

Adaptace na Administrativní budovu v takovém rozsahu že ji lze od Kolaudace, která probíhala v letech 2012, 2013 a 2014 považovat za novostavbu

Kolaudační souhlas

čj.SÚ-20/2012/6 ze dne 25.4.2012

čj.SÚ-288/2013/Hr/31 ze dne 19.11.2013

čj.SÚ564/2014/Hr/5 ze dne 29.5.2014

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Přístavba I	Novostavba technického zázemí tvořena z tvárníc ITONG ke stávajícímu objektu
Přístřešek	Jednoduchá ocelová konstrukce slouží k uskladnění stavebního materiálu a palet. Jedná se o přístřešek s pultovou střechou z trapézového plechu, založen na základových pasech a patkách o maximální výšce 4,0m nad úroveň podlahy INP.

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
INP	14,6*18,35+6,9*3,25+54,8*11,45	=	917,80
Přístavba I	6,8*13,45+6,3*5,5	=	126,11
Přístřešek	10,6*6,2	=	65,72

podkroví vč zastřešení 917,80 = 917,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží, přístavba	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
Původní část, INP	917,80	5,50	5,50	5 047,90
	126,11	3,75	5,50	693,61
	65,72	4,00	5,50	361,46
Původní část, podkroví vč zastřešení	917,80	4,90	4,90	4 497,22
Součet	2 027,43			10 600,18

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $10\,600,18 / 2\,027,43 = 5,23$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\,027,43 / 2 = 1\,013,71$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
INP	$(14,6*18,35+6,9*3,25+54,8*11,45)*(5,50+0,25) = 5\,277,32$ m ³ $(6,8*13,45+6,3*5,5)*(3,75)+6,8*13,45*1,75/2+6,3*5,5*1,7/2 = 582,39$ m ³ $(10,6*6,2)*(4,0)+10,6*6,2*2,3/2 = 338,46$ m ³
podkroví vč zastřešení	$(917,80)*(4,90/2) = 2\,248,61$ m ³

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

Přístavba, Název	Typ	Obestavěný prostor
Původní část, INP	NP	5 277,32 m ³
	NP	582,39 m ³
	NP	338,46 m ³
Původní část, podkroví vč zastřešení	Z	2 248,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 446,78 m³

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	odkopání a zateplení extrudovaným polystyrenem	N	100
2. Svislé konstrukce	zděné s dostatečnou tepelnou izolací + zateplení	N	100
3. Stropy	betonové průvlaky a panely s novým podhledem	N	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	Vlnité desky ONDUROOF premium	N	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	podhledy a obklady akustické, tepelné a dekorativní	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	3 železobetonová	N	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře do dřevěných zárubní	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, v halách cementový potěr s epoxidovým nátěrem	N	100
15. Vytápění	tepelné čerpadlo s rozvodem ústředního topení	N	100
16. Elektroinstalace	úplná	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené	S	100
19. Vnitřní kanalizace	úplná	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	odvětrání ventilátory	S	100
26. Instalační pref. Jádra		X	100
27. Vjezdová vrata s el. pohonem	vrata s el. pohonem	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	8,20	100	1,54	12,63
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy	N	9,30	100	1,54	14,32
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	N	2,10	100	1,54	3,23
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,90	100	1,54	10,63
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	N	2,90	100	1,54	4,47
11. Dveře	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	N	3,20	100	1,54	4,93
15. Vytápění	N	4,20	100	1,54	6,47
16. Elektroinstalace	N	5,70	100	1,54	8,78
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00

25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. Jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vjezdová vrata s el. pohonem	A	0,39	100	1,00	0,39

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$100\,000,00 / (8\,446,78 * 2\,807,- * 0,9390 * 0,9265 * 0,7015 * 0,8000 * 2,2250) = 0,39$

Součet upravených objemových podílů	134,92
Koeficient vybavení K ₄ :	1,3492

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	8,20	100,00	1,54	12,63	9,37	8	175	4,57	0,4282
2. Svislé konstrukce	N	17,40	89,10	1,54	23,88	17,70	8	120	6,67	1,1806
2. Svislé konstrukce	N	17,40	4,01	1,54	1,07	0,80	6	120	5,00	0,0400
2. Svislé konstrukce	N	17,40	6,89	1,54	1,85	1,37	6	120	5,00	0,0685
3. Stropy	N	9,30	89,10	1,54	12,76	9,46	8	140	5,71	0,5402
3. Stropy	N	9,30	4,01	1,54	0,57	0,42	6	140	4,29	0,0180
3. Stropy	N	9,30	6,89	1,54	0,99	0,73	6	140	4,29	0,0313
4. Krov, střecha	S	7,30	90,54	1,00	6,61	4,90	8	110	7,27	0,3562
4. Krov, střecha	S	7,30	3,24	1,00	0,24	0,18	6	110	5,45	0,0098
4. Krov, střecha	S	7,30	6,22	1,00	0,45	0,33	6	110	5,45	0,0180
5. Krytiny střech	N	2,10	100,00	1,54	3,23	2,39	8	60	13,33	0,3186
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,68	8	55	14,55	0,0989
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,90	100,00	1,54	10,63	7,88	8	65	12,31	0,9700
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	3,77	8	46	17,39	0,6556
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,33	7	46	15,22	0,2024
10. Schody	N	2,90	100,00	1,54	4,47	3,31	6	140	4,29	0,1420
11. Dveře	N	3,10	100,00	1,54	4,77	3,54	6	65	9,23	0,3267
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	3,85	8	65	12,31	0,4739
14. Povrchy podlah	N	3,20	100,00	1,54	4,93	3,65	6	47	12,77	0,4661
15. Vytápění	N	4,20	100,00	1,54	6,47	4,80	6	46	13,04	0,6259
16. Elektroinstalace	N	5,70	100,00	1,54	8,78	6,51	8	46	17,39	1,1321
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,22	7	46	15,22	0,0335
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,37	8	46	17,39	0,4121
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,30	8	46	17,39	0,4000
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,26	6	46	13,04	0,1643
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,22	6	46	13,04	0,2895
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	4,37	6	55	10,91	0,4768
27. Vjezdová vrata s el. pohonem		0,39	100,00	1,00	0,39	0,29	6	50	12,00	0,0348
Opotřebení:										9,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9265
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7015
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,3492
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2250
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 114,12
Plná cena: 8 446,78 m ³ * 4 114,12 Kč/m ³	=	34 751 066,53 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 9,9 % /100)	*	0,901
Nákladová cena stavby CS_N	=	31 310 710,94 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	27 083 764,96 Kč

Administrativní budova čp 70 na st. 150 zastavěná plocha a nádvoří = 27 083 764,96 Kč
- zjištěná cena

2. Sklad a manipulace hotových výrobků na 163/4 budova zděná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. 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 ²]
INP	7,9*14,1+6,8*10,5	=	182,79
Zastřešení	7,9*14,1+6,8*10,5	=	182,79

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	182,79 m ²	4,80 m	877,39
Zastřešení	182,79 m ²	0,50 m	91,40
Součet	365,58 m²		968,79
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 968,79 / 365,58	=	2,65 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 365,58 / 2	=	182,79 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
INP	(7,9*14,1+6,8*10,5)*(4,80+0,1)	=	895,67 m ³
Zastřešení	(7,9*14,1+6,8*10,5)*(0,50/2)	=	45,70 m ³
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)			

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	895,67 m ³
Zastřešení	Z	45,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		941,37 m³

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 pásy	S	100

2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	plechové trapézové desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	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 hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
Obklad, WC, sociální zařízení	Sociální zařízení, obklady keramické	A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
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	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Obklad, WC, sociální zařízení	A	5,70	100	1,00	5,70
Součet upravených objemových podílů					107,03
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0703

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	13,20	100,00	1,00	13,20	12,34			45,00	5,5530
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	28,41			50,00	14,2050
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	12,89			60,00	7,7340
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	6,54			55,00	3,5970
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,71			25,00	0,6775
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,65			45,00	0,2925
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,92			55,00	2,1560
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,71			65,00	1,7615
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,24			80,00	1,7920
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,80			95,00	2,6600
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,18			80,00	2,5440
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,71			55,00	1,4905
16. Elektroinstalace	N	5,80	100,00	1,54	8,93	8,34			50,00	4,1700
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,37			50,00	0,1850
25. Ostatní	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,86			50,00	2,4300
Obklad, WC, sociální zařízení		5,70	100,00	1,00	5,70	5,33			75,00	3,9975
Opotřebení:									55,2 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9561
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0925
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0703
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 [Kč/m ³]	=	4 065,79
Plná cena: 941,37 m ³ * 4 065,79 Kč/m ³	=	3 827 412,73 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 55,2 % /100)	*	0,448
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 714 680,90 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	1 483 198,98 Kč

Sklad a manipulace hotových výrobků na 163/4 budova zděná - zjištěná cena = **1 483 198,98 Kč**

3. Sklad materiálu na 163/4 hala

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
INP	25,5*10,3	=	262,65
zastřešení	25,5*10,3	=	262,65

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	262,65 m ²	4,80 m	1 260,72
zastřešení	262,65 m ²	0,40 m	105,06
Součet	525,30 m²		1 365,78
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 365,78 / 525,30	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	525,30 / 2	= 262,65 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
INP	(25,5*10,3)*(4,80+0,1)	=	1 286,99 m ³
zastřešení	(25,5*10,3)*(0,40/2)	=	52,53 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	1 286,99 m ³
zastřešení	Z	52,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 339,52 m³

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	jednostranně opláštěná kostra prkny na sraz, nebo oplechování	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	trapézové desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	P	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100

12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	hrubá betonová	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	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	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
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					69,34
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6934

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	17,59			65,00	11,4335

2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	42,26	75,00	31,6950
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	15,86	70,00	11,1020
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,18	25,00	1,0450
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81	4,05	80,00	3,2400
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100,00	0,46	1,52	2,19	85,00	1,8615
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,32	65,00	2,1580
14. Povrchy podlah	P	4,80	100,00	0,46	2,21	3,19	95,00	3,0305
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	6,78	55,00	3,7290
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,58	25,00	0,1450
Opotřebení:							69,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9451
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3769
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6934
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 [Kč/m ³]	=	2 374,49
Plná cena: 1 339,52 m ³ * 2 374,49 Kč/m ³	=	3 180 676,84 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 69,4 % /100)	*	0,306
Nákladová cena stavby CS_N	=	973 287,11 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	841 893,35 Kč
Sklad materiálu na 163/4 hala - zjištěná cena	=	841 893,35 Kč

4. Sušárna řeziva - jen základová deska

Jedná se o železobetonovou desku pod sušárnu dřeva Typ KAD - konvenční komorová je standardně řešena zavážením pomocí čelního vysokozdvížného vozíku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území	
Objekt	Nástupiště a desky	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	Monolitický	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1241	
Množství:		112,00 m ² plochy upravené, zastavěné
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 950,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2130
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	6 993,08
Plná cena: 112,00 m ² * 6 993,08 Kč/m ²	=	783 224,96 Kč

