

Příloha / 2

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

v rámci podniku

- **CEREPA, a. s.**, IČO 450 22 542
- Červená Řečice čp. 107, PSČ 394 46
- **1. listopad 2024**

místní šetření = **22. listopad 2024**

- A.** Ocenění dle **cenového předpisu** (str. 24 – 105 ZP)
- B.** Ocenění **výnosovou** metodou (str. 106 – 113 ZP)
- C.** Ocenění **porovnávací** metodou (str. 114 – 132 ZP)
- D.** Analýza trhu / odhad THO / **COB**
předmětu znaleckého zkoumání / ocenění (str. 133 – 134 ZP)
- E.** Zohlednění nákladů na sanaci / uvedení NEMO do
provozního stavu (str. 135 – 139 ZP)

NEMO

zapsané na LV č. 16,
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **Kraj Vysočina**,
katastrální pracoviště **Pelhřimov**,
pro obec **Červená Řečice**,
k. ú. **Červená Řečice**:

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m ²]
st. 198/1	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba č. p. 107; stavba pro výrobu a skladování	4 902
st. 198/2	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	133
st. 237	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; jiná stavba	156
st. 418	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	26
st. 419	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	169
st. 420	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	180
st. 500	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	20
st. 501	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	145
st. 502	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	806
st. 503	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	269
st. 504	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	602
st. 616	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	383
st. 651	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba občanského vybavení	5

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m ²]
st. 652	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba občanského vybavení	231
st. 725	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	1 293
st. 726	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	3 293
st. 759	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba technického vybavení	182
st. 760	zastavěná plocha a nádvoří	součástí pozemku je stavba bez čp/če; stavba pro výrobu a skladování	2 504
52/4	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	10
56/50	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	68
243/11	orná půda	zemědělský půdní fond	71
250/2	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	96
252/1	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa	343
252/2	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa	278
252/7	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa	373
256/1	ostatní plocha	manipulační plocha	238
256/2	ostatní plocha	manipulační plocha	1 242
256/3	ostatní plocha	manipulační plocha	2 606
256/4	ostatní plocha	manipulační plocha	3 338
256/5	ostatní plocha	manipulační plocha	830
256/6	ostatní plocha	manipulační plocha	1 829
257/1	ostatní plocha	manipulační plocha	1 140
258/1	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa	161
258/3	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa	40 049
258/4	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa	33
260/1	ostatní plocha	manipulační plocha	2 489

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m ²]
260/3	ostatní plocha	manipulační plocha	125
260/4	ostatní plocha	manipulační plocha	2 260
260/5	ostatní plocha	manipulační plocha	131
260/6	ostatní plocha	manipulační plocha	67
261/1	orná půda	zemědělský půdní fond	8 558
261/4	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	4 998
261/5	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	12 202
261/10	ostatní plocha	manipulační plocha	3 104
261/15	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	4 379
261/16	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	221
261/17	orná půda	zemědělský půdní fond	357
261/19	orná půda	zemědělský půdní fond	190
261/22	orná půda	zemědělský půdní fond	185
261/24	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	133
261/25	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	13
261/26	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	266
261/27	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	77
261/30	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	1 439
261/31	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	3 797
262	ostatní plocha	manipulační plocha	553
969/1	vodní plocha	rybník	293
970/1	ostatní plocha	neplodná půda	866
2121	ostatní plocha	silnice	4 107
2133/2	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	1 216
2155/3	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	195
2155/4	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	209

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m ²]
2156/1	ostatní plocha	manipulační plocha	838
2158/1	ostatní plocha	manipulační plocha	1 425
2158/2	ostatní plocha	manipulační plocha	536
2160/3	ostatní plocha	manipulační plocha	171
2161	ostatní plocha	manipulační plocha	1 254
2162/1	ostatní plocha	manipulační plocha	818
2162/2	ostatní plocha	manipulační plocha	62
2165/1	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	9 345
2165/2	ostatní plocha	jiná plocha	5 217
2165/3	ostatní plocha	jiná plocha	12 804
2165/4	orná půda	zemědělský půdní fond	913
2165/5	ostatní plocha	jiná plocha	239
2165/7	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	31
2172	ostatní plocha	jiná plocha	191
CELKEM			154 278

a zapsané na LV č. 102,
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina,
katastrální pracoviště **Pelhřimov**,
pro obec **Křelovice**,
k. ú. **Křelovice u Pelhřimova**:

