

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4590-90/2016

NEMOVITÁ VĚC: Areálu provozních staveb č.p.473 a pozemků se všemi součástmi zapsaných na LV č. 12968 pro k.ú. Pardubičky, obec Pardubice pozemků se všemi součástmi a příslušenstvím zapsaných na LV č. 460 pro k.ú. Nemošice, obec Pardubice.

Vlastník staveb a pozemků: **Faraon holding a.s.** IČ : 259 31 385
Revoluční 1082/8, 110 00 Praha 1 – Nové Město, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: **Středočeský investiční koncern, a.s.** IČ : 274 02 266

Adresa objednavatele: Hlavní 1151/4, 141 00 Praha 4 - Záběhlice

ZHOTOVITEL : **Ing. Jan Konta**

Adresa zhotovitele: U Zdravotního ústavu 1856/3, 100 00 Praha 10 - Vinohrady

ÚČEL OCENĚNÍ: **Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**



OBVYKLÁ CENA

59 300 000,- Kč

Datum místního šetření: 28.6.2016

Stav ke dni : 30.6.2016

Za přítomnosti: zástupce společnosti vlastníka.

Počet stran : 87 stran

příloh: 13 stran

Počet vyhotovení:3

V Praze dne 14.7.2016

OBSAH

A. Způsob ocenění

B. Ocenění

A. NÁLEZ

1. Úkol znalce
2. Prohlídka a zaměření nemovitosti
3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku
4. Vlastnické evidenční údaje
5. Dokumentace a skutečnost
6. Celkový popis nemovitosti

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1. Stanovení věcné hodnoty nemovité věci dle THU a cenového předpisu
2. Určení obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou
3. Stanovení výnosové hodnoty nemovité věci

C. ZÁVĚR

Znalecká doložka

PŘÍLOHY

1. Fotodokumentace
2. Katastrální mapa
3. Výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č. 12968
4. Výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č. 460

A. Způsob ocenění

Základ hodnoty

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné případně obdobné nemovitosti 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.

Rozsah odhadu

Rozsah práce při ocenění majetku vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem v úvahu připadajícím vlivům, které mohou významně ovlivnit hodnotu majetku. Pro vypracování posudku o obvyklé ceně nemovitosti bylo využito údajů z archivu znalce a údajů zjištěných při místním šetření dne 28.6.2016.

Způsob stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je časově velmi proměnlivá a je ovlivňována mnoha faktory, které vyvíjí i současná doba rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání.

Ocenění

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemků

- parc.č.st.433/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3475 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.st.844 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 624 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.st.845/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 690 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.st.845/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 333 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.st.846 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 252 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.st.847 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 494 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.st.848 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 145 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.st.1237 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 976 m², jehož součástí je stavba č.p. 473 – výroba,
- parc.č.st.1333 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 193 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.st.1334 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.st.1335 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 611 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.st.1338 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 92 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt,
- parc.č.186/5 - ostatní plocha dráha o výměře 337 m²,
- parc.č.488/3 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 2105 m²,
- parc.č.497/1 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 451 m²,
- parc.č.497/6 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 385 m²,
- parc.č.497/7 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 91 m²,
- parc.č.497/8 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 884 m²,
- parc.č.497/9 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 22 m²,
- parc.č.497/10 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 35 m²,
- parc.č.497/11 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 398 m²,
- parc.č.497/23 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 499 m²,
- parc.č.497/27 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 168 m²,
- parc.č.497/29 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 1015 m²,
- parc.č.522/6 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 1746 m²,
- parc.č.522/8 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 5369 m²,
- parc.č.522/16 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 357 m²,
- parc.č.522/23 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 787 m²,
- parc.č.522/24 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 47 m²,
- parc.č.522/41 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 278 m²,
- parc.č.522/59 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 568 m²,
- parc.č.522/60 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 317 m²,
- parc.č.522/61 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 179 m²,
- parc.č.522/62 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 3012 m²,
- parc.č.529/1 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 548 m²,

- parc.č.529/2 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 2533 m²,
- parc.č.529/5 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 773 m²,
- parc.č.534/1 - ostatní plocha dráha o výměře 46254 m²,
- parc.č.694 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 15 m²,

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice na listu vlastnictví č.12968 pro katastrální území Pardubičky, obec Pardubice,

pozemků :

- parc.č.st.434 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 85 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – tech. vyb.
- parc.č.681/2 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 590 m²,
- parc.č.681/3 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 78 m²,
- parc.č.681/6 – orná půda o výměře 55 m²,

se všemi součástmi a příslušenstvím zapsaných u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice na listu vlastnictví č.460 pro katastrální území Nemošice, obec Pardubice,

vše podle stavu ke dni 30.6.2016.

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a kontrolní zaměření byla provedena dne 28.6.2016 za přítomnosti zástupce vlastníka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.12968 pro k.ú. Pardubičky vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 29.6.2016,
 - Výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.460 pro k.ú. Nemošice vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 29.6.2016,
 - Ekonomické podklady nemovité věci předané objednavatelem posudku,
 - Částečná geodetická dokumentace areálu,
 - Znalecký posudek č.059-2014/3449 vypracovaný Petrem Brodským dne 17.6.2014,
 - Údaje o dosažených cenách pozemků zjištěné dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,
 - Nabídky prodeje a pronájmů nemovitostí realitních serverů,
 - Zákon 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. a č.228/2014 Sb.,
 - ČSN 73 4055 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů,
 - Rozpočtové ukazatele stavebních objektů vydané ÚRS Praha a.s., CÚ 2016.
-

4. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.12968 pro k.ú. Pardubičky vyhotoveného dálkovým přístupem dne 29.6.2016, je vlastnické právo k oceňované nemovitosti vloženo na :

A: *Vlastník*

Vlastnické právo	Podíl
Faraon holding a.s. , Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ : 25931385	

Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti
st. 433/2; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 844; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 845/1; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 845/2; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 846; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 847; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 848; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 1237; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 1333; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 1334; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 1335; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 1338; součástí pozemku je stavba	Parcely
186/5	Parcely
488/3	Parcely
497/1	Parcely
497/6	Parcely
497/7	Parcely
497/8	Parcely
497/9	Parcely
497/10	Parcely
497/11	Parcely
497/23	Parcely
497/27	Parcely
497/29	Parcely
522/6	Parcely
522/8	Parcely

Parcelní číslo	typNemovitosti
522/16	Parcely
522/23	Parcely
522/24	Parcely
522/41	Parcely
522/59	Parcely
522/60	Parcely
522/61	Parcely
522/62	Parcely
529/1	Parcely
529/2	Parcely
529/5	Parcely
534/1	Parcely
694	Parcely

Dle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.460 pro k.ú. Nemošice vyhotoveného dálkovým přístupem dne 29.6.2016, je vlastnické právo k oceňované nemovitosti vloženo na :

A: Vlastník

Vlastnické právo	Podíl
Faraon holding a.s. , Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ : 25931385	

Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti
st. 434; součástí pozemku je stavba	Parcely
681/2	Parcely
681/3	Parcely
681/6	Parcely

5. Dokumentace a skutečnost:

Byla předložena částečná geodetická dokumentace areálu, která odpovídá skutečností zjištěným při místním šetření dne 28.6.2016.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je :

1. provozní a skladový areál č.p.473 situovaný na vlastních pozemcích zapsaných na LV č.12968 pro k.ú. Pardubičky. Součástí areálu jsou budovy a haly pro skladování, administrativní budova, inženýrské stavby, trafo, vodní hospodářství, zpevněné plochy, rozvody vody, plynu, kanalizace aj.

OBSAH

1. LV č. 12968 - k.ú. Pardubičky**1.1. Ocenění staveb**

- 1.1.1 Budova bez čp/če - průmyslový objekt na pozemku parc.č.st.433/2
- 1.1.2 Budova sociálního zařízení na části pozemku parc.č.st.433/2
- 1.1.3 Budova sociálního zařízení II na části pozemku parc.č.st.433/2
- 1.1.4 Sklad na části pozemku parc.č.st.433/2
- 1.1.5 Strojovna přečerpávání PHM na pozemku parc.č.st.844
- 1.1.6 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.845/1
- 1.1.7 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.845/2 - kotelna
- 1.1.8 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.847 - výdej PHM
- 1.1.9 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.848 - vrátnice
- 1.1.10 Budova č.p.473 na pozemku parc.č.st.1237 - strojovna
- 1.1.11 Stožárová trafostanice na pozemku parc.č.st.1233
- 1.1.12 IS - zpevněná plocha - skládky uhlí
- 1.1.13 Záchytná jímka u zásobníku PHM na pozemku parc.č.st.844
- 1.1.14 Havarijní jímka u zásobníku PHM
- 1.1.15 Havarijní jímky u strojovny
- 1.1.16 Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel
- 1.1.17 Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel
- 1.1.18 Plynovod VTL
- 1.1.19 Regulační stanice plynu
- 1.1.20 Plynovod STL DN 150
- 1.1.21 Pilíř zděný z obyčejných cihel
- 1.1.22 Domácí regulátor
- 1.1.23 Přípojka kanalizace DN 200 mm
- 1.1.24 Nádrž vodojemu na pozemku parc.č.st.846
- 1.1.25 Přípojka kanalizace k budově strojovny
- 1.1.26 Kanalizační šachta u strojovny
- 1.1.27 Septik do 15 m³ OP
- 1.1.28 Přípojka elektro k strojovně
- 1.1.29 Zpevněná plocha u nádrží (pozemek parc.č.st.12337)
- 1.1.30 Zpevněná plocha u strojovny (pozemek parc.č.st.1237)
- 1.1.31 Zpevněná plocha u strojovny z dlaždic
- 1.1.32 Zpevněná plocha u strojovny ze silničních panelů
- 1.1.33 Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm na pozemku parc.č.st.1334
- 1.1.34 IS - plochy komunikací a manipulační - betonové
- 1.1.35 IS - plochy komunikací a manipulační - asfaltové
- 1.1.36 IS - venkovní osvětlení
- 1.1.37 IS - kanalizace trubní DN 400
- 1.1.38 IS - kanalizace trubní DN 300
- 1.1.39 Přípojka kanalizace DN 200 mm
- 1.1.40 Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
- 1.1.41 Oplocení
- 1.1.42 Oplocení nové
- 1.1.43 Oplocení trafa
- 1.1.44 Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
- 1.1.45 Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

1.2. Ocenění pozemků

- 1.2.1 Pozemky

2. LV č. 460 - k.ú. Nemošice

2.1. Ocenění staveb

- 2.1.1 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.434 - techn. vybavenost
- 2.1.2 Zásobník vody
- 2.1.3 Jímací objekt na pozemku parc.č.681/3
- 2.1.4 Kontrolní šachta u zásobníku
- 2.1.5 Kontrolní šachta u jímacího objektu
- 2.1.6 Přívodní potrubí DN 300 mm
- 2.1.7 Výtlačné potrubí DN 200 mm

2.2. Ocenění pozemků

- 2.2.1 Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Stanovení věcné hodnoty nemovitosti dle THU

VÝPOČET REPRODUKČNÍ CENY

Výchozí cena stavby se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ OP stanovenou v závislosti na účelu užití, upravenou koeficienty.

$$JCO = JCS * KV * KZP * KB * I * (100 + VRN) / 100$$

JCO ..jednotková cena oceňovaného objektu

JCS .. jednotková cena srovnávacího objektu

KV .. koeficient přepočtu dle prům. výšky podlaží

KZP ..koeficient přepočtu dle prům. z.p. podlaží

KB .. koeficient vybavení stavby

I souhrnné propočtové indexy

VRN ..vedlejší rozpočtové náklady stavby v daném místě a čase

Pro zjištění věcné hodnoty stavby bude použit rozpočtový ukazatel ÚRS Praha obdobné progresivní stavby ve shodné cenové úrovni.