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

Nákladová cena stavby CS_N

= 724 483,09 Kč

Koeficient pp

* 0,865

Cena stavby CS

= 626 677,87 Kč

Sušárna řeziva - jen základová deska - zjištěná cena

= 626 677,87 Kč

5. Krytý přístřešek, skladové hospodářství a hřiště**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

Kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
INP	25,8*6,1	=	157,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	157,38 m ²	4,00 m	629,52
Součet	157,38 m²		629,52

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

629,52 / 157,38

= 4,00 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

157,38 / 1

= 157,38 m²**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
INP	(25,8*6,1)*(4,00+0,1)	=	645,26 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	645,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		645,26 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pásy	N	100
2. Svislé konstrukce	Pilířky	S	100

3. Stropy	Chybí	C	100
4. Krov, střecha	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	Nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	Nátěry	S	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	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		C	100
17. Bleskosvod		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	Chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	12,20	100	1,54	18,79
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	N	2,90	100	1,54	4,47
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	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,70	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	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,46
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7846

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	12,20	100,00	1,54	18,79	23,95	3	150	2,00	0,4790
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	37,34	3	80	3,75	1,4003
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	14,02	3	70	4,29	0,6015
5. Krytiny střech	N	2,90	100,00	1,54	4,47	5,70	3	40	7,50	0,4275
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,89	3	30	10,00	0,0890
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,77	3	50	6,00	0,4662
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,21	3	30	10,00	0,4210
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	6,12	3	15	20,00	1,2240
Opotřebení:										5,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³):	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9619
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7846
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 [Kč/m ³)	=	1 986,03
Plná cena: 645,26 m ³ * 1 986,03 Kč/m ³	=	1 281 505,72 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 5,1 % /100)	*	0,949
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 216 148,93 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	1 051 968,82 Kč
Krytý přístřešek, skladové hospodářství a hřiště - zjištěná cena	=	1 051 968,82 Kč

6. Sklad cementu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	5,7*6,4+2,8*2,4+2,8*3,6/2 =	48,24
		48,24 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	(5,7*6,4+2,8*2,4+2,8*3,6/2)*(4,00) =
		192,96
Obestavěný prostor - celkem:		192,96 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	plochá	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					75,37
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7537

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	S	7,10	100,00	1,00	7,10	9,42	3	150	2,00	0,1884
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	42,19	3	80	3,75	1,5821

4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,69	3	70	4,29	0,4157
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	10,75	3	40	7,50	0,8063
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	8,09	3	30	10,00	0,8090
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,98	3	50	6,00	0,2388
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,46	3	50	6,00	0,0876
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	10,88	3	15	20,00	2,1760
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	3,54	3	25	12,00	0,4248
Opotřebení:										6,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7537
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920
			<hr/>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 652,11
Plná cena:	192,96 m ³ * 1 652,11 Kč/m ³	=	318 791,15 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 6,7 % /100)		*	0,933
			<hr/>
Nákladová cena stavby CS_N		=	297 432,14 Kč
Koeficient pp		*	0,865
			<hr/>
Cena stavby CS		=	257 278,80 Kč
			<hr/>
Sklad cementu - zjištěná cena		=	257 278,80 Kč

7. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
			<hr/>
Základní cena celkem		=	28 800,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4450
			<hr/>
Upravená cena studny		=	56 332,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 100 = 4,0 %			
Koeficient opotřebení: (1- 4,0 % / 100)		*	0,960
			<hr/>
		=	54 079,49Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	2,4450
	=	21 085,68 Kč
opotřebenění čerpadel 4,0 %	*	0,960
	=	20 242,25 Kč

Upravená cena čerpadel	+	20 242,25 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	74 321,74 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	64 288,31 Kč
Studna kopaná - zjištěná cena	=	64 288,31 Kč

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

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	753,06
Plná cena: 30,00 m * 753,06 Kč/m	=	22 591,80 Kč

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$
 Koeficient opotřebenění: $(1 - 16,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebenění: (1- 16,0 % / 100)	*	0,840
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 977,11 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	16 415,20 Kč

Vodovody trubní - přípojka - zjištěná cena = **16 415,20 Kč**

9. Vodoměrná šachta**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$1,0 * 1,5 * 1,5 = 2,25 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 500,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 846,-
Plná cena: 2,25 m ³ * 6 846,- Kč/m ³	=	15 403,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,840
=	12 938,94 Kč
*	0,865
=	11 192,18 Kč

Vodoměrná šachta - zjištěná cena

= **11 192,18 Kč**

10. Přípojka kanalizace - dešťové vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

45,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 396,67
Plná cena: 45,00 m * 2 396,67 Kč/m	=	107 850,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 80 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	97 065,14 Kč
*	0,865
=	83 961,35 Kč

Přípojka kanalizace - dešťové vody - zjištěná cena

= **83 961,35 Kč**

11. Přípojka kanalizace - splaškové vody**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 396,67
Plná cena: 15,00 m * 2 396,67 Kč/m	=	35 950,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 80 = 10,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	32 355,05 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	27 987,12 Kč

Přípojka kanalizace - splaškové vody - zjištěná cena = **27 987,12 Kč**

12. Žumpa**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.3.3. Žumpa celoplastová osazená
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 20,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 620,-
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 ³]	=	6 996,74
Plná cena: 20,00 m ³ * 6 996,74 Kč/m ³	=	139 934,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 80 = 10,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
------------------------------------------	---	-------

Nákladová cena stavby CS _N	=	125 941,32 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	108 939,24 Kč
Žumpa - zjištěná cena	=	108 939,24 Kč

13. Obrubník betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

125+25+20+25+75 = 270,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	150,27
Plná cena: 270,00 m * 150,27 Kč/m	=	40 572,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 50 = 12,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)

	*	0,880
Nákladová cena stavby CS_N	=	35 704,15 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	30 884,09 Kč

Obrubník betonový - zjištěná cena = 30 884,09 Kč

14. 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: 170,00 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	=	1 459,41
Plná cena: 170,00 m * 1 459,41 Kč/m	=	248 099,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 50 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	223 289,73 Kč
*	0,865
=	193 145,62 Kč

Vedení elektrické - silnoproudé rozvody - zjištěná cena = **193 145,62 Kč**

15. Opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,1 * 0,5 * 52 + 0,8 * 0,8 * (18 + 23,5 + 1,5 + 8,0 + 1,5 + 5,0) = 65,40 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 850,-

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

* 0,8000

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

* 2,4370

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **5 556,36**

Plná cena: 65,40 m³ * 5 556,36 Kč/m³

= **363 385,94 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 50 = 14,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 14,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,860
=	312 511,91 Kč
*	0,865
=	270 322,80 Kč

Opěrné zdi - zjištěná cena = **270 322,80 Kč**

16. Plot ze strojového pletiva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$1,8 \cdot (80 + 16 + 50) = 262,80 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
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/m ²]	=	522,93
Plná cena: 262,80 m ² * 522,93 Kč/m ²	=	137 426,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 20 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,700
=	96 198,20 Kč
*	0,865
=	83 211,44 Kč
=	83 211,44 Kč

Plot ze strojového pletiva - zjištěná cena

= **83 211,44 Kč**

17. Dřevěné rámy mezi sloupky ze štípaných tvárnic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2304

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$1,8 \cdot (4,5 + 2,5 + 1,6 + 3,0) = 20,88 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 650,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3790
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 140,28
Plná cena: 20,88 m ² * 3 140,28 Kč/m ²	=	65 569,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 15,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

*	0,850
=	55 733,69 Kč
*	0,865

Cena stavby CS	=	48 209,64 Kč
-----------------------	---	---------------------

Dřevěné rámy mezi sloupky ze štípaných tvárnic - zjištěná cena	=	48 209,64 Kč
----------------------------------------------------------------	---	--------------

18. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
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]	=	3 600,-
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]	=	6 491,52

Plná cena: 1,00 ks * 6 491,52 Kč/ks	=	6 491,52 Kč
-------------------------------------	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 30 = 20,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS _N	=	5 193,22 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	4 492,14 Kč

Vrata ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena	=	4 492,14 Kč
-------------------------------------------------	---	-------------

19. Elektrický pohon u vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
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]	=	5 800,-
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]	=	10 458,56

Plná cena: 1,00 ks * 10 458,56 Kč/ks	=	10 458,56 Kč
--------------------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 30 = 20,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	8 366,85 Kč
*	0,865
=	7 237,33 Kč

Elektrický pohon u vrat - zjištěná cena

= 7 237,33 Kč

20. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

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]

= 1 500,-

Polohový koeficient K₅ (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]

= **2 704,80**

Plná cena: 1,00 ks * 2 704,80 Kč/ks

= **2 704,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 30 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

* 0,800

Nákladová cena stavby CS_N

= **2 163,84 Kč**

Koeficient pp

* 0,865

Cena stavby CS

= **1 871,72 Kč**

Vrátko ocelové s dřevěnou výplní - zjištěná cena

= 1 871,72 Kč

21. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

70,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 515,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	967,38
Plná cena: 70,00 m ² * 967,38 Kč/m ²	=	67 716,60 Kč

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)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,925
=	62 637,86 Kč
*	0,865
=	54 181,75 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena = **54 181,75 Kč**

22. 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:

$$620+690+750+900 = 2\,960,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 2 960,00 m² * 178,45 Kč/m²

=	95,-
*	0,8000
*	2,3480
=	178,45
=	528 212,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 20 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	316 927,20 Kč
*	0,865
=	274 142,03 Kč

Plochy s povrchem prašným - zjištěná cena = **274 142,03 Kč**

23. Koje na sypký materiál s betonovým zděným rámem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

17.2. Pískoviště s betonovým nebo zděným rámem

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$2,45*(3,7+6,0)+2,55*(4,3+6,0)+2,65*(4,3+6,0)+2,8*(4,3+6,0)+2,65*(4,3+6,0)+2,5*(4,3+6,0)+2,4*(4,3+6,0) = 183,93 \text{ m}^2 \text{ zastavěné plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 100,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 144,56
Plná cena: 183,93 m ² * 2 144,56 Kč/m ²	=	394 448,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100)	*	0,940
Nákladová cena stavby CS_N	=	370 781,98 Kč
Koeficient pp	*	0,865
Cena stavby CS	=	320 726,41 Kč

Koje na sytký materiál s betonovým zděným rámem - zjištěná cena = 320 726,41 Kč

24. Plochy s povrchem betonovým monolitickým

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: 75,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	544,74
Plná cena: 75,00 m ² * 544,74 Kč/m ²	=	40 855,50 Kč

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)

Koeficient opotřebení: (1 - 7,5 % / 100)	*	0,925
Nákladová cena stavby CS_N	=	37 791,34 Kč
Koeficient pp	*	0,865

Cena stavby CS	=	32 689,51 Kč
-----------------------	---	---------------------

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - zjištěná cena	=	32 689,51 Kč
----------------------------------------------------------	---	---------------------

25. Dlažby z dřevěných špalíků do pískového lože

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.24. Dlažby z dřevěných špalíků bukových do pískového lože
-----------------------	---------------------------------------------------------------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$12,5 + 10,0 = 22,50 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	510,-
-------------------------------------------------------	---	-------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
----------------------------------------------------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
---------------------------------------------------------------------	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	957,98
--------------------------------------------------	---	---------------