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m ²]
1177/1	ostatní plocha	jiná plocha	1 088
1177/3	vodní plocha	zamokřená plocha	1 323
1177/5	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	315
1177/6	ostatní plocha	ostatní komunikace	965

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m ²]
1177/7	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	24
1177/8	ostatní plocha	jiná plocha	16
1179	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa	2 157
1181/1	ostatní plocha	manipulační plocha	6 373
1181/2	vodní plocha	rybník	719
1182	ostatní plocha	ostatní komunikace	342
1197	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	35 643
1531/3	ostatní plocha	ostatní komunikace	41
1533/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	1 583
1546	ostatní plocha	ostatní komunikace	352
1568	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa	206
1569	ostatní plocha	jiná plocha	500
CELKEM			51 647

vše včetně součástí / příslušenství.

OMEZENÍ / POZNÁMKY vážnoucí na předmětu ocenění (dle KN)

- Zákaz zcizení a zatížení
- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona – CEREPA, a. s.
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) – CEREPA, a. s.
- Zahájení exekuce – CEREPA, a. s.
- Závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
- Závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh
- Věcné břemeno cesty.

Vše bez vlivu na hodnoty.

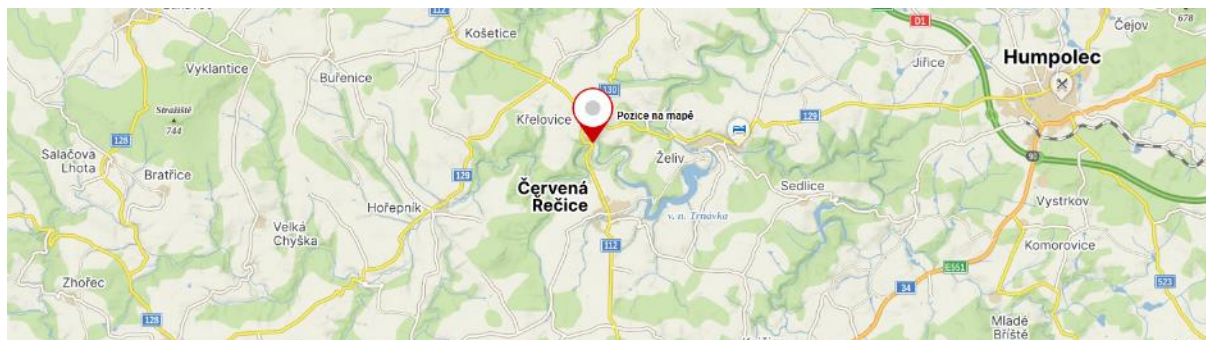
OBECNÝ POPIS

- ➔ Předmět **ocenění** = bývalý areál výrobní areál společnosti **CEREPA**
 - papírna, která je umístěna na **samotě**,
 - rybník, umístěn jižně od **Červené Řečice** a pozemky kolem něj.

LOKALITA

- ➔ NEMO = nachází na **2 katastrálních území**
 - a/ Červená Řečice a**
 - b/ Křelovice u Pelhřimova.**
- ➔ NEMO na **samotě** spadající pod obec **Červená Řečice**.
- ➔ **Červená Řečice** leží v západní části **Českomoravské vrchoviny 10 km** severovýchodně od **Pelhřimova**.
- ➔ **13 km** západně od **Humpolce**, leží na silnici II/112.
- ➔ Katastr obce ohraničuje na severu tok řeky **Trnavy**, největšího přítoku **Želivky**.
- ➔ **Nejnižším bodem území** = hladina přehradní nádrže **Trnávky** (vodní nádrž **Želiv**) v nadmořské výšce **410 metrů**.
- ➔ Veřejná **doprava** = pouze autobus.
- ➔ Občanská **vybavenost** = **minimální**.





POLOHA

- Samota severně od obce, podél silnice II/112.
- Cca **1,5 km** od zastavěného území **obce**.
- Podél řeky Trnava, část v povodňovém území.
- Přístup po zpevněné komunikaci, terén rovinatý až svažitý.
- Řeka Trnava lemuje **areál**.
- Okolo **areálu** lesy / pole.
- Výrobní **areál** na mírně svažitém terénu.
- **Lesní** pozemky ve svažitém terénu.