1.1. Ocenění staveb

1.1.1 Budova bez čp/če - průmyslový objekt na pozemku parc.č.st.433/2

Jedná se o halový objekt provedený z ocelové rámové konstrukce doplněné zděným obvodovým pláštěm, z vnější strany opláštěným plechem. Zastřešení sedlovou střechou s krytinou z trapézového plechu. Objekt byl postaven v roce 1960, ke dni ocenění je objekt užíván ke skladování.

Stavba je zařazena dle JKSO - obor

811 6 Haly pro skladování

TS 7 kovová

Kód CZ - CC: 1252

Cena za 1 m³ obestavěného prostoru v CÚ 2016 3 035,- Kč

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	12,00*21,80	=	261,60
	26,50*16,40	=	434,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Podlaží	Přístavby	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.N.P.	Původní část	261,60	7,15	10,20	2 668,32
	Přístavba OK haly	434,60	10,20	10,20	4 432,92
Součet		696,20			7 101,24

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 101,24 / 696,20	= 10,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	696,20 / 1	= 696,20 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.N.P.	12,00*21,80*(6,60+7,15)*0,5	=	1 798,50 m ³
	(26,50*16,40)*(8,00+2,20*0,5)	=	3 954,86 m ³

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

Podlaží	Přístavby	Typ	Obestavěný prostor
1.N.P.	Původní část	NP	1 798,50 m ³
	Přístavba OK haly	NP	3 954,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			5 753,36 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky a pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	OK	S	31
2. Svislé konstrukce	OK + vyzdívaný obvodový plášť	S	69
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	OK	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	38
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	62
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky, nátěr	P	31
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	69
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	P	31
8. Úprava vnějších povrchů	pozinkovaný vlnitý plech	S	69
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plechové	P	31
11. Dveře	chybí	C	69
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová STAKO	P	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	31
16. Elektroinstalace	chybí	C	69
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 vybavení

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	31	1,00	9,08
2. Svislé konstrukce	S	29,30	69	1,00	20,22
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	38	1,00	0,27
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	62	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,10	31	0,46	0,87
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	69	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	31	0,46	0,47
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	69	1,00	2,28
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,20	31	0,46	0,31
11. Dveře	C	2,20	69	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
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	31	1,00	1,46
16. Elektroinstalace	C	4,70	69	0,00	0,00
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					67,95
Koeficient vybavení :					0,6795

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	17,96	56	150	37,33	6,7045
2. Svislé konstrukce	S	29,30	31,00	1,00	9,08	13,36	56	80	70,00	9,3520
2. Svislé konstrukce	S	29,30	69,00	1,00	20,22	29,76	46	80	57,50	17,1120
4. Krov, střecha	S	11,00	37,58	1,00	4,13	6,08	56	70	80,00	4,8640
4. Krov, střecha	S	11,00	62,42	1,00	6,87	10,11	46	70	65,71	6,6433
5. Krytiny střech	S	2,90	37,58	1,00	1,09	1,60	56	56	100,00	1,6000
5. Krytiny střech	S	2,90	62,42	1,00	1,81	2,66	46	46	100,00	2,6600
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	38,00	1,00	0,27	0,40	56	56	100,00	0,4000

7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,10	31,00	0,46	0,87	1,28	56	56	100,00	1,2800
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	31,00	0,46	0,47	0,69	56	56	100,00	0,6900
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	69,00	1,00	2,28	3,36	45	45	100,00	3,3600
11. Dveře	P	2,20	31,00	0,46	0,31	0,46	56	56	100,00	0,4600
12. Vrata	S	2,30	37,58	1,00	0,86	1,27	56	56	100,00	1,2700
12. Vrata	S	2,30	62,42	1,00	1,44	2,12	46	46	100,00	2,1200
13. Okna	P	4,30	37,58	0,46	0,74	1,09	56	56	100,00	1,0900
13. Okna	P	4,30	62,42	0,46	1,23	1,81	46	50	92,00	1,6652
14. Povrchy podlah	P	4,80	37,58	0,46	0,83	1,22	56	56	100,00	1,2200
14. Povrchy podlah	P	4,80	62,42	0,46	1,38	2,03	46	46	100,00	2,0300
16. Elektroinstalace	S	4,70	31,00	1,00	1,46	2,15	56	56	100,00	2,1500
17. Bleskosvod	S	0,40	37,58	1,00	0,15	0,22	56	56	100,00	0,2200
17. Bleskosvod	S	0,40	62,42	1,00	0,25	0,37	46	46	100,00	0,3700

Opotřebení: **67,3 %**

Koeficient opotřebení: (1- 67,3 % /100)

0,327

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	696
Užitná plocha (UP)	[m ²]	583
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	5 753,36
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 035
Koef. vybavení	%	0,6795
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 062
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 863 428
Stáří	roků	46 (56)
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	67,30
Budova bez čp/če - průmyslový objekt na pozemku parc.č.st.433/2	[Kč]	3 879 340

1.1.2 Budova sociálního zařízení na části pozemku parc.č.st.433/2

Budova sociálního zařízení postavená na části pozemku parc.č.st.433/2 u kotelny, provedená tradiční technologií kolem roku 1975.

Stavba je zařazena dle **JKSO - obor**

801 6 Budovy pro řízení

TS 1 zděná z cihel, tvárnic, bloků

Kód CZ - CC: 1274

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	4,15*10,35+7,40*2,15	=	58,86
2.N.P.	4,15*10,35+7,40*2,15	=	58,86

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	58,86 m ²	3,00 m	176,58
2.N.P.	58,86 m ²	3,00 m	176,58
Součet	117,72 m²		353,16
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	353,16 / 117,72	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	117,72 / 2	= 58,86 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP celkem	4,15*10,35*6,42+7,40*2,15*5,45	=	362,46 m ³
Podlaží		Typ	Obestavěný prostor
OP celkem		NP	362,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			362,46 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, 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	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky, keram. obklady	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplovací systém, omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standard	P	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		P	100
16. Elektroinstalace		P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		P	100
19. Vnitřní kanalizace		P	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody		P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy	chybí	S	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,20	100	1,00	7,20
2. Svislé konstrukce	S	21,80	100	1,00	21,80
3. Stropy	S	11,90	100	1,00	11,90
4. Krov, střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytiny střech	S	2,00	100	1,00	2,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Vytápění	P	4,30	100	0,46	1,98
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,10	100	0,46	1,43
19. Vnitřní kanalizace	P	2,90	100	0,46	1,33
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,60	100	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,53
Koeficient vybavení :					0,8553

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 41 / 80 = 51,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 51,3 \% / 100)$

* 0,487

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	59
Užitná plocha (UP)	[m ²]	94
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	362,46
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 042
Koef. vybavení	%	0,8553
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 168
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 873 092
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	39
Opotřebení	%	51,30
Budova soc. zařízení na části pozemku parc.č.st.433/2 (VH)	[Kč]	912 196

1.1.3 Budova sociálního zařízení II na části pozemku parc.č.st.433/2

Budova sociálního zařízení a místnosti pro zaměstnance postavená na části pozemku parc.č.st.433/2 u kotelny, provedená tradiční technologií. Vybavení standardní, v užívání od roku 1975.

Stavba je zařazena dle **JKSO - obor**

801 6 Budovy pro řízení

TS 1 zděná z cihel, tvárnic, bloků

Kód CZ - CC: 1274

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	6,00*11,30	=	67,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	67,80 m ²	3,30 m	223,74
Součet	67,80 m²		223,74

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $223,74 / 67,80 = 3,30$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $67,80 / 1 = 67,80$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP celkem	6,00*11,30*(3,30+0,25)	=	240,69 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP celkem	NP	240,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		240,69 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky, keram. obklady	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplovací systém, omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standard	P	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		P	100
16. Elektroinstalace		P	100

17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		P	100
19. Vnitřní kanalizace		P	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody		P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy	chybí	S	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,20	100	1,00	7,20
2. Svislé konstrukce	S	21,80	100	1,00	21,80
3. Stropy	S	11,90	100	1,00	11,90
4. Krov, střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytiny střech	S	2,00	100	1,00	2,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Vytápění	P	4,30	100	0,46	1,98
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,10	100	0,46	1,43
19. Vnitřní kanalizace	P	2,90	100	0,46	1,33
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,60	100	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,53
Koeficient vybavení :					0,8553
Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 41 / 80 = 51,3 \%$					
Koeficient opotřebení: $(1 - 51,3 \% / 100)$				*	0,487

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	68
Užitná plocha (UP)	[m ²]	54
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	240,69
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 042
Koef. vybavení	%	0,8553
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 168

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 243 819
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	39
Opotřebení	%	51,30
Budova soc. zařízení II na části pozemku parc.č.st.433/2 (VH)	[Kč]	605 740

1.1.4 Sklad na části pozemku parc.č.st.433/2

Přízemní stavba skladu (pěnidlo) je postavena v pokračování sociální budovy na části pozemku parc.č.st. 433/2. Je provedena tradiční technologií, založení na betonových základových pasech, svislé nosné konstrukce zděné, zastřešení plochou střechou s krytinou ze živičných svařovaných pasů. Klempířské konstrukce střechy úplné provedené z pozinkovaného plechu. Úpravy povrchů vápennou omítkou, okna sklobeton, vrata plechová. Stavba z roku 1975.

Stavba je zařazena dle **JKSO - obor**

812 7 Budovy pro skladování

TS 1 zděná z cihel, tvárnic, bloků

Kód CZ - CC: 1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	9,60*7,00	=	67,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	67,20 m ²	3,30 m	221,76
Součet	67,20 m²		221,76

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $221,76 / 67,20 = 3,30$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $67,20 / 1 = 67,20$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP celkem	9,60*7,00*(3,30+0,20)	=	235,20 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP celkem	NP	235,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		235,20 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	P	100
3. Stropy		C	100

4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítka	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata	kovová	P	100
13. Okna	sklobeton	P	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	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 hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu vybavení

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	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
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	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100	0,46	1,33
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00

25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					51,11
Koeficient vybavení :					0,5111
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 80 = 51,3 \%$					
Koeficient opotřebení: $(1 - 51,3 \% / 100)$				*	0,487

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	67
Užitná plocha (UP)	[m ²]	54
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	235,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 873
Koef. vybavení	%	0,5111
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 490
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	585 786
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	39
Opotřebení	%	51,30
Sklad na části pozemku parc.č.st.433/2 (VH)	[Kč]	285 278

1.1.5 Strojovna přečerpávání PHM na pozemku parc.č.st.844

Přízemní stavba strojovny pro přečerpávání PHM na pozemku parc.č.st.844 je provedena tradiční technologií. Založení stavby na betonových základových pasech, svislé nosné konstrukce zděné, zastřešení plochou střechou s vynesemím přestřešení směrem ke kolejím vlečky, s krytinou ze živičných svařovaných pasů. Klempířské konstrukce střechy úplné provedené z pozinkovaného plechu. Úpravy povrchů vápennou omítkou, okna ocelová Stako, dveře plechové. Stavba z roku 1975.

Stavba je zařazena dle JKSO - obor

812 1 Budovy pro průmysl

TS 1 zděná z cihel, tvárnic, bloků

Kód CZ - CC: 1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	24,65*6,75	=	166,39

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	166,39 m ²	4,00 m	665,56
Součet	166,39 m²		665,56

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $665,56 / 166,39 = 4,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $166,39 / 1 = 166,39$ m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP celkem	24,65*6,75*(4,00+0,15)	=	690,51 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP celkem	NP	690,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		690,51 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, 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	chybí	C	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	kovová STAKO	P	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	C	11,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20

9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	61,32
Koeficient vybavení :	0,6132
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 100 = 42,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 42,0 \% / 100)$	* 0,580

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	166
Užitná plocha (UP)	[m ²]	133
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	690,51
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 055
Koef. vybavení	%	0,6132
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 486
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 716 971
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	42,00
Strojovna přečerpávání	[Kč]	995 843
PHM na pozemku parc.č.st.844 (VH)		

1.1.6 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.845/1

Stavba s víceúčelovým užitím

Ocenění jednotlivých částí

Budova bez čp/če na části pozemku parc.č.st.845/1- administrativní část

Budova je provedena z ocelové konstrukce s montovaným prefabrikovaným obvodovým pláštěm. Zastřešení plochou střechou s krytinou ze živičných svařovaných pásů. Klempířské konstrukce střechy úplné. Úpravy vnějších povrchů silikátovou novou omítkou, vnitřní úpravy povrchů štukovou omítkou, doplněnou bělninovými obklady sociálního zařízení a podhledy z minerálních desek. Okna a vchodové dveře plastové, vnitřní dveře dřevěné hladké. Na podlaze keramická dlažba, lepené textilní povlaky.