Plná cena: 22,50 m ² * 957,98 Kč/m ²	=	21 554,55 Kč
------------------------------------------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100)

*	0,940
---	-------

Nákladová cena stavby CS _N	=	20 261,28 Kč
---------------------------------------	---	---------------------

Koeficient pp	*	0,865
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	17 526,01 Kč
----------------	---	---------------------

Dlažby z dřevěných špalíků do pískového lože - zjištěná cena	=	17 526,01 Kč
--------------------------------------------------------------	---	---------------------

26. Zahradní jezírko

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	20.1. Jezírko betonové se svislými stěnami, hloubka min 50 cm
-----------------------	---------------------------------------------------------------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 50,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 100,-
-------------------------------------------------------	---	---------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
----------------------------------------------------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
---------------------------------------------------------------------	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 094,16
--------------------------------------------------	---	-----------------

Plná cena: 50,00 m ² * 4 094,16 Kč/m ²	=	204 708,- Kč
--------------------------------------------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 50 = 6,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 6,0 \% / 100)$

* 0,940

Nákladová cena stavby CS_N

= 192 425,52 Kč

Koeficient pp

* 0,865

Cena stavby CS

= 166 448,07 Kč

Zahradní jezírko - zjištěná cena

= 166 448,07 Kč

27. Pozemky v areálu**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 0,865$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku**č.****P_i**

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - a	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$ Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,865 = 0,865$ **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	222,-	0,865		192,03	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	150	912	192,03	175 131,36

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	163/4	412	192,03	79 116,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jednotný funkční celek	48/2	333	192,03	63 945,99
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jednotný funkční celek	48/13	3 535	192,03	678 826,05
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jednotný funkční celek	48/15	2 072	192,03	397 886,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jednotný funkční celek	48/17	1 300	192,03	249 639,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jednotný funkční celek	48/23	558	192,03	107 152,74
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jednotný funkční celek	48/24	382	192,03	73 355,46
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost - funkční celek	53/2	3 117	192,03	598 557,51
Stavební pozemky - celkem			12 621		2 423 610,63

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a 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 a dálnice	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

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	222,-	0,920	1,000	204,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4,	ostatní plocha -	787/1	679	204,24	138 678,96

komerční § 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní komunikace ostatní plocha - ostatní komunikace	787/4	13	204,24	2 655,12
Ostatní stavební pozemky - celkem			692	141 334,08	

Pozemky v areálu - zjištěná cena celkem = 2 564 944,71 Kč

28. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
vzácné druhy okrasné Listnaté stromy III	13 160,-	+100 %	11 roků 26 320,-	25,00 ks 658 000,-
vzácné druhy okrasné Jehličnaté stromy III	10 440,-		11 roků 10 440,-	8,00 ks 83 520,-
Jehličnaté keře III	1 270,-		8 roků 1 270,-	20,00 ks 25 400,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	1 480,-		8 roků 1 480,-	70,00 ks 103 600,-
Součet:				870 520,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	313 387,20 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 313 387,20 Kč

Garáž na pp 47/6 a 48/6 a pozemky mimo areál u Rd čp. 64

1. Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP vč zastřešení	6,4*9,2 =	58,88	3,00 m
		58,88 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP vč zastřešení (6,4*9,2)*(3,00+0,1) =	182,53
Obestavěný prostor - celkem:		182,53 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	součást střechy	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře		C	100
9. Okna	jednoduché	S	100
10. Vrata	sekční na dálkové ovládání	N	100
11. Podlahy	jen hrubé betonové	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S 6,20	100	1,00	6,20	7,30	100,00	7,30
2. Obvodové stěny	S 30,10	100	1,00	30,10	35,46	95,00	33,69
3. Stropy	S 26,20	100	1,00	26,20	30,87	100,00	30,87
4. Krov	X 0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
5. Krytina	S 5,70	100	1,00	5,70	6,72	70,00	4,70
6. Klempířské konstrukce	C 2,90	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S 4,80	100	1,00	4,80	5,66	60,00	3,40
8. Dveře	C 2,70	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Okna	S 1,40	100	1,00	1,40	1,65	90,00	1,49
10. Vrata	N 6,80	100	1,54	10,47	12,34	85,00	10,49
11. Podlahy	C 7,20	100	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00
12. Elektroinstalace	C 6,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

84,87 Rozestavěnost: **91,93**Koeficient vybavení K₄:**0,8487****Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m³]:

= 1 375,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8487

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 2,1920

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 046,39
Plná cena: 182,53 m ³ * 2 046,39 Kč/m ³	=	373 527,57 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9193
Nedokončená stavba	=	343 387,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100)

*	0,940
=	322 784,37 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Přístup k nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka

Srážka za morální opotřebení: 322 784,37 * 5 % =

-	16 139,22 Kč
---	--------------

Nákladová cena stavby CS_N

=	306 645,15 Kč
---	----------------------

Koeficient pp

*	0,865
---	-------

Cena stavby CS

=	265 248,05 Kč
---	----------------------

Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64 - zjištěná cena = 265 248,05 Kč

2. Opěrné zdi montované z prefa dílců

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,0*0,4*55 = 22,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

=	2 850,-
---	---------

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

*	0,8000
---	--------

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

*	2,4370
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	5 556,36
---	-----------------

Plná cena: 22,00 m³ * 5 556,36 Kč/m³

=	122 239,92 Kč
---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100)

*	0,940
---	-------

Nákladová cena stavby CS_N

=	114 905,52 Kč
---	----------------------

Koeficient pp

*	0,865
---	-------

Cena stavby CS	=	99 393,27 Kč
-----------------------	---	---------------------

Opěrné zdi montované z prefa dílců - zjištěná cena	=	99 393,27 Kč
-----------------------------------------------------------	---	---------------------

3. Plochy s povrchem prašným - škvárové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.1.1. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm
-----------------------	-----------------------------------------------------------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$166+178+783 = 1\,127,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	45,-
-------------------------------------------------------	---	------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
----------------------------------------------------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
---------------------------------------------------------------------	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	84,53
--------------------------------------------------	---	--------------

Plná cena: 1 127,00 m ² * 84,53 Kč/m ²	=	95 265,31 Kč
--------------------------------------------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 50 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 14,0 % / 100)

*	0,860
---	-------

Nákladová cena stavby CS _N	=	81 928,17 Kč
---------------------------------------	---	---------------------

Koeficient pp	*	0,865
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	70 867,87 Kč
----------------	---	---------------------

Plochy s povrchem prašným - škvárové - zjištěná cena	=	70 867,87 Kč
-------------------------------------------------------------	---	---------------------

4. Obrubník betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože
-----------------------	----------------------------------------------------------------------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

$$50+55+10+15 = 130,00 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
-----------------------------------------	---	------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
----------------------------------------------------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
---------------------------------------------------------------------	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	150,27
------------------------------------	---	---------------

Plná cena: 130,00 m * 150,27 Kč/m	=	19 535,10 Kč
-----------------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 50 = 14,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 14,0 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,860
=	16 800,19 Kč
*	0,865
=	14 532,16 Kč

Obrubník betonový - zjištěná cena

= **14 532,16 Kč****5. Pozemky pod garáží při čp 64 a komunikace mimo areál****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 0,865$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku**č.****P_i**

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - a	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,865 = 0,865$ **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	222,-	0,865		192,03	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	222,-	0,865	0,300	57,61	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jednotný funkční celek	48/6	988	192,03	189 725,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	787/6	5	192,03	960,15

§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	846	100	57,61	5 761,-
Stavební pozemky - celkem			1 093		196 446,79

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a 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 a dálnice	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

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	222,-	0,920 1,000	204,24
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.			166,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	47/2	166	166,50	27 639,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	48/19	178	166,50	29 637,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	48/20	47	166,50	7 825,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	787/6	5	166,50	832,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	845	783	166,50	130 369,50
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 179		196 303,50

**Pozemky pod garáží při čp 64 a komunikace mimo areál - zjištěná = 392 750,29 Kč
cena celkem**

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál

1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,865$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,865 = 0,865$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	222,-	0,865		192,03	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	166	272	192,03	52 232,16
Stavební pozemek - celkem			272		52 232,16

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a 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 a dálnice	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

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	222,-	0,920	1,000	204,24
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.				166,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	57/7	331	166,50	55 111,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	64/5	483	166,50	80 419,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	763	1 602	166,50	266 733,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	764	2 833	166,50	471 694,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	765	187	166,50	31 135,50
Ostatní stavební pozemky - celkem			5 436		905 094,-

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	54	50850	543	8,35		8,35	4 534,05
trvalý travní porost	54	54300	606	10,20		10,20	6 181,20
trvalý travní porost	54	54310	452	8,37		8,37	3 783,24
trvalý travní porost	62/1	55351	230	5,04		5,04	1 159,20
trvalý travní porost	64/1	54310	2 260	8,37		8,37	18 916,20
trvalý travní porost	64/1	55311	3 492	5,68		5,68	19 834,56
trvalý travní porost	64/1	55351	1 173	5,04		5,04	5 911,92
trvalý travní porost	65	54310	17 732	8,37		8,37	148 416,84
trvalý travní porost	65	55311	1 717	5,68		5,68	9 752,56
trvalý travní porost	66	54310	72	8,37		8,37	602,64
trvalý travní porost	66	55311	439	5,68		5,68	2 493,52
trvalý travní porost	68	54310	1 874	8,37		8,37	15 685,38
trvalý travní porost	70	54300	1 967	10,20		10,20	20 063,40
trvalý travní porost	70	54310	46	8,37		8,37	385,02

trvalý travní porost	70	55311	1 422	5,68	5,68	8 076,96
trvalý travní porost	72	55311	107	5,68	5,68	607,76
trvalý travní porost	72	54300	19	10,20	10,20	193,80
trvalý travní porost	75	50850	5 212	8,35	8,35	43 520,20
trvalý travní porost	75	51410	3 073	10,90	10,90	33 495,70
trvalý travní porost	76/1	50850	9 535	8,35	8,35	79 617,25
trvalý travní porost	76/1	54300	7 415	10,20	10,20	75 633,00
trvalý travní porost	76/1	54310	856	8,37	8,37	7 164,72
trvalý travní porost	76/1	55311	9 088	5,68	5,68	51 619,84
trvalý travní porost	82/1	50850	147	8,35	8,35	1 227,45
trvalý travní porost	82/1	54310	329	8,37	8,37	2 753,73
trvalý travní porost	84/1	50850	101	8,35	8,35	843,35
trvalý travní porost	84/1	51410	6 276	10,90	10,90	68 408,40
trvalý travní porost	84/1	51450	1 415	9,74	9,74	13 782,10
trvalý travní porost	84/1	54310	4 154	8,37	8,37	34 768,98
trvalý travní porost	84/1	54410	5 103	8,55	8,55	43 630,65
trvalý travní porost	85	51450	154	9,74	9,74	1 499,96
trvalý travní porost	85	54410	91	8,55	8,55	778,05
trvalý travní porost	491/2	54300	3 629	10,20	10,20	37 015,80
trvalý travní porost	491/2	54310	6 682	8,37	8,37	55 928,34
trvalý travní porost	491/2	55301	6 173	6,29	6,29	38 828,17
trvalý travní porost	491/2	55311	1 687	5,68	5,68	9 582,16
trvalý travní porost	736	54400	395	10,00	10,00	3 950,00
trvalý travní porost	736	55351	608	5,04	5,04	3 064,32
trvalý travní porost	737/1	54400	11 869	10,00	10,00	118 690,00
trvalý travní porost	737/1	55341	1 257	5,04	5,04	6 335,28
trvalý travní porost	737/1	55351	377	5,04	5,04	1 900,08
trvalý travní porost	737/2	54400	332	10,00	10,00	3 320,00
trvalý travní porost	737/2	55341	301	5,04	5,04	1 517,04
trvalý travní porost	737/2	55351	1 187	5,04	5,04	5 982,48