POPIS POZEMKU

- Převážně **ucelený** pozemek, **nepravidelný** tvar.
- V **areálu** výrobní prostory, **sklady**, **administrativní**, pomocné **objekty** a **manipulační** plochy.
- Součástí = venkovní úpravy.
- **Přístupný** ze zpevněné komunikace.
- Celková **výměra** = **205.925 m²**, z toho:
 - plochy **areálu výroby** = **59.297 m²**,
 - **zemědělské** pozemky = **72.837 m²**,
 - **lesní** pozemky = **73.791 m²**.
- **Připojeno** na inženýrské sítě.
- **Mimo** areál 3 **parcelní pozemky** → situované **jižně** od obce **Červená Řečice**
→ část **vodní** plochy – **rybník**, okolní **pozemky**.
- **Pozemky** funkčně rozděleny do **tří (3)** skupin **a/ výrobní areál**,
b/ zemědělské a **c/ lesní pozemky**.

SEZNAM POZEMKŮ

P. Č.	K. Ú.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]	FUNKČNÍ SKUPINA
st. 198/1	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	4 902	výrobní areál
st. 198/2	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	133	výrobní areál
st. 237	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	156	výrobní areál
st. 418	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	26	výrobní areál
st. 419	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	169	výrobní areál
st. 420	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	180	výrobní areál
st. 500	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	20	výrobní areál
st. 501	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	145	výrobní areál
st. 502	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	806	výrobní areál
st. 503	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	269	les
st. 504	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	602	výrobní areál
st. 616	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	383	výrobní areál
st. 651	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	5	výrobní areál
st. 652	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	231	výrobní areál
st. 725	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	1 293	výrobní areál

P. Č.	K. Ú.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]	FUNKČNÍ SKUPINA
st. 726	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	3 293	výrobní areál
st. 759	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	182	výrobní areál
st. 760	Červená Řečice	zastavěná plocha a nádvoří	2 504	výrobní areál
52/4	Červená Řečice	trvalý travní porost	10	zemědělské pozemky
56/50	Červená Řečice	trvalý travní porost	68	zemědělské pozemky
243/11	Červená Řečice	orná půda	71	zemědělské pozemky
250/2	Červená Řečice	trvalý travní porost	96	les
252/1	Červená Řečice	lesní pozemek	343	les
252/2	Červená Řečice	lesní pozemek	278	les
252/7	Červená Řečice	lesní pozemek	373	les
256/1	Červená Řečice	ostatní plocha	238	les
256/2	Červená Řečice	ostatní plocha	1 242	les
256/3	Červená Řečice	ostatní plocha	2 606	les
256/4	Červená Řečice	ostatní plocha	3 338	les
256/5	Červená Řečice	ostatní plocha	830	les
256/6	Červená Řečice	ostatní plocha	1 829	les
257/1	Červená Řečice	ostatní plocha	1 140	výrobní areál
258/1	Červená Řečice	lesní pozemek	161	les
258/3	Červená Řečice	lesní pozemek	40 049	les
258/4	Červená Řečice	lesní pozemek	33	les
260/1	Červená Řečice	ostatní plocha	2 489	výrobní areál
260/3	Červená Řečice	ostatní plocha	125	les

P. Č.	K. Ú.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]	FUNKČNÍ SKUPINA
260/4	Červená Řečice	ostatní plocha	2 260	les
260/5	Červená Řečice	ostatní plocha	131	výrobní areál
260/6	Červená Řečice	ostatní plocha	67	les
261/1	Červená Řečice	orná půda	8 558	zemědělské pozemky
261/4	Červená Řečice	trvalý travní porost	4 998	výrobní areál
261/5	Červená Řečice	trvalý travní porost	12 202	zemědělské pozemky
261/10	Červená Řečice	ostatní plocha	3 104	výrobní areál
261/15	Červená Řečice	trvalý travní porost	4 379	les
261/16	Červená Řečice	trvalý travní porost	221	les
261/17	Červená Řečice	orná půda	357	les
261/19	Červená Řečice	orná půda	190	zemědělské pozemky
261/22	Červená Řečice	orná půda	185	zemědělské pozemky
261/24	Červená Řečice	trvalý travní porost	133	les
261/25	Červená Řečice	trvalý travní porost	13	zemědělské pozemky
261/26	Červená Řečice	trvalý travní porost	266	les
261/27	Červená Řečice	trvalý travní porost	77	les
261/30	Červená Řečice	trvalý travní porost	1 439	výrobní areál
261/31	Červená Řečice	trvalý travní porost	3 797	výrobní areál
262	Červená Řečice	ostatní plocha	553	výrobní areál
969/1	Červená Řečice	vodní plocha	293	zemědělské pozemky
970/1	Červená Řečice	ostatní plocha	866	zemědělské pozemky
2121	Červená Řečice	ostatní plocha	4 107	výrobní areál