Stavba je zařazena dle **JKSO - obor**

801 6 Budovy pro řízení a administrativu

TS 7 kovová

Kód CZ - CC: 122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	27,45*12,00+12,85*6,10-6,00*5,85	=	372,69
2.N.P.	24,75*6,00+6,00*5,85	=	183,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	372,69 m ²	4,00 m	1 490,76
2.N.P.	183,60 m ²	3,50 m	642,60
Součet	556,29 m²		2 133,36

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\ 133,36 / 556,29 = 3,83$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $556,29 / 2 = 278,15$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP vrchní stavby	$(27,45*12,00+12,85*6,10-6,00*5,85)*4,00$	=	1 490,74 m ³
	$(24,75*6,00+6,00*5,85)*3,50$	=	642,60 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP vrchní stavby	NP	1 490,74 m ³
	NP	642,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 133,34 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky a pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	OK	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítka na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	s ker. dlažbou	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, koberce běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100

18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	EZS	P	100

Výpočet koeficientu

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
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	P	5,90	100	0,46	2,71
Součet upravených objemových podílů					95,21
Koeficient vybavení :					0,9521

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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,61	42	150	28,00	2,4108
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	18,27	42	100	42,00	7,6734
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,76	42	100	42,00	4,0992
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,66	42	100	42,00	3,2172

5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,20	5	50	10,00	0,2200
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	5	50	10,00	0,0630
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,25			30,00	2,1750
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,47	5	50	10,00	0,3470
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,89	5	30	16,67	0,3151
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,05	42	100	42,00	1,2810
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,26	5	50	10,00	0,3260
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,46	5	50	10,00	0,5460
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,36	5	30	16,67	0,5601
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,41			30,00	1,3230
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,99			30,00	1,7970
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32			30,00	0,0960
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,36	5	30	16,67	0,5601
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,26			30,00	0,9780
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,79			30,00	0,5370
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,15	5	30	16,67	0,5251
25. Ostatní	P	5,90	100,00	0,46	2,71	2,85	5	20	25,00	0,7125

Opotřebení: **29,8 %**

Koeficient opotřebení: (1- 29,8 % /100)

* **0,702**

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	373
Užitná plocha (UP)	[m ²]	407
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 133,34
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 600
Koeficient vybavení	%	0,9521
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 284
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	13 405 610
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	29,80
Budova bez čp/če na části pozemku parc.č.st.845/1- administrativní část	[Kč]	9 410 738

Budova bez čp/če na části pozemku parc.č.st.845/1 - průmysl

V provozní části budovy shodného provedení byla původně umístěna technologie pro úpravnu vody. Původní okna Stako, luxfery. Ke dni ocenění není stavba užívaná.

Stavba je zařazena dle JKSO - obor

812 1 Budovy pro průmysl

TS 7 kovová

Kód CZ - CC: 1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	12,85*6,00	=	77,10
1.N.P.	12,85*12,30+18,60*6,00	=	269,65

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	77,10 m ²	7,50 m	578,25
1.N.P.	269,65 m ²	11,05 m	2 979,63
Součet	346,75 m²		3 557,88
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 557,88 / 346,75	= 10,26 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	346,75 / 2	= 173,38 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP celkem	12,85*6,00*7,50	=	578,25 m ³
	(12,85*12,30+18,60*6,00)*11,05	=	2 979,69 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP celkem	NP	578,25 m ³
	NP	2 979,69 m ³
		3 557,94 m³

Obestavěný prostor - celkem:

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	hladké	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	kovová	P	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		P	100
19. Vnitřní kanalizace		P	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	C	11,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	2,20	100	0,46	1,01
19. Vnitřní kanalizace	P	2,00	100	0,46	0,92
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	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.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,39
Koeficient vybavení :					0,6039
Koeficient opotřebení: (1- 42,0 % / 100)				*	0,580

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	270
Užitná plocha (UP)	[m ²]	272
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 557,94
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 055
Koef. vybavení	%	0,6039
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 449
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 712 735
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	42,00
Budova bez čp/če na části pozemku parc.č.st.845/1 - průmysl (VH)	[Kč]	5 053 386

1.1.7 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.845/2 - kotelna

Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.845/2 - plynová kotelna. Provedení z OK s prefabrikovaným obvodovým pláštěm, zastřešení plochou střechou se svařovanou živičnou krytinou. Klempířské konstrukce úplné, provedené z pozinkovaného plechu. Okna kovová Stako. Na podlaže betonová mazanina.

Stavba je zařazena dle JKSO - obor

811 2 Haly výrobní pro energetiku

TS 7 kovová

Kód CZ - CC: 1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	23,70*12,75+3,80*4,50	=	319,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	319,27 m ²	7,50 m	2 394,52
Součet	319,27 m²		2 394,52

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,394,52 / 319,27 = 7,50$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $319,27 / 1 = 319,27$ m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP celkem	23,70*12,75*(7,50+8,00)*0,5+ +3,80*4,50*(3,55+3,20)*0,5	=	2 399,57 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP celkem	NP	2 399,57 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 399,57 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky a pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	OK, panelový plášť	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná, svařovaná, vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		P	100
8. Úprava vnějších povrchů		P	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	kovová bez přerušení tep. mostu	P	100

14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		P	100
19. Vnitřní kanalizace		P	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,20	100	1,00	11,20
2. Svislé konstrukce	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	C	9,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	9,30	100	1,00	9,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,40	100	0,46	1,56
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	2,20	100	1,00	2,20
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,40	100	1,00	8,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	0,70	100	0,46	0,32
19. Vnitřní kanalizace	P	0,60	100	0,46	0,28
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,30	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,10	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	72,55
Koeficient vybavení :	0,7255
Koeficient opotřebení: (1- 42,0 % / 100)	* 0,580

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	319
Užitná plocha (UP)	[m ²]	271
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 399,57
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 879
Koeficient vybavení	%	0,7255

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 540
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 493 793
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	42,00
Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.845/2 - kotelna (VH)	[Kč]	4 926 400

1.1.8 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.847 - výdej PHM

Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.847 užívaná pro výdej PHM je provedena z jednoduché ocelové konstrukce o sedmi polích, zastřešená ocelovými příhradovými vazníky sedlové střechy s plechovou krytinou na krokve po vlašsku. Klempířské konstrukce střechy úplné včetně svodů. Opláštění pouze štítů a jednoho modulu z profilovaného plechu. Na podlaže betonová mazanina.

Stavba je zařazena dle **JKSO - obor**

811 6 Haly pro skladování

TS 7 kovová

Kód CZ - CC: 1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	15,40*22,90	=	352,66

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	352,66 m ²	7,45 m	2 627,32
Součet	352,66 m²		2 627,32

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,627,32 / 352,66 = 7,45$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $352,66 / 1 = 352,66$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP celkem	$15,40*22,90*(4,80+7,45)*0,5$	=	2 160,04 m³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP celkem	NP	2 160,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 160,04 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	OK, dělicí zděná zeď	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	kovový	S	100

5. Krytiny střech	trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry, hladká omítka	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	P	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata		P	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	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		C	100

Výpočet koeficientu

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	P	0,70	100	0,46	0,32
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	P	2,30	100	0,46	1,06
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	S	4,70	100	1,00	4,70
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	70,61
Koeficient vybavení :	0,7061
Koeficient opotřebení: (1- 46,0 % / 100)	* 0,540

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	353
Užitná plocha (UP)	[m ²]	282
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 160,04
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 035
Koef. vybavení	%	0,7061
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 143
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 628 995
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	54
Opotřebení	%	46,00
Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.847 - výdej PHM (VH)	[Kč]	2 499 657

1.1.9 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.848 - vrátnice

Přízemní stavba na pozemku parc.č.st.848 provedená tradiční technologií, užívaná jako vrátnice, autodispečink a dílna. Založení stavby na betonových základech, svislé nosné konstrukce zděné, zastřešení sedlovou střechou s mírným sklonem s krytinou z osinkocementových vlnitých desek. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna a vchodové dveře plastová, vrata plechová. Stavba je vybavena rozvodem vody, částečně odkanalizovaná, rozvodem světelné a třífázové elektroinstalace a bleskosvodu.

Stavba je zařazena dle JKSO - obor

801 6 Budovy pro řízení a administrativu

TS 1 zděná z cihel, tvárnic, bloků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.N.P.	15,60*9,35	= 145,86

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	145,86 m ²	3,00 m	437,58
Součet	145,86 m²		437,58

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 437,58 / 145,86 = 3,00 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 145,86 / 1 = 145,86 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
OP celkem	15,60*9,35*(3,30+1,15*0,5)	= 565,21 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP celkem	NP	565,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		565,21 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plastové, hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	přímotopy	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		P	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	SLB	P	100

Výpočet koeficientu

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	P	4,20	100	0,46	1,93
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,00	100	0,46	1,38
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,90	100	0,46	2,71
Součet upravených objemových podílů					84,10
Koeficient vybavení :					0,8410
Koeficient opotřebení: (1- 46,0 % / 100)				*	0,540

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	146
Užitná plocha (UP)	[m ²]	117
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	565,21
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 042
Koef.vybavení	%	0,841
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 081
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 872 014
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	54
Opotřebení	%	46,00
Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.848 - vrátnice (VH)	[Kč]	1 550 888

1.1.10 Budova č.p.473 na pozemku parc.č.st.1237 - strojovna

Budova č.p.473 - výroba na pozemku parc.č.st.1237 je užívána jako strojovna skladu PHM, provedená tradiční technologií. Založení stavby na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce zděné, stopy s rovným podhledem, zastřešení pultovou střechou s krytinou z trapézového plechu. Klempířské konstrukce střechy úplně provedené z pozinkovaného plechu. Úpravy povrchů vápennou dvouvrstvou omítkou. Na podlaze betonová mazanina. Budova je vybavena rozvodem světelné a třífázové elektroinstalace, vody a částečně je odkanalizovaná.