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 121 597 m² **1 011 455,30**

Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace - zjištěná cena celkem = 1 968 781,46 Kč

Tržní ocenění majetku

Stavby a pozemky v areálu při čp. 70

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova čp 70 na st. 150 zastavěná plocha a nádvoří

Věcná hodnota dle THU

Adaptace na Administrativní budovu v takovém rozsahu že ji lze od Kolaudace, která probíhala v letech 2012, 2013 a 2014 považovat za novostavbu

Kolaudační souhlas

čj.SÚ-20/2012/6 ze dne 25.4.2012

čj.SÚ-288/2013/Hr/31 ze dne 19.11.2013

čj.SÚ564/2014/Hr/5 ze dne 29.5.2014

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	14,6*18,35+6,9*3,25+54,8*11,45 =	917,80	5,50 m
	6,8*13,45+6,3*5,5 =	126,11	3,75 m
	10,6*6,2 =	65,72	4,00 m
podkroví vč zastřešení		917,80	4,90 m
		2 027,43 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	$(14,6*18,35+6,9*3,25+54,8*11,45)*(5,50+0,25) =$	5 277,32
	příst	$(6,8*13,45+6,3*5,5)*(3,75)+6,8*13,45*1,75/2+$ $6,3*5,5*1,7/2 =$	582,39
	Příst	$(10,6*6,2)*(4,0)+10,6*6,2*2,3/2 =$	338,46
	Z	podkroví vč zastřešení $(917,80)*(4,90/2) =$	2 248,61
Obestavěný prostor - celkem:			8 446,78 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	odkopání a zateplení extrudovaným polystyrenem
2. Svislé konstrukce	zděné s dostatečnou tepelnou izolací + zateplení
3. Stropy	betonové průvlaky a panely s novým podhledem
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytiny střeš	vlnité desky ONDUROOF premium
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	podhledy a obklady akustické, tepelné a dekorativní
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	3 železobetonová
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře do dřevěných zárubní
12. Vrata	s el. pohonem
13. Okna	plastová s dvojsklem
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, v halách cementový potěr s epoxidovým nátěrem
15. Vytápění	tepelné čerpadlo s rozvodem ústředního topení
16. Elektroinstalace	úplná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené
19. Vnitřní kanalizace	úplná
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody
22. Vybavení kuchyní	plotýnkové vaariče
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	
25. Ostatní	odvětrání ventilátory
26. Instalační pref. jádra	
27. Vjezdová vrata s el. pohonem	vrata s el. pohonem

Jednotková cena	5 615 Kč/m ³
Množství	8 446,78 m ³
Reprodukční cena	47 428 680 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	3 889 152	3 889 152	7,47
2. Svislé konstrukce	17,40	8 252 590	8 252 590	15,84
3. Stropy	9,30	4 410 867	4 410 867	8,47
4. Krov, střecha	7,30	3 462 294	3 462 294	6,65
5. Krytiny střech	2,10	996 002	996 002	1,91
6. Klempířské konstrukce	0,60	284 572	517 921	0,99
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	3 272 579	3 272 579	6,28
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	1 565 146	1 565 146	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	853 716	853 716	1,64
10. Schody	2,90	1 375 432	1 375 432	2,64
11. Dveře	3,10	1 470 289	1 470 289	2,82
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	2 466 291	2 466 291	4,73
14. Povrchy podlah	3,20	1 517 718	2 762 247	5,30
15. Vytápění	4,20	1 992 005	3 625 449	6,96
16. Elektroinstalace	5,70	2 703 435	4 920 252	9,44
17. Bleskosvod	0,30	142 286	142 286	0,27
18. Vnitřní vodovod	3,20	1 517 718	1 517 718	2,91
19. Vnitřní kanalizace	3,10	1 470 289	1 470 289	2,82
20. Vnitřní plynovod			0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	806 288	806 288	1,55
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	1 422 860	1 422 860	2,73
24. Výtahy			0	0,00
25. Ostatní	5,90	2 798 292	2 798 292	5,37
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
27. Vjezdová vrata s el. pohonem	0,39	184 140	100 000	0,19
Upravená reprodukční cena			52 097 961 Kč	
Množství			8 446,78 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 168 Kč/m ³	

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 7,47	100,00	7,47	7,48	8	175	4,57	0,3418
2. Svislé konstrukce	S 15,84	89,10	14,11	14,12	8	120	6,67	0,9418
2. Svislé konstrukce	S 15,84	4,01	0,64	0,64	6	120	5,00	0,0320
2. Svislé konstrukce	S 15,84	6,89	1,09	1,09	6	120	5,00	0,0545
3. Stropy	S 8,47	89,10	7,55	7,55	8	140	5,71	0,4311
3. Stropy	S 8,47	4,01	0,34	0,34	6	140	4,29	0,0146
3. Stropy	S 8,47	6,89	0,58	0,58	6	140	4,29	0,0249

4. Krov, střecha	S	6,65	90,54	6,02	6,02	8	110	7,27	0,4377
4. Krov, střecha	S	6,65	3,24	0,22	0,22	6	110	5,45	0,0120
4. Krov, střecha	S	6,65	6,22	0,41	0,41	6	110	5,45	0,0223
5. Krytiny střech	S	1,91	100,00	1,91	1,91	8	60	13,33	0,2546
6. Klempířské konstrukce	X	0,99	100,00	0,99	0,99	8	55	14,55	0,1440
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,28	100,00	6,28	6,28	8	65	12,31	0,7731
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100,00	3,00	3,00	8	46	17,39	0,5217
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,64	100,00	1,64	1,64	7	46	15,22	0,2496
10. Schody	S	2,64	100,00	2,64	2,64	6	140	4,29	0,1133
11. Dveře	S	2,82	100,00	2,82	2,82	6	65	9,23	0,2603
13. Okna	S	4,73	100,00	4,73	4,73	8	65	12,31	0,5823
14. Povrchy podlah	X	5,30	100,00	5,30	5,30	6	47	12,77	0,6768
15. Vytápění	X	6,96	100,00	6,96	6,96	6	46	13,04	0,9076
16. Elektroinstalace	X	9,44	100,00	9,44	9,44	8	46	17,39	1,6416
17. Bleskosvod	S	0,27	100,00	0,27	0,27	7	46	15,22	0,0411
18. Vnitřní vodovod	S	2,91	100,00	2,91	2,91	8	46	17,39	0,5060
19. Vnitřní kanalizace	S	2,82	100,00	2,82	2,82	8	46	17,39	0,4904
21. Ohřev teplé vody	S	1,55	100,00	1,55	1,55	6	46	13,04	0,2021
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,73	100,00	2,73	2,73	6	46	13,04	0,3560
25. Ostatní	S	5,37	100,00	5,37	5,37	6	55	10,91	0,5859
27. Vjezdová vrata s el. pohonem		0,19	100,00	0,19	0,19	6	50	12,00	0,0228
Součet upravených objemových podílů:				99,98	Opotřebení:				10,6000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 110
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	8 446,78
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 168
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 168
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	52 099 750
Opotřebení	%	10,60
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	46 577 177

1.2. Sklad a manipulace hotových výrobků na 163/4 budova zděná

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	$7,9*14,1+6,8*10,5 =$	182,79	4,80 m
zastřešení	$7,9*14,1+6,8*10,5 =$	182,79	0,50 m
		365,58 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	$(7,9*14,1+6,8*10,5)*(4,80+0,1) =$	895,67
Z	zastřešení	$(7,9*14,1+6,8*10,5)*(0,50/2) =$	45,70

Obestavěný prostor - celkem: **941,37 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený
5. Krytiny střech	plechové trapézové desky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
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	
Obklad, WC, sociální zařízení	Sociální zařízení, obklady keramické

Jednotková cena	4 815 Kč/m ³
Množství	941,37 m ³
Reprodukční cena	4 532 689 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	598 315	598 315	14,08
2. Svislé konstrukce	30,40	1 377 938	1 377 938	32,42
3. Stropy	13,80	625 511	625 511	14,72
4. Krov, střecha	7,00	317 288	317 288	7,46
5. Krytiny střech	2,90	131 448	131 448	3,09
6. Klempířské konstrukce	0,70	31 729	31 729	0,75
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	190 373	190 373	4,48
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	131 448	131 448	3,09
10. Schody			0	0,00
11. Dveře	2,40	108 785	108 785	2,56
12. Vrata	3,00	135 981	135 981	3,20

13. Okna	3,40	154 111	154 111	3,63
14. Povrchy podlah	2,90	131 448	131 448	3,09
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	262 896	262 896	6,19
17. Bleskosvod	0,40	18 131	18 131	0,43
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			0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Obklad, WC, sociální zařízení	5,70	258 363	35 000	0,82
Upravená reprodukční cena			4 250 401 Kč	
Množství			941,37 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 515 Kč/m ³	

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	14,08	100,00	14,08	14,07			45,00	6,3315
2. Svislé konstrukce	S	32,42	100,00	32,42	32,42			50,00	16,2100
3. Stropy	S	14,72	100,00	14,72	14,72			60,00	8,8320
4. Krov, střecha	S	7,46	100,00	7,46	7,46			55,00	4,1030
5. Krytiny střech	S	3,09	100,00	3,09	3,09			25,00	0,7725
6. Klempířské konstrukce	S	0,75	100,00	0,75	0,75			45,00	0,3375
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,48	100,00	4,48	4,48			55,00	2,4640
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,09	100,00	3,09	3,09			65,00	2,0085
11. Dveře	S	2,56	100,00	2,56	2,56			80,00	2,0480
12. Vrata	S	3,20	100,00	3,20	3,20			95,00	3,0400
13. Okna	S	3,63	100,00	3,63	3,63			80,00	2,9040
14. Povrchy podlah	S	3,09	100,00	3,09	3,09			55,00	1,6995
16. Elektroinstalace	X	6,19	100,00	6,19	6,19			50,00	3,0950
17. Bleskosvod	S	0,43	100,00	0,43	0,43			50,00	0,2150
Obklad, WC, sociální zařízení		0,82	100,00	0,82	0,82			75,00	0,6150
Součet upravených objemových podílů:				100,01		Opotřebení:			54,7000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	183
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	941,37
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 515
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 515
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 250 279
Opotřebení	%	54,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 925 376