P. Č.	K. Ú.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]	FUNKČNÍ SKUPINA
2133/2	Červená Řečice	vodní plocha	1 216	výrobní areál
2155/3	Červená Řečice	trvalý travní porost	195	zemědělské pozemky
2155/4	Červená Řečice	trvalý travní porost	209	zemědělské pozemky
2156/1	Červená Řečice	ostatní plocha	838	zemědělské pozemky
2158/1	Červená Řečice	ostatní plocha	1 425	les
2158/2	Červená Řečice	ostatní plocha	536	les
2160/3	Červená Řečice	ostatní plocha	171	zemědělské pozemky
2161	Červená Řečice	ostatní plocha	1 254	výrobní areál
2162/1	Červená Řečice	ostatní plocha	818	les
2162/2	Červená Řečice	ostatní plocha	62	les
2165/1	Červená Řečice	trvalý travní porost	9 345	zemědělské pozemky
2165/2	Červená Řečice	ostatní plocha	5 217	výrobní areál
2165/3	Červená Řečice	ostatní plocha	12 804	výrobní areál
2165/4	Červená Řečice	orná půda	913	zemědělské pozemky
2165/5	Červená Řečice	ostatní plocha	239	výrobní areál
2165/7	Červená Řečice	trvalý travní porost	31	zemědělské pozemky
2172	Červená Řečice	ostatní plocha	191	výrobní areál
1177/1	Křelovice u Pelhřimova	ostatní plocha	1 088	výrobní areál
1177/3	Křelovice u Pelhřimova	vodní plocha	1 323	zemědělské pozemky
1177/5	Křelovice u Pelhřimova	trvalý travní porost	315	zemědělské pozemky

P. Č.	K. Ú.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]	FUNKČNÍ SKUPINA
1177/6	Křelovice u Pelhřimova	ostatní plocha	965	zemědělské pozemky
1177/7	Křelovice u Pelhřimova	trvalý travní porost	24	zemědělské pozemky
1177/8	Křelovice u Pelhřimova	ostatní plocha	16	zemědělské pozemky
1179	Křelovice u Pelhřimova	lesní pozemek	2 157	les
1181/1	Křelovice u Pelhřimova	ostatní plocha	6 373	les
1181/2	Křelovice u Pelhřimova	vodní plocha	719	les
1182	Křelovice u Pelhřimova	ostatní plocha	342	les
1197	Křelovice u Pelhřimova	trvalý travní porost	35 643	zemědělské pozemky
1531/3	Křelovice u Pelhřimova	ostatní plocha	41	zemědělské pozemky
1533/2	Křelovice u Pelhřimova	ostatní plocha	1 583	les
1546	Křelovice u Pelhřimova	ostatní plocha	352	zemědělské pozemky
1568	Křelovice u Pelhřimova	lesní pozemek	206	les
1569	Křelovice u Pelhřimova	ostatní plocha	500	výrobní areál

ROZDĚLENÍ DO FUNKČNÍCH SKUPIN

Plochy areálu	59 297 m ²
Zemědělské pozemky	72 837 m ²
Lesní pozemky	73 791 m ²
CELKEM	205 925 m²

SEZNAM OBJEKTŮ

Zámeček, čp. 107, p. č. st. 198/1	Objekt historické budovy staré papírny. Přestavěno v patře na 12 bytových jednotek a v přízemí jsou skladové prostory. Historická budova standardní zděné konstrukce. Sedlový krov, plechová krytina. Standardní až podstandardní vybavení. Z dnešního pohledu nevyhovující . V přízemí nefunkční jídelna s přístavbou kuchyně z 1985 . Počátek výstavby „zámečku“ ještě v 19. století . Částečně podsklepeno . Špatný stav , ke znovu zprovoznění nutná kompletní rekonstrukce. Ve 2. NP jsou byty, které jsou v havarijním stavu. Podlahy jsou betonové s převážně linem. Schodiště betonové. Dveře plné nebo prosklené. Vrata v 1. NP jsou standardní plechová vrata. Zařizovací předměty zastaralé. Čelní strana zámečku působí historickým dojmem. Okna jsou s architektonickými prvky. Nádvoří je vydlážděné „kočičími“ hlavy. Na jižní stranu objektu navazuje výrobní objekt o 2 podlažích se sedlovou střechou a plechovou krytinou. Stav celého objektu je podprůměrný .
Příruční sklad, p. č. st. 420	Na konci areálu se nachází příruční sklad na toaletní papír, zděný, nepodsklepený se střechou s mírným sklonem. Objekt standardní zděné konstrukce s vjezdovými vraty. Okna jsou tvořena luxferami . V objektu je provedena elektroinstalace . Stav celého objektu je podprůměrný. Omítky jsou částečně poničené, trámy jsou ve špatném stavu, objekt je před rekonstrukcí .
Sklad NZ, p. č. st. 237	Objekt bývalé truhlárny – dnes technický sklad NZ . Zděná stavba s plochou střechou s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna z luxfer. V objektu je elektroinstalace . Vstupní vrata plechová.
Biologická ČOV, p. č. st. 759	Biologická ČOV hloubka sedimentace až 9 m – betonové jímky.