Stavba je zařazena dle JKSO - obor

812 1 Budovy pro průmysl
TS 1 zděná

Kód CZ - CC:

1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.P.P.	3,60*6,25	=	22,50
1.N.P.	6,50*18,75+2,05*1,50+2,35*1,55	=	128,59

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.P.P.	22,50 m ²	3,00 m	67,50
1.N.P.	128,59 m ²	3,05 m	392,20
Součet	151,09 m²		459,70

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $459,70 / 151,09 = 3,04$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $151,09 / 2 = 75,55$ m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP spodní stavby	3,60*6,25*(3,00+0,20)	=	72,00 m ³
OP vrchní stavby	6,50*18,75*3,10+2,05*1,50*2,75+ +2,35*1,55*2,80	=	396,47 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP spodní stavby	PP	72,00 m ³
OP vrchní stavby	NP	396,47 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		468,47 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	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	běžné obklady	S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	plechové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová	P	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100

22. Vybavení kuchyní	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	100
24. Výtahy	C	100
25. Ostatní	C	100

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	2,20	100	0,46	1,01
19. Vnitřní kanalizace	P	2,00	100	0,46	0,92
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	2,90	100	0,46	1,33
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,55
Koeficient vybavení :					0,7855
Koeficient opotřebení: (1- 36,0 % / 100)				*	0,640

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	129
Užitná plocha (UP)	[m ²]	121
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	468,47
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 055
Koeficient vybavení	%	0,7855
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 185
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 492 172
Stáří	roků	36
Další životnost	roků	64
Opotřebení	%	36,00
Budova č.p.473 na pozemku parc.č.st.1237 - strojovna (VH)	[Kč]	954 990

Stanovení věcné hodnoty ostatních staveb a příslušenství podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

část 1.LV č. 12968 - k.ú. Pardubičky, základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Pardubičky

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 400,00 Kč/m²**

část 2.LV č. 460 - k.ú. Nemošice, základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Nemošice

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 400,00 Kč/m²**

1. LV č. 12968 - k.ú. Pardubičky

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - poptávka po pozemcích pro průmysl je minimální.	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Výrobní objekty	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice	IV	0,10
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,518}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,502}$$

1.1.11 Stožárová trafostanice na pozemku parc.č.st.1233

Transformátor olejový 400 kVA.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	25. Trafostanice
Objekt	Stožárová trafostanice VN/NN dvousloupová, Betonový sloup EPV
Konstrukční charakteristika (označení):	400 kVA
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	320 000,-
Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2350
Základní cena upravená cena Kč/ks	=	822 480,-
Plná cena: 1,00 ks * 822 480,- Kč/ks	=	822 480,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 60 = 60,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$	* 0,400
Nákladová cena stavby CS_N	= 328 992,- Kč
Koeficient pp	* 0,502
Cena stavby CS	= 165 153,98 Kč
Stožárová trafostanice na pozemku parc.č.st.1233 - zjištěná cena	= 165 153,98 Kč

1.1.12 IS - zpevněná plocha - skládky uhlí

Plocha původní skládky uhlí u kotelny na části pozemku parc.č.st.433/2 zpevněná betonovým krytem. Zhoršený stavebně technický stav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	monolitický betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství: $30,00 * 70,00 = 2 100,00 \text{ m}^2$	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 092,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 815,50
Plná cena: 2 100,00 m ² * 2 815,50 Kč/m ²	=	5 912 550,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 56 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 56 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
	=	886 882,50 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 886 882,50 * 0 % =

	-	0,- Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	886 882,50 Kč
Koeficient pp	*	0,502
Cena stavby CS	=	445 215,02 Kč

IS - zpevněná plocha - skládky uhlí - zjištěná cena	=	445 215,02 Kč
--	---	----------------------

1.1.13 Záchytná jímka u zásobníku PHM na pozemku parc.č.st.844

Havarijní betonové jímky na pozemku parc.č.st.844.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy

Objekt: Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)

Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): monolitická betonová plošná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Množství: 33,00 m³ obestavěného prostoru**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 137,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	7 460,41
Plná cena: 33,00 m ³ * 7 460,41 Kč/m ³	=	246 193,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 60 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebením: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	73 858,06 Kč
*	0,502
=	37 076,75 Kč

Záchytná jímka u zásobníku PHM na pozemku parc.č.st.844 - zjištěná cena

= **37 076,75 Kč**

1.1.14 Havarijní jímka u zásobníku PHM

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.10. Plot z monolitického betonu se základy, popř. úpravou povrchu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2304

Výměra: $(2*26,00+17,50)*2,70*0,3 = 56,30 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): $[\text{Kč}/\text{m}^3]$

= 3 500,-

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

* 1,1500

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

* 2,2740

Základní cena upravená cena $[\text{Kč}/\text{m}^3]$

= **9 152,85**

Plná cena: $56,30 \text{ m}^3 * 9 152,85 \text{ Kč}/\text{m}^3$

= **515 305,46 Kč**

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 60 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebením: $(1 - 70,0 \% / 100)$

* 0,300

Nákladová cena stavby CS_N

= **154 591,64 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= **77 605,- Kč**

Havarijní jímka u zásobníku PHM - zjištěná cena

= **77 605,- Kč**

1.1.15 Havarijní jímky u strojovny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.10. Plot z monolitického betonu se základy, popř. úpravou povrchu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra: $(35,00+13,00+15,00)*2,70+50,00*2,25 = 282,60 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): $[\text{Kč}/\text{m}^3]$

= 3 500,-

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

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	9 329,95
Plná cena: 282,60 m ³ * 9 329,95 Kč/m ³	=	2 636 643,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 60 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)
 * | 0,400 |**Nákladová cena stavby CS_N** = | **1 054 657,55 Kč** |
Koeficient pp
 * | 0,502 |**Cena stavby CS** = | **529 438,09 Kč** |**Havarijní jímky u strojovny - zjištěná cena** = | **529 438,09 Kč** |**1.1.16 Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

50,00 m

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
 = | 215,- |
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 * | 1,1500 |
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 * | 2,2140 |
Základní cena upravená cena [Kč/m]
 = | **547,41** |**Plná cena:** 50,00 m * 547,41 Kč/m
 = | **27 370,50 Kč** |**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 50 = 18,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 18,0 % / 100)
 * | 0,820 |**Nákladová cena stavby CS_N** = | **22 443,81 Kč** |
Koeficient pp
 * | 0,502 |**Cena stavby CS** = | **11 266,79 Kč** |**Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel - zjištěná cena** = | **11 266,79 Kč** |

1.1.17 Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Délka: 225,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2140
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	547,41
Plná cena: 225,00 m * 547,41 Kč/m	=	123 167,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 50 = 84,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 84,0 % / 100)

* 0,160

Nákladová cena stavby CS_N

= **19 706,76 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= **9 892,79 Kč**

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel - zjištěná cena = **9 892,79 Kč**

1.1.18 Plynovod VTL**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 23. Plynovody vysokotlaké

Profil potrubí DN v mm 100 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2211

Množství: 6,00 m délky

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 802,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3200
Základní cena upravená cena Kč/m	=	4 807,74
Plná cena: 6,00 m * 4 807,74 Kč/m	=	28 846,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 50 = 84,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 84,0 % / 100)	*	0,160
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 615,43 Kč
Koeficient pp	*	0,502
Cena stavby CS	=	2 316,95 Kč
Plynovod VTL - zjištěná cena	=	2 316,95 Kč

1.1.19 Regulační stanice plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	24. Regulační stanice plynu
Objekt	Regulační stanice
Konstrukční charakteristika (označení):	VTL - STL, RS 3000, 2 red. stupně, 1 red. řada
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2221
Množství:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	977 000,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena Kč/ks	=	2 579 670,80
Plná cena: 1,00 ks * 2 579 670,80 Kč/ks	=	2 579 670,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 50 = 84,0 %
 Koeficient opotřebení: (1- 84,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 84,0 % / 100)	*	0,160
Nákladová cena stavby CS_N	=	412 747,33 Kč
Koeficient pp	*	0,502
Cena stavby CS	=	207 199,16 Kč
Regulační stanice plynu - zjištěná cena	=	207 199,16 Kč

1.1.20 Plynovod STL DN 150

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké
Profil potrubí DN v mm	150 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub ocelových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2221
Množství:	230,00 m délky

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 250,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	5 940,90
Plná cena: 230,00 m * 5 940,90 Kč/m	=	1 366 407,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 50 = 84,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 84,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 84,0 \% / 100)$	*	0,160
Nákladová cena stavby CS_N	=	218 625,12 Kč
Koeficient pp	*	0,502
Cena stavby CS	=	109 749,81 Kč

Plynovod STL DN 150 - zjištěná cena	=	109 749,81 Kč
--	---	----------------------

1.1.21 Pilíř zděný z obyčejných cihel**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	4.3.1 Pilíř zděný z obyčejných cihel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Výměra:	2,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 010,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 307,20
Plná cena: 2,00 m ³ * 5 307,20 Kč/m ³	=	10 614,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 60 = 8,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 8,3 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,3 \% / 100)$	*	0,917
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 733,40 Kč
Koeficient pp	*	0,502
Cena stavby CS	=	4 886,17 Kč

Pilíř zděný z obyčejných cihel - zjištěná cena	=	4 886,17 Kč
---	---	--------------------

1.1.22 Domácí regulátor**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	4.2. Domácí regulátor
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 921,20
Plná cena: 1,00 ks * 7 921,20 Kč/ks	=	7 921,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 50 = 84,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 84,0 \% / 100)$

* 0,160

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 267,39 Kč

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= 636,23 Kč

Domácí regulátor - zjištěná cena

= 636,23 Kč

1.1.23 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kanalizační větev A1a A6.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka: 100,00+60,00 = 160,00 m**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 853,59
Plná cena: 160,00 m * 3 853,59 Kč/m	=	616 574,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 80 = 52,5 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 52,5 \% / 100)$

* 0,475

Nákladová cena stavby CS_N

= 292 872,84 Kč

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= 147 022,17 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena

= 147 022,17 Kč

1.1.24 Nádrž vodojemu na pozemku parc.č.st.846

Betonová nádrž vodojemu sloužila jako příslušenství bývalé úpravny vody.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Množství:	660,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 600,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	6 183,32
Plná cena: 660,00 m ³ * 6 183,32 Kč/m ³	=	4 080 991,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 50 = 84,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 84,0 % / 100)	* 0,160
Nákladová cena stavby CS_N	= 652 958,59 Kč
Koeficient pp	* 0,502
Cena stavby CS	= 327 785,21 Kč
Nádrž vodojemu na pozemku parc.č.st.846 - zjištěná cena	= 327 785,21 Kč

1.1.25 Přípojka kanalizace k budově strojovny**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	22,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 136,03
Plná cena: 22,50 m * 3 136,03 Kč/m	=	70 560,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 36 / 80 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,550
=	38 808,37 Kč
*	0,502
=	19 481,80 Kč

Přípojka kanalizace k budově strojovny - zjištěná cena

= **19 481,80 Kč**

1.1.26 Kanalizační šachta u strojovny

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců hl. 2,00 m, lomová.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

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

= 7 500,-

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

* 1,1500

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

* 2,3110

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **19 932,37**

Plná cena: 2,00 ks * 19 932,37 Kč/ks

= **39 864,74 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 36 / 80 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

* 0,550

Nákladová cena stavby CS_N

= **21 925,61 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= **11 006,66 Kč**

Kanalizační šachta u strojovny - zjištěná cena

= **11 006,66 Kč**

1.1.27 Septik do 15 m³ OP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.4.1. Septik do 15 m³ OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

2,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

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

= 3 500,-

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

* 1,1500

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

* 2,3110

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **9 301,78**

Plná cena: $2,00 \text{ m}^3 * 9\,301,78 \text{ Kč/m}^3 = 18\,603,56 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 80 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

* 0,550

Nákladová cena stavby CS_N

= **10 231,96 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= **5 136,44 Kč**

Septik do 15 m³ OP - zjištěná cena = 5 136,44 Kč

1.1.28 Přípojka elektro k strojovně

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

125,00 m

Ocenění

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

= 215,-

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

* 1,1500

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

* 2,2140

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **547,41**

Plná cena: $125,00 \text{ m} * 547,41 \text{ Kč/m}$

= **68 426,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 50 = 72,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 72,0 \% / 100)$

* 0,280

Nákladová cena stavby CS_N

= **19 159,35 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= **9 617,99 Kč**

Přípojka elektro k strojovně - zjištěná cena = 9 617,99 Kč

1.1.29 Zpevněná plocha u nádrží (pozemek parc.č.st.12337)

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:

520,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	747,71
Plná cena: 520,00 m ² * 747,71 Kč/m ²	=	388 809,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 60 = 60,0 %

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

* 0,400

Nákladová cena stavby CS_N

= 155 523,68 Kč

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS= **78 072,89 Kč****Zpevněná plocha u nádrží (pozemek parc.č.st.12337) - zjištěná cena = 78 072,89 Kč****1.1.30 Zpevněná plocha u strojovny (pozemek parc.č.st.1237)****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:35,00 m²**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	747,71
Plná cena: 35,00 m ² * 747,71 Kč/m ²	=	26 169,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 50 = 72,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,0 % / 100)