1.3. Sklad materiálu na 163/4 hala**Věcná hodnota dle THU****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	25,5*10,3 =	262,65	4,80 m
zastřešení	25,5*10,3 =	262,65	0,40 m
		525,30 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	(25,5*10,3)*(4,80+0,1) =	1 286,99
Z	zastřešení	(25,5*10,3)*(0,40/2) =	52,53
Obestavěný prostor - celkem:			1 339,52 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	jednostranně opláštěná kostra prkny na sraz, nebo oplechování
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	krov ocelový
5. Krytiny střeš	trapézové desky
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry
9. Vnitřní obklady	
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	kovová
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	hrubá betonová
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	
19. Vnitřní kanalizace	
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienická vybavení	
24. Výtahy	
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	3 060 Kč/m ³
Množství	1 339,52 m ³
Reprodukční cena	4 098 916 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,20	500 068	250 034	13,36
2. Svislé konstrukce	29,30	1 200 982	600 491	32,09
3. Stropy	8,90	364 804	0	0,00
4. Krov, střecha	11,00	450 881	450 881	24,10
5. Krytiny střech	2,90	118 869	118 869	6,35
6. Klempířské konstrukce	0,70	28 692	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	6,10	250 034	125 017	6,68
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	135 264	67 632	3,61
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	28 692	0	0,00
11. Dveře	2,20	90 176	0	0,00
12. Vrata	2,30	94 275	47 138	2,52
13. Okna	4,30	176 253	0	0,00
14. Povrchy podlah	4,80	196 748	98 374	5,26
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,70	192 649	96 325	5,15
17. Bleskosvod	0,40	16 396	16 396	0,88
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 hygienická vybavení	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,20	254 133	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 871 156 Kč	
Množství			1 339,52 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			1 397 Kč/m ³	

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 13,36	100,00	13,36	13,36			65,00	8,6840
2. Svislé konstrukce	X 32,09	100,00	32,09	32,09			75,00	24,0675
4. Krov, střecha	S 24,10	100,00	24,10	24,10			70,00	16,8700
5. Krytiny střech	S 6,35	100,00	6,35	6,35			25,00	1,5875
7. Úprava vnitřních povrchů	X 6,68	100,00	6,68	6,68			80,00	5,3440
8. Úprava vnějších povrchů	X 3,61	100,00	3,61	3,61			85,00	3,0685
12. Vrata	X 2,52	100,00	2,52	2,52			65,00	1,6380
14. Povrchy podlah	X 5,26	100,00	5,26	5,26			95,00	4,9970
16. Elektroinstalace	X 5,15	100,00	5,15	5,15			55,00	2,8325
17. Bleskosvod	S 0,88	100,00	0,88	0,88			45,00	0,3960
Součet upravených objemových podílů:			100,00		Opotřebení:			69,5000

Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²] 263

Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 339,52
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 397
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 397
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 871 302
Opotřebení	%	69,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	570 747

1.4. Sušárna řeziva - jen základová deska

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o železobetonovou desku pod sušárnu dřeva Typ KAD - konvenční komorová je standardně řešena zavážením pomocí čelního vysokozdvíhacího vozíku.

Název	Zastavěná plocha [m²]
	112,00
	112,00 m²

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	112
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	560 000
Stáří	roků	3
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	7,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	518 000

1.5. Krytý přístřešek, skladové hospodářství

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
INP	25,8*6,1	= 157,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	157,38 m ²	4,00 m	629,52
Součet	157,38 m²		629,52
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	629,52 / 157,38	= 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	157,38 / 1	= 157,38 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
INP	(25,8*6,1)*(4,00+0,1)	=	645,26 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pásy	N	100
2. Svislé konstrukce	pilířky	S	100
3. Stropy	Chybí	C	100
4. Krov, střecha	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	Žlaby a svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	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	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		C	100
17. Bleskosvod		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	Chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	12,20	100	1,54	18,79
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	N	2,90	100	1,54	4,47
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	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00

13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,70	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	6,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 78,46

Koeficient vybavení K₄: **0,7846**

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	12,20	100,00	1,54	18,79	23,95	3	150	2,00	0,4790
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	37,34	3	80	3,75	1,4003
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	14,02	3	70	4,29	0,6015
5. Krytiny střech	N	2,90	100,00	1,54	4,47	5,70	3	40	7,50	0,4275
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,89	3	30	10,00	0,0890
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,77	3	50	6,00	0,4662
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,21	3	30	10,00	0,4210
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	6,12	3	15	20,00	1,2240

Opotřebení: **5,1 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9619
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7846
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 [Kč/m ³]	=	1 986,03
Plná cena: 645,26 m ³ * 1 986,03 Kč/m ³	=	1 281 505,72 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 5,1 % /100)	*	0,949

Krytý přístřešek, skladové hospodářství - zjištěná cena = **1 216 148,93 Kč**

1.6. 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:	170,00 m délky

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	=	1 459,41
Plná cena: 170,00 m * 1 459,41 Kč/m	=	248 099,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 50 = 10,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$	* <u>0,900</u>
Vedení elektrické - silnoproudé rozvody - zjištěná cena	= 223 289,73 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Sklad cementu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	$5,7*6,4+2,8*2,4+2,8*3,6/2 =$	48,24 4,00 m
		48,24 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	$(5,7*6,4+2,8*2,4+2,8*3,6/2)*(4,00) =$
		192,96
	Obestavěný prostor - celkem:	192,96 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	Zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	plochá	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					75,37
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7537

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	S	7,10	100,00	1,00	7,10	9,42	3	150	2,00	0,1884
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	42,19	3	80	3,75	1,5821
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,69	3	70	4,29	0,4157
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	10,75	3	40	7,50	0,8063
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	8,09	3	30	10,00	0,8090
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,98	3	50	6,00	0,2388
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,46	3	50	6,00	0,0876
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	10,88	3	15	20,00	2,1760

12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	3,54	3	25	12,00	0,4248
Opotřebení:										6,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7537
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 652,11
Plná cena: 192,96 m ³ * 1 652,11 Kč/m ³	=	318 791,15 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 6,7 % /100)	*	0,933

Sklad cementu - zjištěná cena	=	297 432,14 Kč
--------------------------------------	---	----------------------

2.2. Studna kopaná**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 19 050,- Kč
Základní cena celkem		= 28 800,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		* 2,4450
Upravená cena studny		= 56 332,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 100 = 4,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 4,0 % / 100)	* 0,960
	= 54 079,49Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+ 10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	= 10 780,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	* 2,4450
	= 21 085,68 Kč
opotřebení čerpadel 4,0 %	* 0,960
	= 20 242,25 Kč

Upravená cena čerpadel + 20 242,25 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena = 74 321,74 Kč

2.3. Vodovody trubní – přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 385,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m] = 753,06

Plná cena: 30,00 m * 753,06 Kč/m = **22 591,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$ * 0,840

Vodovody trubní - přípojka - zjištěná cena = **18 977,11 Kč**

2.4. Vodoměrná šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

$1,0 * 1,5 * 1,5 = 2,25 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³] = 3 500,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m³] = 6 846,-

Plná cena: $2,25 \text{ m}^3 * 6 846,- \text{ Kč/m}^3$ = **15 403,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$ * 0,840

Vodoměrná šachta - zjištěná cena = **12 938,94 Kč**

2.5. Přípojka kanalizace - dešťové vody**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	45,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 396,67
Plná cena: 45,00 m * 2 396,67 Kč/m	=	107 850,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 80 = 10,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$	* 0,900
Přípojka kanalizace - dešťové vody - zjištěná cena	= 97 065,14 Kč

2.6. Přípojka kanalizace - splaškové vody**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 396,67
Plná cena: 15,00 m * 2 396,67 Kč/m	=	35 950,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 80 = 10,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$	* 0,900
Přípojka kanalizace - splaškové vody - zjištěná cena	= 32 355,05 Kč

2.7. Žumpa**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	2.3.3. Žumpa celoplastová osazená
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Výměra:	20,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 620,-
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 ³]	=	6 996,74
Plná cena: 20,00 m ³ * 6 996,74 Kč/m ³	=	139 934,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 80 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Žumpa - zjištěná cena	=	125 941,32 Kč

2.8. Obrubník betonový**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Délka:

$$125+25+20+25+75 = 270,00 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	150,27
Plná cena: 270,00 m * 150,27 Kč/m	=	40 572,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 50 = 12,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)	*	0,880
Obrubník betonový - zjištěná cena	=	35 704,15 Kč

2.9. Opěrné zdi**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců
-----------------------	------------------------------------------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra:

$$1,1 * 0,5 * 52 + 0,8 * 0,8 * (18 + 23,5 + 1,5 + 8,0 + 1,5 + 5,0) = 65,40 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 556,36
Plná cena: 65,40 m ³ * 5 556,36 Kč/m ³	=	363 385,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 50 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 14,0 % / 100)	*	0,860
Opěrné zdi - zjištěná cena	=	312 511,91 Kč

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

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Výměra:

$$1,8 * (80 + 16 + 50) = 262,80 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
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/m ²]	=	522,93
Plná cena: 262,80 m ² * 522,93 Kč/m ²	=	137 426,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 20 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)	*	0,700
Plot ze strojového pletiva - zjištěná cena	=	96 198,20 Kč

2.11. Dřevěné rámy mezi sloupky ze štípaných tvárnic**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské

provedení, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2304

Výměra:

$$1,8 \cdot (4,5 + 2,5 + 1,6 + 3,0) = 20,88 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 650,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3790
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 140,28
Plná cena: 20,88 m ² * 3 140,28 Kč/m ²	=	65 569,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 15,0 % / 100) * 0,850

Dřevěné rámy mezi sloupky ze štípaných tvárnic - zjištěná cena = 55 733,69 Kč**2.12. Vrata ocelová s dřevěnou výplní****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Výměra: 1,00 ks**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 600,-
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]	=	6 491,52
Plná cena: 1,00 ks * 6 491,52 Kč/ks	=	6 491,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 30 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100) * 0,800

Vrata ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena = 5 193,22 Kč**2.13. Elektrický pohon u vrat****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
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]	=	10 458,56
Plná cena: 1,00 ks * 10 458,56 Kč/ks	=	10 458,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 30 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$ * 0,800

Elektrický pohon u vrat - zjištěná cena = **8 366,85 Kč**

2.14. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 500,-
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]	=	2 704,80
Plná cena: 1,00 ks * 2 704,80 Kč/ks	=	2 704,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 30 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$ * 0,800

Vrátko ocelové s dřevěnou výplní - zjištěná cena = **2 163,84 Kč**

2.15. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 70,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	967,38
Plná cena: 70,00 m ² * 967,38 Kč/m ²	=	67 716,60 Kč

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**Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena = 62 637,86 Kč****2.16. 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

Výměra:

$$620+690+750+900 = 2\,960,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	95,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	178,45
Plná cena: 2 960,00 m ² * 178,45 Kč/m ²	=	528 212,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 20 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100) * 0,600**Plochy s povrchem prašným - zjištěná cena = 316 927,20 Kč****2.17. Koje na syvký materiál s betonovým zděným rámem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 17.2. Pískoviště s betonovým nebo zděným rámem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra:

$$2,45*(3,7+6,0)+2,55*(4,3+6,0)+2,65*(4,3+6,0)+2,8*(4,3+6,0)+2,65*(4,3+6,0)+2,5*(4,3+6,0)+2,4*(4,3+6,0) = 183,93 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 100,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 144,56
Plná cena: 183,93 m ² * 2 144,56 Kč/m ²	=	394 448,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100) * 0,940