* 0,280

Nákladová cena stavby CS_N

= 7 327,56 Kč

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS= **3 678,44 Kč****Zpevněná plocha u strojovny (pozemek parc.č.st.1237) - zjištěná cena = 3 678,44 Kč**

1.1.31 Zpevněná plocha u strojovny z dlaždic**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 10,00 m²**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	205,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	528,55
Plná cena: 10,00 m ² * 528,55 Kč/m ²	=	5 285,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 50 = 72,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,0 % / 100)

* 0,280

Nákladová cena stavby CS_N= **1 479,94 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS= **742,93 Kč****Zpevněná plocha u strojovny z dlaždic - zjištěná cena** = **742,93 Kč****1.1.32 Zpevněná plocha u strojovny ze silničních panelů****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 30,00*(12,00+25,00)*0,5 = 555,00 m²**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 042,39
Plná cena: 555,00 m ² * 3 042,39 Kč/m ²	=	1 688 526,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 60 = 93,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS _N	=	253 278,97 Kč
Koeficient pp	*	0,502
Cena stavby CS	=	127 146,04 Kč

Zpevněná plocha u strojovny ze silničních panelů - zjištěná cena = 127 146,04 Kč

1.1.33 Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm na pozemku parc.č.st.1334

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: 150,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 327,82
Plná cena: 150,00 m ² * 1 327,82 Kč/m ²	=	199 173,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 50 = 30,0 %

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

	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	139 421,10 Kč
Koeficient pp	*	0,502
Cena stavby CS	=	69 989,39 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm na pozemku parc.č.st.1334 - zjištěná cena = 69 989,39 Kč

1.1.34 IS - plochy komunikací a manipulační - betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): monolitický betonový

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 1 300,00 m² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 092,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 815,50

Plná cena: $1\,300,00\text{ m}^2 * 2\,815,50\text{ Kč/m}^2 = 3\,660\,150,-\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 42 / 50 = 84,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 84,0\% / 100)$

* 0,160

Nákladová cena stavby CS_N

= **585 624,- Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= **293 983,25 Kč**

IS - plochy komunikací a manipulační - betonové - zjištěná cena = 293 983,25 Kč

1.1.35 IS - plochy komunikací a manipulační - asfaltové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová z kameniva prolévaný živicí

konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: $884+398+773+570 = 2\,625,00\text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 796,-

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

* 1,1500

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

* 2,2420

Základní cena upravená cena Kč/m²

= **2 052,33**

Plná cena: $2\,625,00\text{ m}^2 * 2\,052,33\text{ Kč/m}^2 = 5\,387\,366,25\text{ Kč}$

= **5 387 366,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 4 / 50 = 8,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,0\% / 100)$

* 0,920

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 956 376,95 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= **2 488 101,23 Kč**

IS - plochy komunikací a manipulační - asfaltové - zjištěná cena = 2 488 101,23 Kč

1.1.36 IS - venkovní osvětlení**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
Sítě kabelové se sloupy	uličními do 8 m
Konstrukční charakteristika:	za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224
Množství:	4,00 m (nebo ks)

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	22 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2140
Základní cena upravená cena Kč/m	=	56 014,20
Plná cena: 4,00 m * 56 014,20 Kč/m	=	224 056,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 50 = 84,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 84,0 \% / 100)$	* 0,160
Nákladová cena stavby CS_N	= 35 849,09 Kč
Koeficient pp	* 0,502
Cena stavby CS	= 17 996,24 Kč
IS - venkovní osvětlení - zjištěná cena	= 17 996,24 Kč

1.1.37 IS - kanalizace trubní DN 400**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm	400 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub kameninových
Hloubka uložení:	1,80 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství: $15,00 + 22,00 = 37,00$ m	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 831,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena Kč/m	=	7 523,81

Plná cena: 37,00 m * 7 523,81 Kč/m = **278 380,97 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 80 = 52,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 52,5 \% / 100)$

* 0,475

Nákladová cena stavby CS_N

= **132 230,96 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= **66 379,94 Kč**

IS - kanalizace trubní DN 400 - zjištěná cena = **66 379,94 Kč**

1.1.38 IS - kanalizace trubní DN 300

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN v mm 300 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub kameninových

Hloubka uložení: 1,80 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

Množství: 330,00 m

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 981,-

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

* 1,0000

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

* 1,1500

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

* 2,3110

Základní cena upravená cena Kč/m

= **5 264,80**

Plná cena: 330,00 m * 5 264,80 Kč/m = **1 737 384,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 80 = 52,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 52,5 \% / 100)$

* 0,475

Nákladová cena stavby CS_N

= **825 257,40 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= **414 279,21 Kč**

IS - kanalizace trubní DN 300 - zjištěná cena = **414 279,21 Kč**

1.1.39 Přípojka kanalizace DN 200 mm**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 853,59
Plná cena: 20,00 m * 3 853,59 Kč/m	=	77 071,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 80 = 52,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 52,5 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 52,5 \% / 100)$	*	0,475
Nákladová cena stavby CS_N	=	36 609,11 Kč
Koeficient pp	*	0,502
Cena stavby CS	=	18 377,77 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena = **18 377,77 Kč**

1.1.40 Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
 hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Výměra: 10,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	19 932,37
Plná cena: 10,00 ks * 19 932,37 Kč/ks	=	199 323,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 80 = 52,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 52,5 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 52,5 \% / 100)$	*	0,475
Nákladová cena stavby CS_N	=	94 678,76 Kč

Koeficient pp	*	0,502
Cena stavby CS	=	47 528,74 Kč

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - zjištěná cena = **47 528,74 Kč**

1.1.41 Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252

Výměra: 500,00*1,80 = 900,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	570,77
Plná cena: 900,00 m ² * 570,77 Kč/m ²	=	513 693,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 42 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 42 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N = **77 053,95 Kč**

Koeficient pp * 0,502

Cena stavby CS = **38 681,08 Kč**

Oplocení - zjištěná cena = **38 681,08 Kč**

1.1.42 Oplocení nové

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 1252

Výměra:
300,00*2,00 = 600,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	689,68
Plná cena: 600,00 m ² * 689,68 Kč/m ²	=	413 808,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 25 = 20,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

* 0,800

Nákladová cena stavby CS_N

= 331 046,40 Kč

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= 166 185,29 Kč

Oplocení nové - zjištěná cena

= 166 185,29 Kč

1.1.43 Oplocení trafa**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2304

Výměra:55,00*2,00 = 110,00 m² pohledové plochy**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 450,-

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

* 1,1500

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

* 2,2740

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 176,79

Plná cena: 110,00 m² * 1 176,79 Kč/m²

= 129 446,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 25 = 68,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 68,0 \% / 100)$

* 0,320

Nákladová cena stavby CS_N

= 41 423,01 Kč

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS

= 20 794,35 Kč

Oplocení trafa - zjištěná cena

= 20 794,35 Kč

1.1.44 Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1252

Výměra:

3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 448,39
Plná cena: 3,00 ks * 3 448,39 Kč/ks	=	10 345,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 25 = 20,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

* 0,800

Nákladová cena stavby CS_N = **8 276,14 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS= **4 154,62 Kč**

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = **4 154,62 Kč**

1.1.45 Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	9 116,69
Plná cena: 3,00 ks * 9 116,69 Kč/ks	=	27 350,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 25 = 20,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

* 0,800

Nákladová cena stavby CS_N = **21 880,06 Kč**

Koeficient pp

* 0,502

Cena stavby CS= **10 983,79 Kč**

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = **10 983,79 Kč**

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemky (ocenění dle cenového předpisu)

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,518$

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. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Soubor dlouhodobého hmotného majetku - technologie sestávající se ze strojů a zařízení, rozvodů, řízení a regulace vč. kamerového systému a skladovacích nádrží PHM je ve vlastnictví jiného právního subjektu.	I	-0,15

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,850$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,850 * 0,518 = 0,427$

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				
§ 4 odst. 1	1 400,-	0,427		597,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.433/2	3 475,00	597,80	2 077 355,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.844	624,00	597,80	373 027,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.845/1	690,00	597,80	412 482,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.845/2	333,00	597,80	199 067,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.846	252,00	597,80	150 645,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.847	494,00	597,80	295 313,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.848	145,00	597,80	86 681,-

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1237	976,00	597,80	583 452,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1333	193,00	597,80	115 375,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1334	152,00	597,80	90 865,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1335	611,00	597,80	365 255,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1338	92,00	597,80	54 997,60
Stavební pozemky - celkem			8 037,00		4 804 518,60

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, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,300}$$

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	1 400,-	0,300	1,000	420,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha dráha	186/5	337,00	420,00	141 540,-
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha dráha	534/1	46 254,00	420,00	19 426 680,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			46 591,00		19 568 220,-

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 400,-	0,50	0,518	1,000		362,60
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	488/3	2 105,00	362,60		763 273,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	497/1	451,00	362,60		163 532,60
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	497/6	385,00	362,60		139 601,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	497/7	91,00	362,60		32 996,60
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	497/8	884,00	362,60		320 538,40
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	497/9	22,00	362,60		7 977,20
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	497/10	35,00	362,60		12 691,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	497/11	398,00	362,60		144 314,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	497/23	499,00	362,60		180 937,40
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	497/27	168,00	362,60		60 916,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	497/29	1 015,00	362,60		368 039,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	522/6	1 746,00	362,60		633 099,60
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	522/8	5 369,00	362,60		1 946 799,40
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	522/16	357,00	362,60		129 448,20
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	522/23	787,00	362,60		285 366,20
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	522/24	47,00	362,60		17 042,20
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	522/41	278,00	362,60		100 802,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	522/59	568,00	362,60		205 956,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	522/60	317,00	362,60		114 944,20
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	522/61	179,00	362,60		64 905,40

§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	522/62	3 012,00	362,60	1 092 151,20
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	529/1	548,00	362,60	198 704,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	529/2	2 533,00	362,60	918 465,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha manipulační plocha	529/5	773,00	362,60	280 289,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha jiná plocha	694	15,00	362,60	5 439,-
Jiné pozemky - celkem			22 582,00		8 188 233,20

Pozemky - zjištěná cena = 32 560 971,80 Kč

2. LV č. 460 - k.ú. Nemošice

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,658}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - pouze elektro	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,210}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,138}$$

2.1. Ocenění staveb

2.1.1 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.434 - techn. vybavenost

Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.434 - přečerpávací stanice je provedená tradiční technologií. založení na betonových základových pasech, svislé nosné konstrukce zděné, zastřešení plochou střechou s lepenkovou krytinou. Klempířské konstrukce střechy z pozinkovaného plechu. Úpravy povrchů vápennou omítkou, na podlaže betonová mazanina. Okna luxfery, dveře plechové. Stavba je ve značně zhoršeném stavebně technickém stavu, nefunkční rozvody, rozbitá okna, bez jakékoliv údržby. Kabelová třífázová přípojka nefunkční, odpojená. Původní oplocení včetně vrat přečerpávací stanice za hranicí technické životnosti, z části zrezivělé, z části se nedochovalo.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	N. vodní hospodářství
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.N.P.	6,55*12,85	=	84,17

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.N.P.	84,17 m ²	4,30 m	361,93
Součet	84,17 m²		361,93

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	361,93 / 84,17	= 4,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	84,17 / 1	= 84,17 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP celkem	6,55*12,85*4,30	=	361,92 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:		361,92 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	lepenka	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	hladká omítka	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plechové	P	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	luxfery	P	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		P	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	C	13,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,30	100	0,46	2,44
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	P	4,20	100	0,46	1,93
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,10	100	0,46	3,27
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					53,92
Koeficient vybavení :					0,5392

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	10,30	100,00	1,00	10,30	19,11	42	100	42,00	8,0262
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100,00	1,00	23,90	44,32	42	80	52,50	23,2680
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	11,31	42	70	60,00	6,7860
5. Krytiny střech	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,87	42	42	100,00	1,8700
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	1,11	42	42	100,00	1,1100
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,30	100,00	0,46	2,44	4,53	42	50	84,00	3,8052
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,73	42	42	100,00	2,7300
11. Dveře	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,73	42	42	100,00	2,7300
13. Okna	P	4,20	100,00	0,46	1,93	3,58	42	42	100,00	3,5800
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,65	42	42	100,00	2,6500
16. Elektroinstalace	P	7,10	100,00	0,46	3,27	6,06	42	42	100,00	6,0600
Opotřebení:										62,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9984
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7884
Koeficient vybavení stavby (dle výpočtu):	*	0,5392
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1060
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 134,04
Plná cena: 361,92 m ³ * 3 134,04 Kč/m ³	=	1 134 271,76 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 62,6 % /100)	*	0,374
	=	424 217,64 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 424 217,64 * 5 % =	-	21 210,88 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	403 006,76 Kč
Koeficient pp	*	0,138
Cena stavby CS	=	55 614,93 Kč

Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.434 - techn. vybavenost - zjištěná cena	=	55 614,93 Kč
--	---	---------------------

2.1.2 Zásobník vody

Zásobník vody u přečerpávací stanice je proveden ze žlb. konstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	11. Objekty podzemní mimo důlní
Objekt	Studny vodárenské
Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování):	hloubení z povrchu území
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Množství: $3,80 \times 3,80 \times 6,50 = 93,86 \text{ m}^3$	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 523,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena Kč/m^3	=	6 725,56
Plná cena: $93,86 \text{ m}^3 * 6 725,56 \text{ Kč/m}^3$	=	631 261,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 60 = 70,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$	*	0,300
	=	189 378,32 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $189 378,32 * 5 \% =$	-	9 468,92 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	179 909,40 Kč
Koeficient pp	*	0,138
Cena stavby CS	=	24 827,50 Kč
Zásobník vody - zjištěná cena	=	24 827,50 Kč

2.1.3 Jímací objekt na pozemku parc.č.681/3

Betonový jímací objekt přečerpávací stanice situovaný na pozemku parc.č.681/3 v řečišti toku Chrudimky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Množství: $12,00 \times 3,50 \times 4,00 = 168,00 \text{ m}^3$	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 137,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	7 460,41
Plná cena: 168,00 m ³ * 7 460,41 Kč/m ³	=	1 253 348,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 60 = 70,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

*	0,300
=	376 004,66 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebeníSrážka za morální opotřebení: $376 004,66 * 5 \% =$

-	18 800,23 Kč
---	--------------

Nákladová cena stavby CS_N

=	357 204,43 Kč
---	----------------------

Koeficient pp

*	0,138
---	-------

Cena stavby CS

=	49 294,21 Kč
---	---------------------

Jímací objekt na pozemku parc.č.681/3 - zjištěná cena

=	49 294,21 Kč
---	---------------------

2.1.4 Kontrolní šachta u zásobníku**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2212

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

=	7 500,-
---	---------

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

*	1,1500
---	--------

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

*	2,3310
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	20 104,87
---	------------------

Plná cena: 1,00 ks * 20 104,87 Kč/ks

=	20 104,87 Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 60 = 70,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

*	0,300
---	-------

Nákladová cena stavby CS_N

=	6 031,46 Kč
---	--------------------

Koeficient pp

*	0,138
---	-------

Cena stavby CS

=	832,34 Kč
---	------------------

Kontrolní šachta u zásobníku - zjištěná cena

=	832,34 Kč
---	------------------

2.1.5 Kontrolní šachta u jímacího objektu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.9. Kanalizační vodotěsná betonová - hloubka 4 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2212
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	16 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3310
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	44 498,79
Plná cena: 1,00 ks * 44 498,79 Kč/ks	=	44 498,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 60 = 70,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	13 349,64 Kč
Koeficient pp	*	0,138
Cena stavby CS	=	1 842,25 Kč
Kontrolní šachta u jímacího objektu - zjištěná cena	=	1 842,25 Kč

2.1.6 Přívodní potrubí DN 300 mm

Přívodní potrubí DN 300 mm z jímacího objektu do zásobní jímky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub litinových
Hloubka uložení:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	150,00 m

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	4 330,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3310
Základní cena upravená cena Kč/m	=	11 607,21
Plná cena: 150,00 m * 11 607,21 Kč/m	=	1 741 081,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 50 = 84,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 84,0 \% / 100)$

*	0,160
=	278 573,04 Kč
*	0,138
=	38 443,08 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

= **38 443,08 Kč**

Prívodní potrubí DN 300 mm - zjištěná cena

2.1.7 Výtlačné potrubí DN 200 mm

Výtlačné potrubí DN 200 mm z přečerpávací stanice do vodojemu v areálu k.ú. Pardubičky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 12. Vodovody trubní
 Profil potrubí DN v mm 200 mm
 Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových
 Hloubka uložení: 1,50 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
 Množství: $100 + 1100 = 1\,200,00$ m

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 166,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3310
Základní cena upravená cena Kč/m	=	5 806,29
Plná cena: 1 200,00 m * 5 806,29 Kč/m	=	6 967 548,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 50 = 84,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 84,0 \% / 100)$

*	0,160
=	1 114 807,68 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: $1\,114\,807,68 * 1 \% =$

-	11 148,08 Kč
=	1 103 659,60 Kč
*	0,138
=	152 305,02 Kč

Cena stavby CS

Výtlačné potrubí DN 200 mm - zjištěná cena

= **152 305,02 Kč**

2.2. Ocenění pozemků

2.2.1 Pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,658$

Index polohy pozemku $I_P = 0,210$

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 - Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	I	-0,05
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,658 * 0,950 * 0,210 = 0,131$

Stavební pozemky zastavěné plochy 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					
§ 4 odst. 1	1 400,-	0,131		183,40	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.434	85,00	183,40	15 589,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha jiná plocha	681/2	590,00	183,40	108 206,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha jiná plocha	681/3	78,00	183,40	14 305,20
Stavební pozemky - celkem			753,00		138 100,20

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území: 200 %

Celková úprava ceny: 200,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	681/6	35500	55,00	9,91	200,00	29,73	1 635,15

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 55,00 m² **1 635,15**

Pozemky - zjištěná cena = 139 735,35 Kč

2. Určení obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou

Obvyklá cena, kterou by bylo možno při prodeji pozemků v katastrálním území Pardubičky a v katastrálním území Nemošice dosáhnout, vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky tyto nemovitosti :

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pardubičky							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 492/33	723	209 000	289,07	1,00	289,07		
Popis pozemku: Smlouva kupní ze dne 10.10.2014, právní účinky zápisu ke dni 20.10.2014. V-12775/2014 LV č. 16566							
Lokalita: Pardubičky							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 0,80	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 531/4, 531/6	1 513	1 513 000	1 000,00	0,80	800,00		
Popis pozemku: Smlouva kupní ze dne 20.2.2015, právní účinky zápisu ke dni 20.2.2015. V-2510/2015 LV č. 50446							
Lokalita: Pardubičky							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 0,80	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 522/14,522/15, 522/19, 522/21, 522/55, 522/56, 522/57, 529/4, 556/2, 556,3, 556/4, 557/6, 557/7, 557/18, 620/10	875	1 200 000	1 371,43	0,80	1 097,14		
Popis pozemku: Smlouva kupní ze dne 29.10.2015, právní účinky zápisu ke dni 30.10.2015. V-15307/2015 LV č. 50439							
Lokalita: Pardubičky, Drozdice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 0,80	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: st.118/2, st.1373/2, 531/13,252/60,99/52	7 870	7 130 000	905,97	0,80	724,78		
Popis pozemku: Smlouva kupní ze dne 3.3.2015, právní účinky zápisu ke dni 3.3.2015. V-3043/2015 LV č.12118 k.ú. Pardubičky LV č.862 k.ú. Drozdice							

Lokalita: Drozdice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 0,80	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 99/26, 99/45, 99/46, 99/67	12 468	12 468 000	1 000,00	0,80			800,00
Popis pozemku: Smlouva kupní ze dne 20.2.2015, právní účinky zápisu ke dni 20.2.2015, V-2509/2015 LV č.940							
Lokalita: Pardubičky							
KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 0,80	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 171/2	1 583	1 581 417	999,00	0,72			719,28
Popis pozemku: Prodej komerčního pozemku 1 583 m ² poblíž Foxconu, u silnice Pce - Černá za Bory průmyslová oblast, ÚP určený k lehké výrobě, skladování, obchod, servis. Celková cena:1 581 417 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m ² :999 Kč							
Lokalita: Pardubice - Černá za Bory							
KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,90	KIV: 0,80	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	40 879	51 098 750	1 250,00	0,65			810,00
Popis pozemku: Prodej komerčního pozemku 40 879 m ² Staročernská, Pardubice - Černá za Bory Zastavitelný pozemek určený aktuálně platným územním plánem města jako území občanské vybavenosti koncentrované. Pozemek je možno využít k výstavbě obchodu s prodejní plochou nad 4000 m ² (supermarketů, hypermarketů nebo nákupního centra) s doplňkovými stavbami menších obchodů, staveb pro veřejné stravování, skladování, administrativu, prodejní sklady, hromadné vícepodlažní parkinky, čerpací stanice, odstavné a parkovací plochy, a další doplňkové využití. Celková cena:51 098 750 Kč za nemovitost, vč. provize, právního servisu Cena za m ² :1 250 Kč Doprava:Vlak, Silnice, MHD, Autobus							
Průměrná jednotková cena							750,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.433/2	3 475	750,00	2 606 250
zastavěná plocha a nádvoří	st.844	624	750,00	468 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.845/1	690	750,00	517 500
zastavěná plocha a nádvoří	st.845/2	333	750,00	249 750
zastavěná plocha a nádvoří	st.846	252	750,00	189 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.847	494	750,00	370 500
zastavěná plocha a nádvoří	st.848	145	750,00	108 750
zastavěná plocha a	st.1237	976	750,00	732 000

nádvoří				
zastavěná plocha a nádvoří	st.1333	193	750,00	144 750
zastavěná plocha a nádvoří	st.1334	152	750,00	114 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.1335	611	750,00	458 250
zastavěná plocha a nádvoří	st.1338	92	750,00	69 000
ostatní plocha dráha	186/5	337	400,00	134 800
ostatní plocha jiná plocha	488/3	2 105	400,00	842 000
ostatní plocha jiná plocha	497/1	451	400,00	180 400
ostatní plocha jiná plocha	497/6	385	400,00	154 000
ostatní plocha jiná plocha	497/7	91	400,00	36 400
ostatní plocha jiná plocha	497/8	884	400,00	353 600
ostatní plocha jiná plocha	497/9	22	400,00	8 800
ostatní plocha jiná plocha	497/10	35	400,00	14 000
ostatní plocha jiná plocha	497/11	398	400,00	159 200
ostatní plocha jiná plocha	497/23	499	400,00	199 600
ostatní plocha jiná plocha	497/27	168	400,00	67 200
ostatní plocha	497/29	1 015	400,00	406 000
manipulační plocha				
ostatní plocha	522/6	1 746	400,00	698 400
manipulační plocha				
ostatní plocha	522/8	5 369	400,00	2 147 600
manipulační plocha				
ostatní plocha	522/16	357	400,00	142 800
manipulační plocha				
ostatní plocha	522/23	787	400,00	314 800
manipulační plocha				
ostatní plocha	522/24	47	400,00	18 800
manipulační plocha				
ostatní plocha	522/41	278	400,00	111 200
manipulační plocha				
ostatní plocha	522/59	568	400,00	227 200
manipulační plocha				
ostatní plocha	522/60	317	400,00	126 800
manipulační plocha				
ostatní plocha	522/61	179	400,00	71 600
manipulační plocha				

ostatní plocha manipulační plocha	522/62	3 012	400,00	1 204 800
ostatní plocha manipulační plocha	529/1	548	400,00	219 200
ostatní plocha manipulační plocha	529/2	2 533	400,00	1 013 200
ostatní plocha manipulační plocha	529/5	773	400,00	309 200
ostatní plocha dráha	534/1	46 254	400,00	18 501 600
ostatní plocha jiná plocha	694	15	400,00	6 000
Celková výměra pozemků		77 210	Hodnota pozemků celkem	33 696 950