Koje na sypký materiál s betonovým zděným rámem - zjištěná cena = 370 781,98 Kč**2.18. Plochy s povrchem betonovým monolitickým****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
Výměra:	75,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	544,74
Plná cena: 75,00 m ² * 544,74 Kč/m ²	=	40 855,50 Kč

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

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - zjištěná cena = 37 791,34 Kč**2.19. Dlažby z dřevěných špalíků do pískového lože****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	8.3.24. Dlažby z dřevěných špalíků bukových do pískového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	12,5+10,0 = 22,50 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	510,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	957,98
Plná cena: 22,50 m ² * 957,98 Kč/m ²	=	21 554,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100) * 0,940

Dlažby z dřevěných špalíků do pískového lože - zjištěná cena = 20 261,28 Kč**2.20. Zahradní jezírko****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 20.1. Jezírko betonové se svislými stěnami, hloubka min 50 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra: 50,00 m² zastavěné plochy**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 100,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 094,16
Plná cena: 50,00 m ² * 4 094,16 Kč/m ²	=	204 708,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100) * 0,940

Zahradní jezírko - zjištěná cena = 192 425,52 Kč**3. Hodnota pozemků****3.1. Pozemky v areálu****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název:	Prodej komerčního pozemku 100 775 m²
Lokalita:	Všeň, okres Semily
Popis:	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.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,25
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
39 160 000	100 775	388,59	1,78	691,69

Název: Prodej komerčního pozemku 7 763 m²**Lokalita:** Český Dub - Starý Dub, okres Liberec**Popis:** Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební pozemky s vícegeneračním rodinným domem, garážemi a stodolou.

Celý objekt se nachází v náručí přírody ve Starém Dubu - části obce Český Dub u Liberce. Původní malá zemědělská usedlost byla v roce 1972 zrekonstruována na prostorné moderní bydlení té doby. Jedná se o částečně podsklepenou dvojpodlažní budovu se sedlovou střechou. Dispozičně - přízemí 5+1 s koupelnou a samostatné WC, 2.NP - 5+2 s koupelnou a samostatné WC. Podkroví s jedním pokojíkem, komorami a prostorami s možností řešení dalších pokojů.

Dům má napojení el. proudu 220 V a 380 V. Vytápění objektu je zajištěno centrálním kotlem na tuhá paliva s rozvodem radiátorů po celém domě a také elektrickými přímotopy. Voda do domu je z místního vodovodu. TUV je řešena el. bojlerem na každém patře. Odpadní vody jsou svedeny do jímky.

Díky rozlehlosti budovy a pozemků se nabízí spousta možností nového využití.

Jednak k trvalému bydlení či pohodlné rekreaci, ale i možnosti podnikání, výstavby nových RD a jejich následný prodej, zřízení penzionu, ubytovny nebo k agroturistice (chov koní, ovcí aj.).

V současné době ještě nebyl dodán energetický štítek, proto se budova prozatímne zařazuje do třídy G.

S financováním pomůžeme. Na prohlídku s Vámi se těším.

Koeficienty:

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



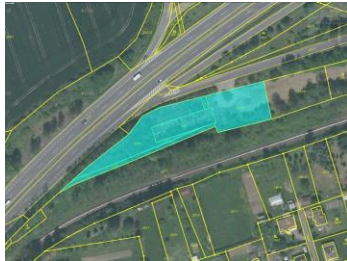
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
8 600 000	7 763	1 107,82	0,72	797,63

Název: Prodej komerčního pozemku 4 355 m²
Lokalita: Svijany, okres Liberec
Popis: Nabízíme k prodeji rovinný soubor pozemků o celkové ploše 4355 m² v katastru obce Svijany, u rychlostní silnice Liberec - Praha. Pozemek se nachází hned u Exitu 67 s vlastní přístupovou cestou a je tak vhodný pro výstavbu komerčního objektu, například motorestu, autobazaru, servisu nebo skladové či výrobní haly. Pozemek je územním plánem k tomu i předurčen. Na pozemku se nachází studna, obecní vodovod, septik a přípojka elektřiny. Byl také vypracován projekt na výstavbu skladové haly, který je k dispozici.

Koeficienty:

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




Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 899 000	4 355	895,29	0,72	644,61

Název: Prodej komerčního pozemku 4 709 m²
Lokalita: Svijany, okres Liberec
Popis: Prodej zajímavého komerčního pozemku o výměře 4.709 m² u obce Svijany, situován přímo u sjezdu ze tří významných komunikací - z dálnice E 65, rychlostní komunikace R10 (ve směru na Prahu) a silnice č. 279. Tento pozemek je dle územního plánu obce z roku 2012 určen jako: plochy výroby a skladování - lehký průmysl, VL2, oblast Z7. Pozemek je tedy vhodný např. pro výstavbu čerpací stanice, motorestu, autoservisu, stanice technické podpory, sklady a deponie a podobně. K dispozici máme i připravený projekt na výstavbu haly!
 Inženýrské sítě: elektřina, studna, obecní vodovod, jímka na pozemku.
 Cena k jednání.

Koeficienty:

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



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 238 100	4 709	900,00	0,72	648,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	695,48 Kč/m²
------------------------------------------	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří		912	700,00		638 400
zastavěná plocha a nádvoří		412	700,00		288 400
ostatní plocha - jednotný funkční celek		333	650,00		216 450
ostatní plocha - jednotný funkční celek		3 535	650,00		2 297 750
ostatní plocha - jednotný funkční celek		2 072	650,00		1 346 800
ostatní plocha - jednotný funkční celek		1 300	650,00		845 000
ostatní plocha - jednotný funkční celek		558	650,00		362 700
ostatní plocha - jednotný funkční celek		382	650,00		248 300
trvalý travní porost - funkční celek		3 117	500,00		1 558 500
ostatní plocha - ostatní komunikace		679	500,00		339 500
ostatní plocha - ostatní komunikace		13	500,00		6 500
Celková výměra pozemků		13 313	Hodnota pozemků celkem		8 148 300

Garáž na pp 47/6 a 48/6 a pozemky mimo areál u Rd čp. 64

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP vč zastřešení	6,4*9,2 =	58,88	3,00 m
		58,88 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP vč zastřešení	(6,4*9,2)*(3,00+0,1) =	182,53
Obestavěný prostor - celkem:			182,53 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	součást střechy	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře		C	100
9. Okna	jednoduché	S	100
10. Vrata	sekční na dálkové ovládání, chybí el. pohon	N	100
11. Podlahy	jen hrubé betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S 6,20	100	1,00	6,20	6,74	100,00	6,74
2. Obvodové stěny	S 30,10	100	1,00	30,10	32,69	90,00	29,42
3. Stropy	S 26,20	100	1,00	26,20	28,46	100,00	28,46
4. Krov	X 0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
5. Krytina	S 5,70	100	1,00	5,70	6,19	70,00	4,33
6. Klempířské konstrukce	C 2,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S 4,80	100	1,00	4,80	5,21	60,00	3,13
8. Dveře	C 2,70	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Okna	S 1,40	100	1,00	1,40	1,52	95,00	1,44
10. Vrata	N 6,80	100	1,54	10,47	11,37	85,00	9,66
11. Podlahy	S 7,20	100	1,00	7,20	7,82	20,00	1,56
12. Elektroinstalace	C 6,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

92,07 Rozestavěnost: **84,75**Koeficient vybavení K₄:**0,9207**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9207
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 219,99
Plná cena: 182,53 m ³ * 2 219,99 Kč/m ³	=	405 214,77 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,8475
Nedokončená stavba	=	343 429,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 6,0 % / 100)	*	0,940
	=	322 823,87 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení		
Přístup k nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka		
Srážka za morální opotřebení: 322 823,87 * 5 % =	-	16 141,19 Kč

Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64 - zjištěná cena = **306 682,68 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb**2.1. Opěrné zdi montované z prefa dílců****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Výměra:

$$1,0 * 0,4 * 55 = 22,00 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 556,36
Plná cena: 22,00 m ³ * 5 556,36 Kč/m ³	=	122 239,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,0 %		

Koeficient opotřebení: (1- 6,0 % / 100)	*	0,940
-----------------------------------------	---	-------

Opěrné zdi montované z prefa dílců - zjištěná cena	=	114 905,52 Kč
-----------------------------------------------------------	---	----------------------

2.2. Plochy s povrchem prašným - škvárové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.1.1. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm
-----------------------	-----------------------------------------------------------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
--------------------------------------	-----

Výměra:

$$166+178+783 = 1\,127,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	45,-
-------------------------------------------------------	---	------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
----------------------------------------------------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
---------------------------------------------------------------------	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	84,53
--------------------------------------------------	---	--------------

Plná cena: 1 127,00 m ² * 84,53 Kč/m ²	=	95 265,31 Kč
--------------------------------------------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 50 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100)	*	0,860
------------------------------------------	---	-------

Plochy s povrchem prašným - škvárové - zjištěná cena	=	81 928,17 Kč
-------------------------------------------------------------	---	---------------------

2.3. Obrubník betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože
-----------------------	----------------------------------------------------------------------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
--------------------------------------	-----

Délka:

$$50+55+10+15 = 130,00 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
-----------------------------------------	---	------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
----------------------------------------------------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
---------------------------------------------------------------------	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	150,27
------------------------------------	---	---------------

Plná cena: 130,00 m * 150,27 Kč/m	=	19 535,10 Kč
-----------------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 50 = 14,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 14,0 \% / 100)$

* 0,860

Obrubník betonový - zjištěná cena

= 16 800,19 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky pod garáží při čp 64 a komunikace kolem

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1 741 m²			
Lokalita:	Vlastibořice, okres Liberec			
Popis:	Naše společnost Vám zprostředkuje k prodeji slunný pozemek o CP 1741m ² . IS- elektrina 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 -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		0,95		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 290 000	1 741	1 315,34	0,61	802,36



Název:	Prodej stavebního pozemku 788 m²			
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 elektrika, 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 navrhout 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 -		1,00		
poloha pozemku -		0,80		
dopravní dostupnost -		0,90		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 299 000	788	1 648,48	0,52	857,21

Název: Prodej pozemku 4 355 m²

Lokalita: Svijany, okres Liberec

Popis: Nabízíme ke koupi rovinatý soubor pozemků o celkové ploše 4355 m², v katastrálním území obce Svijany u rychlostní silnice R10 Liberec - Praha. Pozemek s vlastní přístupovou cestou vhodný pro výstavbu komerčního objektu. Stavby typu skladovací hala, motorest, výrobní hala, zahrnutý v regulativech územního plánu. Na pozemku obecní vodovod, septik a trafo stanice. K nahlédnutí projekt, který byl na tento pozemek vypracován. Doporučujeme prohlídku. S financováním poradíme. Pro více informací kontaktujte makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
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 ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 658 200	4 355	840,00	0,80	672,00

Název: Prodej stavebního pozemku 1 500 m²

Lokalita: Vlastibořice - Jivina, okres Liberec

Popis: Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Nabízíme k prodeji stavební parcely o celkové výměře 4531 m² v obci Jivina. Pozemek je v územním plánu obce vedený jako Plochy smíšené obytné. (možno výstavba rodinného domu).