LV č.260 - Nemošice

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.434	85	400,00	34 000
ostatní plocha jiná plocha	681/2	590	200,00	118 000
ostatní plocha jiná plocha	681/3	78	200,00	15 600
orná půda	681/6	55	200,00	11 000
Celková výměra pozemků		808	Hodnota pozemků celkem	178 600

3. Stanovení výnosové hodnoty nemovité věci

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé (tržní) ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu obvyklé (tržní) ceny, je zatím dávána přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty tj., **kapitalizací stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Pro výpočet výnosové hodnoty je použit vztah pro věčnou rentu, za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem. Příjem z nemovitosti je vypočten z náhradního nájemného, které by bylo možné reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti. Po odpočtu výdajů bude dosažený zisk kapitalizován přepočtenou kapitalizační mírou **6,80 %** p.a. Nemovitost ke dni převodu nebude zatížena žádným nájemným vztahem. Pro výpočet hodnoty je uvažováno obvyklé nájemné v daném místě, čase a pro podobné využití.

$$C_v = z / i$$

kde : C_v výnosová hodnota v Kč

z stabilizovaný čistý roční výnos nemovitosti

i kapitalizační faktor

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Průměrné roční odpisy :

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro výši nutné roční úložky X

$$\text{vztah } X = \frac{C \cdot i}{q^n - 1}$$

kde značí

X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její znovu pořízení,

C ... časovou cenu stavby (reprodukční cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřebení)

i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech)

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

n ... dobu dalšího trvání stavebních objektů (roků) do zchátrání nebo generální opravy, nejvýše 45 roků.

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Pronájem kanceláře 30 m²

S. K. Neumanna, Pardubice - Zelené Předměstí

Pronájem administrativních prostor, výborné strategické místo v Pardubicích blízko obchodního centra, po rekonstrukci. Objekt se nachází poblíž MHD, 10 min. chůze od tř. Míru. Parkování přímo u objektu. Celková plocha k pronájmu činí 300 m². K možnému použití jsou různé dispozice.

Celková cena: 4 500 Kč za měsíc

Cena za m²: 150 Kč

Poznámka k ceně: + provize RK

Stavba: Cihlová

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 500 m²

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická

Pronájem kanceláře 18 m²

S. K. Neumanna, Pardubice - Zelené Předměstí

Pronájem kanceláře 18 m² s možností parkování v Pardubicích v administrativní budově se společným sociálním zázemím, kuchyňkou a připojením na vysokorychlostní internet optickým kabelem. Objekt je v oploceném areálu zabezpečený EZS, areál je uzavíratelný na čipovou kartu. Dobrá dostupnost MHD.

Celková cena: 1 875 Kč za měsíc

Cena za m²: 1 250 Kč

Poznámka k ceně: Nájemné + energie + provize

Stavba: Cihlová

Typ domu: Patrový

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická

Pronájem kanceláře 33 m²

Ve Stezkách, Pardubice - Studánka Panorama

Pronájem 2 propojených kanceláří s WC na společné chodbě v Pardubicích, v centru města na rohu ulic Smilova a Bratřanců Veverkových. Prostory se nacházejí v 1. patře domu čp 308. Menší kancelář je na jih do ulice, větší na sever do dvora.

Celková cena: 4 150 Kč za měsíc

Cena za m²: 126 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Pronájem kanceláře 67 m²

K Vinici, Pardubice - Zelené Předměstí

Pronájem reprezentativních kancelářských prostor v administrativní budově v Pardubicích, Pod Vinicí. 1 km od centra, s venkovním i vnitřním parkováním. Studio o podlahové ploše 50 m² + 16 m² terasa ve 4. NP s výtahy. Cena nájemného včetně služeb: úklid spol. prostor, el.energie, vytápění, příp. chlazení klimatizací, vodné, stočné.

Celková cena: 15 200 Kč za měsíc, včetně provize

Cena za m²: 227 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Novostavba
 Umístění objektu: Klidná část obce
 Typ domu: Patrový
 Podlaží: 4. podlaží z celkem 4
 Energetická náročnost budovy: Třída C - Úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Pronájem kanceláře 177 m²

třída Míru, Pardubice - Zelené Předměstí

Pronájem kancelářských prostor o celkové ploše 177 m² v budově České spořitelny v centru Pardubic, na třídě Míru. K dispozici je celé šesté podlaží, v němž jsou umístěny 3 kanceláře o ploše 82 m², 16 m² a 15 m². Ke kancelářím náleží kuchyňka (3,3 m²), šatna (4,41 m²), hala (22,25 m²), 3x WC a koupelna. Ke kancelářím náleží terasa s výhledem na hlavní třídu.

Celková cena: 29 500 Kč za měsíc

Cena za m²: 2 000 Kč

Stavba: Skeletová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 177 m²

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

Název: Pronájem kanceláře 30 m²

Lokalita: S.K. Neumana

Zdroj: Sreality

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	0,95
K3 Typ stavby	1,00
K4 Velikost	1,00
K5 Vybavení	1,00



Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
30,00 m ²		4 500 Kč	150,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j.
		K_C	nájemné
		0,86	128,00Kč/m²

Název: Pronájem kanceláře 18 m²

Lokalita: S.K. Neumana

Zdroj: Reality IQ

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	0,95
K3 Typ stavby	1,05
K4 Velikost	1,10
K5 Vybavení	1,00



Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
18,00 m ²		1 250 Kč	69,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j.
		K_C	nájemné
		0,99	68,00Kč/m²

Název: Pronájem kanceláře 33 m²

Lokalita: Ve Stezkách

Zdroj: Reality Černý

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	0,95
K3 Typ stavby	1,00
K4 Velikost	1,00
K5 Vybavení	1,00



Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
33,00 m ²		4 150 Kč	126,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j.
		K_C	nájemné
		0,86	108,00Kč/m²

Název: Pronájem kanceláře 67 m²

Lokalita: Zelené Předměstí - K Vinici

Zdroj: M&M reality

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	0,90
K3 Typ stavby	0,95
K4 Velikost	1,00
K5 Vybavení	0,90



Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
67,00 m ²		15 200 Kč	227,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j.
		K_C	nájemné
		0,69	157,00Kč/m²

Název: Pronájem kanceláře 177 m²

Lokalita: třída Míru

Zdroj: ČS RK

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	0,90
K3 Typ stavby	1,00
K4 Velikost	1,00
K5 Vybavení	1,00



Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
177,00 m ²		29 500 Kč	167,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j.
		K_C	nájemné
		0,81	135,00Kč/m²

Porovnání nájmu provádět na základě užité plochy		
Minimální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí		68,00 Kč/m ²
Průměrná jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí		119,00Kč/m ²
Maximální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí		157,00 Kč/m ²
Stanovené jednotkové nájemné oceňované nemovité věci		119,00 Kč/m²
Výměra oceňované nemovité věci		1,00 m ²
Nájemné stanovené přímým porovnáním	Kč / měsíc	119,-
jednotkové nájemné po zaokrouhlení	Kč / m ² / měsíc	120,-

Sklady 477 m² (výroba 800 m²)

S. K. Neumanna, Pardubice - Zelené Předměstí

Pronájem dvoupodlažních prostor cca 477 m² v rozšířeném centru v Pardubicích, ul. S.K. Neumanna. Vhodné jako obchodní a skladové prostory. Zateplená hala v oploceném areálu je dvoupodlažní se sociálním zázemím. K hale náleží 44 m² parkovací plochy. Hala je možná po domluvě předělit a pronajmout část. Topení je ústřední s vlastním kotlem, samostatné měření všech energií. Pro patro je připraven nákladní výtah s nosností 500 kg, nákladní rampa, bezproblémový příjezd kamionů. Prostory jsou zabezpečené EZS, areál je uzavíratelný na čipovou kartu s přístupem 24 hodin denně. Vysokorychlostní internet optickým kabelem je zaveden v budově. Dobrá dostupnost MHD.

Celková cena: 31 800 Kč za měsíc, + provize RK

Cena za m²: 800 Kč

Poznámka k ceně: Nájemné + DPH + energie, + provize

Stavba: Skeletová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

Sklady 859 m²

Pardubice - Černá za Bory, okres Pardubice

Pronájem skladového prostoru 859 m² v průmyslové zóně. Sklad je modernizovaný, temperovaný s kamerovým systémem, rampy s nájezdy pro TIR, regálový systém s elektrickými zakladači až pro 2000 europalet. Prostor v patře, nosnost podlah 500kg/m². Možnost využití doplňkových služeb IT systém skladové evidence, vysokozdvizné vozíky, pracovní obsluhu skladů. Ostraha objektu 24 hodin.

Celková cena: 46 530 Kč za měsíc, včetně provize

Cena za m²: 650 Kč

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Velmi dobrý

Parkování: 5

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Výrobní hala 358 m²

Na Staré poště, Pardubice - Zelené Předměstí

Pronájem skladovacího (výrobního) prostoru s kanceláří v centru města Pardubic, ul. Na Staré poště o CP 358 m². Elektřina 200A jistič. Parkování v areálu. V areálu je možné také pronajmout skladovací prostor o CP 160 m².

Celková cena: 30 200 Kč za měsíc, + provize RK

Cena za m²: 84 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu:Dobrý

Podlaží:1. podlaží z celkem 2

Parkování:4

Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Sklady 1200 m²

Staré Hradiště, okres Pardubice

Skladový areál se nachází v těsném sousedství silnice 1. třídy – výpadovky z Pardubic do Hradce Králové, nebo pro napojení na dálniční přípojku směr Praha – Hradec Králové v Opatovicích. Je snadno dostupný MHD Pardubice. Areál má 2 samostatné vjezdy pro kamiony a široké manipulační, zpevněné plochy. Jedná se o samostatnou halu ocelové konstrukce o výměře 975 m² se zděnou přístavbou - obsahuje další pouze temperovaný sklad o velikosti 225 m² a kanceláře v přízemí o výměře 29 m² a dvě kanceláře v patře celkem o výměře 33,86 m². Do dané haly č. 2 zajišťuje přístup přímý vjezd (vrata v 4,10 x š 4 m). Nosnost podlah je 6t/m² a světlá výška je 5,55 m. Sociální zařízení je společně v ceně nájmu, přímo v objektu. Možnost využití bezplatného parkování.