Cena za m² je 1250,-.

Možno pozemek rozdělit na 3 stavební parcely o výměře cca 1 500 m² nebo dle dohody.

Voda a elektřina je vedená na hranici pozemku.

Součástí pozemku je obytný karavan, který může posloužit jako stavební buňka.

Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 375 000,- Kč a měsíční splátkou 5 997,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
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 -	0,80




Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 875 000	1 500	1 250,00	0,68	850,00

Název: Prodej stavebního pozemku 2 200 m²
Lokalita: Český Dub, okres Liberec
Popis: prodej stavebního pozemku v Českém Dubě v centrální části mezi rodinnými domy o velikosti 2200m². Jde o pozemek určený pro výstavbu rodinného domu a je zde k dispozici vodovodní řád, elektřina a plyn. Vedle domu je přístupová komunikace (součást prodeje) a napojuje se na hlavní komunikaci obecní (asfaltovou). Pozemek je uprostřed zástavby. Více info v RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,15
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 ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 600 000	2 200	727,27	0,92	669,09

Zjištěná průměrná jednotková cena **770,13 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace		166	300,00		49 800
ostatní plocha - jiná plocha určena k zastavění	47/6	83	800,00		66 400
zastavěná plocha - úp určen k zastavění	48/6	65	800,00		52 000
ostatní plocha - funkční celek se zp	48/6	923	650,00		599 950
ostatní plocha - ostatní komunikace		178	300,00		53 400
ostatní plocha - ostatní komunikace		47	300,00		14 100
ostatní plocha - ostatní komunikace		5	300,00		1 500
ostatní plocha - ostatní komunikace		783	300,00		234 900
ostatní plocha - úp určen k zastavění	846	100	700,00		70 000
Celková výměra pozemků		2 350	Hodnota pozemků celkem		1 142 050

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pole 5 185 m²			
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 ² . 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		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
156 000	5 185	30,09	0,95	28,59



Název:	Prodej pole 112 267 m²			
Lokalita:	Osečná - Lázně Kundratice, okres Liberec			
Popis:	Nabízíme k prodeji dvě parcely převážně orné půdy v k.ú. Lázně Kundratice, okr. Liberec. Výměra pozemků činí 112.267 m ² a tvoří jeden souvislý blok.			
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		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 050 000	112 267	27,17	0,95	25,81



Název:	Prodej pole 8 359 m²			
Lokalita:	Proseč pod Ještědem, okres Liberec			
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji zemědělskou půdu o celkové výměře 8.359 m ² . 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 ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
250 770	8 359	30,00	0,90	27,00

Název: Prodej pole 26 700 m²**Lokalita:** Osečná - Lázně Kundratice, okres Liberec**Popis:** Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda), katastrální území – Lázně Kundratice, kde celková výměra je více než 2,6 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání. Bližší informace telefonicky.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,15
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 ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
640 800	26 700	24,00	1,03	24,72

Název: Prodej pole 48 991 m²**Lokalita:** Ohrazenice, okres Semily**Popis:** Prodáme pozemek o celkové rozloze 48.991 m² v obci Ohrazenice na okraji města Turnov, rychlostní komunikace směr Mladá Boleslav a Praha 1 km. Pozemek sousedí se zastavěnou zónou a v současné době je již zažádáno o změnu územního plánu. Vodovod i elektřina jsou na hranici pozemku. Na pozemek je příjezd ze dvou stran po obecní asfaltové komunikaci. V obci je kanalizace, plyn, školka, škola, družina. Krásný slunný a převážně rovinný pozemek v klidné části obce. Zajímavá investice. Doporučujeme. Se zajištěním financování pomůžeme, máme zkušenosti.**Koeficienty:**

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




Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
29 394 600	48 991	600,00	0,56	336,00

Název: Prodej pole 17 021 m²
Lokalita: Dlouhý Most, okres Liberec
Popis: Naše společnost Vám nabízí ke koupi atraktivní pozemek o výměře 17.021 m² v k.ú. Dlouhý Most, okr. Liberec, který se nachází v těsné blízkosti rychlostní komunikace E442 spojující Liberec s Prahou. Pozemek navazuje na stávající výstavbu obce a svou polohou dispozicí umožňuje budoucí využití po bytovou výstavbu po změně územního plánu. Díky svému umístění i lokalitě zajišťuje budoucí využití včetně budoucího očekávaného investičního výnosu. Vzhledem k nedostatku stavebních pozemků v okolí Liberce, lze předpokládat budoucí zařazení dle ÚP do obyt. ploch individuální bytové výstavby. V současné době je pozemek veden dle územního plánu obce jako "území zemědělské půdy". K dispozici jsou i další pozemky v této lokalitě o výměře bezmála 5 hektarů. V blízkosti pozemku jsou dostupné inženýrské sítě. Pro více informací kontaktujte makléře. Večer a o víkendů nebo při aktuální nedostupnosti telefonu prosím pište email. Zavoláme Vám co nejdříve zpět pro domluvení podrobností. Nemovitost je ihned volná.

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 -	1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 531 890	17 021	90,00	1,14	102,60

Zjištěná průměrná jednotková cena	90,79 Kč/m²
------------------------------------------	-------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	166	272	600,00		163 200
trvalý travní porost		1 601	27,00		43 227
trvalý travní porost	57/7	331	27,00		8 937
trvalý travní porost		230	27,00		6 210
trvalý travní porost		6 925	27,00		186 975
ostatní plocha - ostatní komunikace	64/5	483	500,00		241 500
trvalý travní porost		19 449	27,00		525 123
trvalý travní porost		511	27,00		13 797
trvalý travní porost		1 874	27,00		50 598
trvalý travní porost		3 435	27,00		92 745
trvalý travní porost		126	27,00		3 402

trvalý travní porost		8 285	27,00	223 695
trvalý travní porost		26 894	27,00	726 138
trvalý travní porost		476	27,00	12 852
trvalý travní porost	84/4	17 049	27,00	460 323
trvalý travní porost		245	27,00	6 615
trvalý travní porost		18 171	27,00	490 617
trvalý travní porost		1 003	27,00	27 081
trvalý travní porost		13 503	27,00	364 581
trvalý travní porost		1 820	27,00	49 140
ostatní plocha - ostatní komunikace	763	1 602	350,00	560 700
ostatní plocha - ostatní komunikace	764	2 833	500,00	1 416 500
ostatní plocha - ostatní komunikace	765	187	350,00	65 450
Celková výměra pozemků		127 305	Hodnota pozemků celkem	5 739 406

Nemovitosti dle LV Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky a stavby dle LV č. 326

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	2 120,00 m ²
Obestavěný prostor:	11 484,93 m ³
Zastavěná plocha:	1 824,45 m ²
Plocha pozemku:	142 968,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej komerční nemovitosti 405 m2
Lokalita:	náměstí Dr. Farského, Jablonec nad Nisou
Popis:	Nabízíme k prodeji víceúčelový dům v centru Jablonce nad Nisou, náměstí Dr. Farského. V domě o celkové užitné ploše 405 m2 se nacházejí komerční prostory a v podkroví byt o velikosti 65 m2. Objekt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2012. Okna jsou dřevěná špaletová. Střecha s nadkrokevní izolací, krytina pálená - bobrovka. Dům je připojen na veškeré sítě (plyn, elektro, voda), byt v podkroví má samostatné měření spotřeb. Vytápění pomocí dvou plynových kotlů a jedním plynovým kotlem na samostatný ohřev teplé užitkové vody. V suterénu (wellness) je kombinace podlahového topení a radiátorů. V ostatních částech radiátory. Podlahová krytina - dubové parkety, dlažba. Centrální vduchotechnika pro wellness od firmy Atrea. Wellness 120m2, 1.patro : recepcie a kavárna 120m2, 2.patro : masáže a kosmetické služby 100m2, Podkrovní byt 65m2. Pro více informací kontaktujte prosím makléře.
Užitná plocha:	405,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	5,23
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,15
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena
14 590 000 Kč

Celkový koeficient Kc
4,76

Váha: 3
Upravená cena
69 448 400 Kč

Název: Prodej kanceláře 420 m2**Lokalita:** Podhorská, Jablonec nad Nisou

Popis: Výběrové řízení na prodej budovy s budoucím možným využitím pro komerci i bydlení v bezprostřední blízkosti centra Jablonce nad Nisou, při ulici Podhorská. Celková užitná plocha všech prostor 420m², celková výměra pozemků 1.477m². Zastávka MHD přímo před domem, autobusové nádraží 300m, dálnice D35 vzdálena 9km. Parkování před domem či v průjezdu. Prodej probíhá formou výběrového řízení. Veškeré bližší informace vč. znaleckého posudku a stavební dokumentace naleznete na www.verejnedrazby.cz/A5241
Popis, výměry:

Budova je zděná, řadová, podsklepená se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím se sedlovou střechou. V minulosti budova sloužila jako prodejna autolaků, zadní trakt sloužil jako výroba a sklad. V současnosti jsou v obyvatelném stavu pouze prostory v 1.NP, které jsou po rekonstrukci před cca 7-mi lety. Prostory ve 2.NP a v 1.PP jsou ve stavu před rekonstrukcí a nejsou v současnosti obyvatelné.

Termin	konání	prohlídka:
--------	--------	------------

I.	prohlídka:	22.4.2020	v	11:00hod.
----	------------	-----------	---	-----------

II.	prohlídka:	20.5.2020	v	11:00hod.
-----	------------	-----------	---	-----------

Místo konání prohlídky: Sraz zájemců o prohlídku je na adrese: Podhorská 796/33, 466 01 Jablonec nad Nisou.

GPS souřadnice: 50.7245850N, 15.1772453E. Účast na prohlídce je nutné potvrdit nejpozději 24 hodin před konáním prohlídky.

Dispoziční řešení:

V 1.NP je ve východní části objektu umístěn průjezd objektem, směrem do ulice na jih jsou orientovány 2 velké místnosti, jedna místnost je orientována do dvora na sever.

Ve 2.NP je v současnosti celkem 6 místností a prostory pro realizaci sociálního zařízení.

Podkroví není stavebně upraveno, nachází se zde otevřený půdní prostor.

V 1.PP se nachází 3 sklepní místnosti a chodba.

V současnosti objekt není žádným způsobem využíván. Jako nejlepší možné využití je:

1.NP jako nebytový prostor (kancelář / obchod / hospoda),

1.PP jako sklad a sklepy,

2.NP k bydlení nebo jako kanceláře.

K prostorám 1.NP bylo získáno stavební povolení na realizaci Sport baru, kolaudace ale na stavebním úřadě není.