Celková cena:110 000 Kč za měsíc, bez DPH

Cena za m²:92 Kč

Stavba:Smíšená

Výška stropu:5,55 m

Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nevhodná

Srovnatelné nemovité věci**Název: Sklady 477 m² (800 m²)****Lokalita:** S.K. Neumanna**Zdroj:** Reality IQ**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	0,95
K3 Typ stavby	1,00
K4 Velikost	1,00
K5 Vybavení	1,00

Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
477,00 m ²		31 800 Kč	67,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j.
		K_C	nájemné
		0,86	57,00Kč/m ²

**Název: Sklady 859 m²****Lokalita:** Černá za Bory**Zdroj:** M&M Reality**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	1,05
K3 Typ stavby	1,00
K4 Velikost	1,00
K5 Vybavení	1,00

Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
859,00 m ²		46 530 Kč	54,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j.
		K_C	nájemné
		0,95	51,00Kč/m ²



Název: Výrobní hala 358 m²**Lokalita:** Na Staré poště**Zdroj:** M&M Reality**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	1,05
K3 Typ stavby	1,00
K4 Velikost	1,00
K5 Vybavení	1,00



Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
358,00 m ²		30 200 Kč	84,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j.
		K_C	nájemné
		0,95	79,00Kč/m²

Název: Sklady 1200 m²**Lokalita:** Staré Hradiště**Zdroj:** Neuvedeno**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Lokalita	1,05
K3 Typ stavby	1,00
K4 Velikost	1,00
K5 Vybavení	1,00



Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
1 200,00 m ²		110 000 Kč	92,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j.
		K_C	nájemné
		0,95	87,00Kč/m²

Porovnání nájmů provádět na základě užité plochy		
Minimální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí		51,00 Kč/m ²
Průměrná jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí		69,00Kč/m ²
Maximální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí		87,00 Kč/m ²
Stanovené jednotkové nájemné oceňované nemovité věci		69,00 Kč/m²
Nájemné stanovené přímým porovnáním	Kč / měsíc	69,-
jednotkové nájemné po zaokrouhlení	Kč / m ² / měsíc	70,-

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	hala na p.p.č.st.433/2	235	840	16 481	197 770	6,50
2.	Skladovací prostory	hala na p.p.č.st.433/2	348	840	24 338	292 051	6,50
3.	Ostatní prostory	budova soc. zařízení	94	1 440	11 328	135 936	6,50

4.Ostatní prostory	budova soc. zařízení II	54	1 440	6 528	78 336	6,50
5.Skladovací prostory	sklad - pěnídlo	54	840	3 752	45 024	6,00
6.Skladovací prostory	strojovna na p.p.č.st.844	133	840	9 296	111 552	6,00
7.Kancelářské prostory	budova na p.p.č.st.845/1	260	1 440	31 248	374 976	6,50
8.Kancelářské prostory	budova na p.p.č.st.845/1	147	1 440	17 664	211 968	6,50
9.Provozní prostory	budova na p.p.č.st.845/1	272	840	19 040	228 480	7,50
10.Ostatní prostory	kotelna na p.p.č.st.845/2	271	840	18 981	227 766	7,50
11.Provozní prostory	budova výdeje PHM na p.p.č.st.847	282	840	19 768	237 216	7,50
12.Ostatní prostory	vrátnice na p.p.č.st.848	117	1 440	14 016	168 192	6,50
13.Provozní prostory	strojovna na p.p.č.st.1237	121	840	8 456	101 472	7,50
Celkový výnos za rok:				2 410 739		

Výpočet odpočtu 5 % z ceny skutečně zastavěných ploch pozemků:

- výměra zastavěných ploch: 2 646 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 984 500,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemků: - 99 225,- Kč

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 389
Reprodukční cena	RC	Kč	56 888 400
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *r)	1 009
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 410 740
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 169 665
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	214 838
Pojištění		Kč/rok	76 000
Opravy a údržba		Kč/rok	240 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	240 000
Ostatní náklady		Kč/rok	99 225
Náklady celkem	V	Kč/rok	870 063
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 299 602
Míra kapitalizace		%	6,80
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota pronajmutelných budov	Cv	Kč	19 111 800

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění nákladovým způsobem:**1. LV č. 12968 - k.ú. Pardubičky****1.1. Ocenění staveb**

1.1.1	Budova bez čp/če - průmyslový objekt na pozemku parc.č.st.433/2	3 879 340,00 Kč
1.1.2	Budova sociálního zařízení na části pozemku parc.č.st.433/2	912 196,00 Kč
1.1.3	Budova sociálního zařízení II na části pozemku parc.č.st.433/2	605 740,00 Kč
1.1.4	Sklad na části pozemku parc.č.st.433/2	285 278,00 Kč
1.1.5	Strojovna přečerpávání PHM na pozemku parc.č.st.844	995 843,00 Kč
1.1.6	Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.845/1 – administrativa - úprava vody	9 410 738,00 Kč 5 053 386,00 Kč
1.1.7	Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.845/2 - kotelna	4 926 400,00 Kč
1.1.8	Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.847 - výdej PHM	2 499 657,00 Kč
1.1.9	Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.848 - vrátnice	1 550 888,00 Kč
1.1.10	Budova č.p.473 na pozemku parc.č.st.1237 - strojovna	954 990,00 Kč
1.1.11	Stožárová trafostanice na pozemku parc.č.st.1233	165 154,00 Kč
1.1.12	IS - zpevněná plocha - skládky uhlí	445 215,00 Kč
1.1.13	Záchytná jímka u zásobníku PHM na pozemku parc.č.st.844	37 077,00 Kč
1.1.14	Havarijní jímka u zásobníku PHM	77 605,00 Kč
1.1.15	Havarijní jímky u strojovny	529 438,00 Kč
1.1.16	Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel	11 267,00 Kč
1.1.17	Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel	9 893,00 Kč
1.1.18	Plynovod VTL	2 317,00 Kč
1.1.19	Regulační stanice plynu	207 199,00 Kč
1.1.20	Plynovod STL DN 150	109 750,00 Kč
1.1.21	Pilíř zděný z obyčejných cihel	4 886,00 Kč
1.1.22	Domácí regulátor	636,00 Kč
1.1.23	Přípojka kanalizace DN 200 mm	147 022,00 Kč
1.1.24	Nádrž vodojemu na pozemku parc.č.st.846	327 785,00 Kč
1.1.25	Přípojka kanalizace k budově strojovny	19 482,00 Kč
1.1.26	Kanalizační šachta u strojovny	11 007,00 Kč
1.1.27	Septik do 15 m ³ OP	5 136,00 Kč
1.1.28	Přípojka elektro k strojovně	9 618,00 Kč
1.1.29	Zpevněná plocha u nádrží (pozemek parc.č.st.12337)	78 073,00 Kč
1.1.30	Zpevněná plocha u strojovny (pozemek parc.č.st.1237)	3 678,00 Kč
1.1.31	Zpevněná plocha u strojovny z dlaždic	743,00 Kč
1.1.32	Zpevněná plocha u strojovny ze silničních panelů	127 146,00 Kč
1.1.33	Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm na p.p.č.st.1334	69 989,00 Kč
1.1.34	IS - plochy komunikací a manipulační - betonové	293 983,00 Kč
1.1.35	IS - plochy komunikací a manipulační - asfaltové	2 488 101,00 Kč
1.1.36	IS - venkovní osvětlení	17 996,00 Kč
1.1.37	IS - kanalizace trubní DN 400	66 380,00 Kč
1.1.38	IS - kanalizace trubní DN 300	414 279,00 Kč
1.1.39	Přípojka kanalizace DN 200 mm	18 378,00 Kč
1.1.40	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m	47 529,00 Kč
1.1.41	Oplocení	38 681,00 Kč
1.1.42	Oplocení nové	166 185,00 Kč

1.1.43 Oplocení trať	20 794,00 Kč
1.1.44 Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	4 155,00 Kč
1.1.45 Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	10 984,00 Kč

1. LV č. 12968 - k.ú. Pardubičky - celkem **37 074 456,00 Kč**

2. LV č. 460 - k.ú. Nemošice

2.1. Ocenění staveb

2.1.1 Budova bez čp/če na pozemku parc.č.st.434 - techn. vybavenost	55 615,00 Kč
2.1.2 Zásobník vody	24 828,00 Kč
2.1.3 Jímací objekt na pozemku parc.č.681/3	49 294,00 Kč
2.1.4 Kontrolní šachta u zásobníku	832,00 Kč
2.1.5 Kontrolní šachta u jímacího objektu	1 842,00 Kč
2.1.6 Přívodní potrubí DN 300 mm	38 443,00 Kč
2.1.7 Výtlačné potrubí DN 200 mm	152 305,00 Kč

2. LV č. 460 - k.ú. Nemošice - celkem **323 159,00 Kč**

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. LV č. 12968 - k.ú. Pardubičky

1.1. Stavby a příslušenství hl. stavby nezahrnuté do výnosového ocenění

1.1.1 Ostatní stavby celkem	5 987 560,00 Kč
-----------------------------	-----------------

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemky	33 697 000,00 Kč
---------------	------------------

1.3. Výnosové ocenění

1.3.1 Výnosová hodnota části nemovitosti umožňující její pronajmutí	19 111 800,00 Kč
---	------------------

1. LV č. 12968 - k.ú. Pardubičky – OC celkem **58 796 360,00 Kč**

2. LV č. 460 - k.ú. Nemošice

2.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

2.1.1 Ocenění staveb celkem - techn. vybavenost	323 160,00 Kč
---	---------------

2.2. Ocenění pozemků

2.2.1 Pozemky	178 600,00 Kč
---------------	---------------

2. LV č. 460 - k.ú. Nemošice – OC celkem **501 760,00 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení výsledné obvyklé ceny nemovité věci je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. vlastnické vztahy, vliv právních vztahů na prodejnost, lokalita a pozice majetku v zóně, infrastrukturu, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecnou hospodářskou situaci.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti – areálu provozních staveb č.p.473 a pozemků v k.ú. Pardubičky bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- skladové zásobníky PHM na pozemcích parc.č.st.844 a parc.č.st.1237 včetně technologického potrubí a armatur, technologické zařízení pro výdej PHM v budově na pozemku parc.č.st.847 vč. kamerového systému jsou jiného vlastníka, což výrazně omezuje celkové využití (pronájem) areálu,
- technologická zařízení původní kotelny a úpravny vody nejsou užívána, pro budovy bez stavebních úprav není jiné využití,
- uvnitř oploceného areálu jsou pozemky parc.č.522/21 a parc.č.529/4 jiného vlastníka,
- oplocené pozemky areálu a pozemkem parc.č.534/1 – ostatní plocha dráha jsou odděleny pásem pozemků parc.č.522/14, parc.č.522/15, parc.č.522/55, parc.č.522/56 a parc.č.522/57 jiného vlastníka,
- na pozemku parc.č.534/1 – ostatní plocha dráha o výměře 46.254 m² je umístěno železniční těleso jiného vlastníka, věcné břemeno viz LV č. 12968 v příloze posudku,
- jednotlivé stavby vykazují drobné závady na konstrukcích, obvodové zdivo jednotlivých budov nesplňuje požadavky na konstrukce z hlediska energetické náročnosti, značné morální opotřebení všech staveb areálu.


C. ZÁVĚR

1. **Oceňovaná nemovitá věc** – areál provozních staveb č.p.473 a pozemků se všemi součástmi a příslušenstvím zapsaných na LV č. 12968 pro katastrální území Pardubičky, obec Pardubice a pozemky se všemi součástmi a příslušenstvím zapsané na LV č. 460 pro katastrální území Nemošice, obec Pardubice, vše u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, **je popsána v ocenění.**
2. Jako způsob ocenění byla zvolena metodika užívaná peněžními ústavy. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou dle definice zákona o oceňování majetku. Na základě analýzy trhu a provedeného ocenění, byla pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci zvolena kombinace nákladové a výnosové metody, neboť nejlépe vystihuje tržní hodnotu oceňované nemovité věci v daném místě a čase. Porovnávací metodu ocenění nebylo možno použít z důvodu neexistenci statistické evidence prodejů srovnatelných nemovitostí s propojeným vlastnictvím příslušenství.
3. Nemovité věci – popsané v ocenění, **jsou oceňovány částkou :**

59 300 000,- Kč

slovy: padesátdevětmilionůtřistatisíc




Ing. Jan Konta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady
ijkkonta@iol.cz

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR ze dne 17.2.92 č.j. ZT 2130/91, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým č. 4590-90/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 90/2016.


Ing. Jan Konta

V Praze dne 14.7.2016

Příloha – fotodokumentace



Skladová hala – pův. kotelna



Budovy strojoven stáčení PHM



Budova vrátnice, vpravo budova pro stáčení

Příloha – kopie katastrální mapy