IS: voda, plyn, elektřina, kanalizace, přístup z veřejné komunikace. Vytápění ústřední z plynové, TUV plyn kotel se zásobníkem. Kategorie energetické náročnosti budovy: G - průkaz nedodán. Dle platného územního plánu leží předmět prodeje v území "SC6" - plochy smíšené obytné- centrální s regulativem 6. Jedná se o obytnou zónu, která by také měla poskytovat funkce občanské vybavenosti.

Přípustné využití: domy smíšené funkce, specifické bydlení - zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, občanské vybavení - základní, občanské vybavení - sport a rekreace - základní, bydlení - bytové domy, rodinné domy, Podmínečně přípustné využití: občanské vybavení - vyšší, občanské vybavení - sport a rekreace - vyšší, nerušící výroba / a nerušící výrobní služby, drobné podnikání a další (blíže specifikováno v územním plánu či znaleckém posudku). Dispoziční řešení, popis staveb a jednotlivé výměry, územní plán a další skutečnosti jsou uvedeny v příloženém znaleckém posudku - Příloha č. 2 - Znalecký posudek.pdf

Užitná plocha: 420,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	5,24
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,25
K5 Celkový stav	1,25
K6 Vliv pozemku	2,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
3 640 000 Kč

Celkový koeficient Kc
11,79

Váha: 1
Upravená cena
42 915 600 Kč

Název: Prodej kanceláře 2 000 m²

Lokalita: Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Popis: Prodej činžovního domu ve středu města Jablonec nad Nisou na pěší zóně. Jedná se o 4 podlažní dům, fyzicky 2 domy, s renovovanou fasádou, přičemž v přízemí jednoho domu se nachází obchodní prostor se vstupem z pěší zóny. Nemovitost má novější fasádu a střechu, okna jsou původní dřevěná. Dům je v tuto chvíli neobsazený, dříve zde sídlila státní organizace. Kancelářské prostory se mohou rekonstruovat na desítky bytových jednotek. V zadní části se nachází prostorný dvůr. Tato nemovitost nabízí zajímavou investici v centru města. Fotografie jsou z důvodu přání majitele ilustrační. Pro více informací a možnosti prohlídky mne kontaktujte.


Užitná plocha: 2 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,06
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,25
K5 Celkový stav	1,25



K6 Vliv pozemku	2,00	Zdroj: www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Váha: 3
22 000 000 Kč	2,83	Upravená cena
		62 260 000 Kč

Název:	Prodej komerční nemovitosti 648 m2	
Lokalita:	Turnov, okres Semily	
Popis:	Prodej komerční budovy v Turnově. Obchodní/výrobní/skladové prostory (užitná plocha 648 m2) se nacházejí v samostatné budově v blízkosti hl. komunikace Turnov-Praha, v dosahu centra Turnova. Součástí prodeje je také oplocený parkovací dvůr (cca 8 aut) a zahrada za budovou (celkem 504 m2). Vchod a vjezd do objektu jak z Bezručovi ulice, tak z parkovací plochy dvora. Budova je elektronik. zabezpečena, okna a vchody vč. vjezdu opatřena nerozbitnou bezp. folií. Dvoupodlažní budova + sklepní prostory - vše ve velmi dobrém technickém i stavebním stavu - jedná o objekt, který sloužil jako sídlo menší firmy a plnil funkci obchodní, výrobní i skladovou, takže byl vybaven veškerým zázemím potřebným pro její bezproblémový chod (rozvody počítačové sítě, dvojí okruh ústřed. plynového topení vč. kotlů, automat. regulace tepla, el. 230 a 400V, dále pro zaměstnance šatny, toalety, 2x kuchyň, sprchy). Tento prostor, vč. lokality Turnovska je vhodný pro společnost se zaměřením jak obchodního, tak výrobního charakteru (event.kombinace obojího), popřípadě zastoupení zahraničního partnera (výborný dosah Liberecka, Jičinska, Mladoboleslavska i Prahy). Objekt je volný, vyklizený a připravený k okamžitému provozu. Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G.	
Užitná plocha:	648,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	2,31	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,50	
K5 Celkový stav	1,55	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Váha: 1
12 500 000 Kč	4,35	Upravená cena
		54 375 000 Kč

Název:	Prodej kanceláře 5 983 m2	
Lokalita:	Generála Mrázka, Jablonec nad Nisou	
Popis:	Technicko-administrativní komplex v centru Jablonce nad Nisou ležící v blízkosti veškeré občanské vybavenosti je jednou z dominant města. Je tvořen sedmipodlažní výškovou budovou s atraktivní střešní terasou, nižším objektem se světlým z části proskleným interiérem a dvěma podzemními podlažními. Stavba stojí na vlastním pozemku částečně využívaném k parkování, částečně jako zahrada. Objekt je možno doobsadit a držet jako výnosovou nemovitost, skýtá však i značný potenciál k redevelopmentu na jinou funkci, například hotel nebo rezidence.	

Pro více informací včetně aktuální obsazenosti, výše výnosu z pronajatých prostor, půdorysy a pod. nás neváhejte kontaktovat.

Užitná plocha: 5 983,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,75
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,20
K5 Celkový stav	1,25
K6 Vliv pozemku	2,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 2

**Upravená cena
89 180 000 Kč**

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
49 000 000 Kč	1,82	89 180 000 Kč
Minimální jednotková porovnávací cena		42 915 600 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr		63 635 800 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr		67 077 580 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena		89 180 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Vážená jednotková cena	67 077 580 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	67 077 580 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných cen

Stavby a pozemky v areálu při čp. 70

1. Administrativní budova čp 70 na st. 150 zastavěná plocha a nádvoří	27 083 765,- Kč
2. Sklad a manipulace hotových výrobků na 163/4 budova zděná	1 483 199,- Kč
3. Sklad materiálu na 163/4 hala	841 893,40 Kč
4. Sušárna řeziva - jen základová deska	626 677,90 Kč
5. Krytý přístřešek, skladové hospodářství a hřiště	1 051 968,80 Kč
6. Sklad cementu	257 278,80 Kč
7. Studna kopaná	64 288,30 Kč
8. Vodovody trubní – přípojka	16 415,20 Kč
9. Vodoměrná šachta	11 192,20 Kč
10. Přípojka kanalizace - dešťové vody	83 961,40 Kč
11. Přípojka kanalizace - splaškové vody	27 987,10 Kč
12. Žumpa	108 939,20 Kč
13. Obrubník betonový	30 884,10 Kč
14. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody	193 145,60 Kč
15. Opěrné zdi	270 322,80 Kč
16. Plot ze strojového pletiva	83 211,40 Kč
17. Dřevěné rámy mezi sloupky ze štípaných tvárníc	48 209,60 Kč
18. Vrata ocelová s dřevěnou výplní	4 492,10 Kč
19. Elektrický pohon u vrat	7 237,30 Kč

20. Vrátka ocelová s dřevěnou výplní	1 871,70 Kč
21. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	54 181,80 Kč
22. Plochy s povrchem prašným	274 142,- Kč
23. Koje na sypký materiál s betonovým zděným rámem	320 726,40 Kč
24. Plochy s povrchem betonovým monolitickým	32 689,50 Kč
25. Dlažby z dřevěných špalíků do pískového lože	17 526,- Kč
26. Zahradní jezírko	166 448,10 Kč
27. Pozemky v areálu	2 564 944,70 Kč
28. Trvalé porosty	313 387,20 Kč

Stavby a pozemky v areálu při čp. 70 - celkem: 36 040 986,60 Kč

Garáž na pp 47/6 a 48/6 a pozemky mimo areál u Rd čp. 64

1. Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64	265 248,- Kč
2. Opěrné zdi montované z prefa dílců	99 393,30 Kč
3. Plochy s povrchem prašným – škvárové	70 867,90 Kč
4. Obrubník betonový	14 532,20 Kč
5. Pozemky pod garáží při čp 64 a komunikace mimo areál	392 750,30 Kč

Garáž na pp 47/6 a 48/6 a pozemky mimo areál - celkem: 842 791,70 Kč

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál

1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace	1 968 781,50 Kč
-----------------------------------------------	-----------------

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál - celkem: 1 968 781,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

38 852 559,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

38 852 560,- Kč

slovy: Třicetosmmilionůosmsetpadesátdvatisícپětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

38 852 560 Kč

slovy: Třicetosmmilionůosmsetpadesátdvatisícپětsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Stavby a pozemky v areálu při čp. 70

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova čp 70 na st. 150 zastavěná plocha a nádvoří	46 577 176,50 Kč
1.2. Sklad a manipulace hotových výrobků na 163/4 budova zděná	1 925 376,40 Kč
1.3. Sklad materiálu na 163/4 hala	570 747,10 Kč
1.4. Sušárna řeziva – jen základová deska	518 000,- Kč
1.5. Krytý přístřešek, skladové hospodářství a hřiště	1 216 148,90 Kč
1.6. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody	223 289,70 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **51 030 738,60 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Sklad cementu	297 432,10 Kč
--------------------	---------------

2.2. Studna kopaná	74 321,70 Kč
2.3. Vodovody trubní - přípojka	18 977,10 Kč
2.4. Vodoměrná šachta	12 938,90 Kč
2.5. Přípojka kanalizace - dešťové vody	97 065,10 Kč
2.6. Přípojka kanalizace - splaškové vody	32 355,10 Kč
2.7. Žumpa	125 941,30 Kč
2.8. Obrubník betonový	35 704,20 Kč
2.9. Opěrné zdi	312 511,90 Kč
2.10. Plot ze strojového pletiva	96 198,20 Kč
2.11. Dřevěné rámy mezi sloupky ze štípaných tvárníc	55 733,70 Kč
2.12. Vrata ocelová s dřevěnou výplní	5 193,20 Kč
2.13. Elektrický pohon u vrat	8 366,90 Kč
2.14. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní	2 163,80 Kč
2.15. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	62 637,90 Kč
2.16. Plochy s povrchem prašným	316 927,20 Kč
2.17. Koje na sytký materiál s betonovým zděným rámem	370 782,- Kč
2.18. Plochy s povrchem betonovým monolitickým	37 791,30 Kč
2.19. Dlažby z dřevěných špalíků do pískového lože	20 261,30 Kč
2.20. Zahradní jezírko	192 425,50 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	2 175 728,40 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky v areálu	8 148 300,- Kč
-----------------------	----------------

Garáž na pp 47/6 a 48/6 a pozemky mimo areál u Rd čp. 64**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64	306 682,70 Kč
------------------------------------------------------	---------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Opěrné zdi montované z prefa dílců	114 905,50 Kč
2.2. Plochy s povrchem prašným - škvárové	81 928,20 Kč
2.3. Obrubník betonový	16 800,20 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	213 633,90 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky pod garáží při čp 64 a komunikace kolem	1 142 050,- Kč
------------------------------------------------------	----------------

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace	5 739 406,- Kč
-------------------------------------------------	----------------

Nemovitosti dle LV bez zařazení do částí**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemky a stavby dle LV č. 326	67 077 580,- Kč
-------------------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota**67 077 580 Kč****Věcná hodnota****68 756 540 Kč**

z toho hodnota pozemku

15 029 756 Kč

Obvyklá cena

68 000 000 Kč

slovy: Šedesátosmmilionů Kč

Posudek vypracován dne 31.3.2020

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. 3378/16/2020 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