Plynová kotelna, p. č. st. 198/2	Objekt plynové kotelny pro celý areál z r. 1993. Umístěna na dvoře čp. 107 - vedle bývalé kotelny na uhlí (již demolované). Objekt je standardní konstrukce s plochou střechou. V objektu jsou 2 plynové kotle vč. technologie vytápění celého areálu. Vrata do objektu ocelová. Podlaha je betonová a dlažba. Omítky jsou vápenné. V objektu vybudována řídicí místnost se zázemím. Plechová střecha. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Objekt je v průměrném stavu.
Trafostanice, p. č. st. 419	Objekt elektrorozvodny , situovaný severně od zámečku . Objekt je standardní zděné konstrukce s plochou střechou. Okna jsou tvořena luxfery . Vstupní vrata plechová. Plechová střecha . Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Objekt je v průměrném stavu.
Vrátnice, p. č. st. 501	Objekt zděný u vstupní závory, severně navazuje na objekt úpravny vody. Stáří 27 roků. Standardní zděný objekt s plochou střechou. Střešní krytina plechová. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Bleskosvod osazen. Podlaha betonová. Omítky vápenné. Keramický obklad stěn. Objekt je v průměrném stavu.
Úpravna vody, p. č. st. 501	Objekt zděný u vstupní závory, jižně navazuje na objekt vrátnice. Stáří 27 roků. Standardní zděný objekt s plochou střechou. Střešní krytina plechová. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Bleskosvod osazen. Podlaha betonová . Omítky vápenné. Keramický obklad stěn. Objekt je v průměrném stavu.
Administrativa, p. č. st. 502	Objekt sloužící zprvu jako ubytovna , předělaný na kanceláře v 1995, dřevostavba , zateplená, krytá asfaltovou krytinou . Ve společných prostorech reprezentativní úpravy interiéru , klimatizováno. Vápenné omítky , dřevěné obložení , keramický obklad stěn. Dveře plné nebo prosklené. Kuchyňka a soc. zařízení standardní . Platová okna nebo původní dřevěná . Podlahy z PVC, koberce nebo dlažba. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Bleskosvod osazen. Před vstupem ocelový přístřešek. Vstupní schodiště betonové s keramickou dlažbou. Objekt je v průměrném stavu.
Sklad MTZ, p. č. st. 504	Ocelokolna , bez stropu, betonová podlaha , konstrukce z pozinkovaného plechu. Stáří z 1980. Sedlová střecha. Objekt je v průměrném stavu.
Hasičárna, p. č. st. 616	Ocelokolna s vnitřními vyzdívkami, zateplená, betonová podlaha . Sedlová střecha. Objekt je v průměrném stavu.
Zásobník na papírovinu, p. č. 262	Zásobník před „zámečkem”. Ocelový se zděnou přístavbou. Stáří jako prvovýroba (1998). Objekt zděné konstrukce s plechovými vraty s pluchou střechou z pozinkovaného plechu . Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu . Objekt je v průměrném stavu.

Sklad 1, p. č. 2165/3	Starý sklad je zděný se sedlovou střechou s mírným sklonem. Objekt je v horším stavu.
Sklad 2, p. č. 2165/3	Starý sklad je zděný s plochou střechou . Plechová vrata . Objekt je v horším stavu.
Bývalá ČOV, p. č. st. 652	Zděný nevyužívaný objekt s pultovou střechou vedle rampy. Stav objektu je střední. Na objekt navazuje přístřešek.
Drtička, p. č. st. 725	Zbylá drtička na starý papír s ocelovou konstrukcí střechy. Od haly vede visutý most s rozemletým papírem do výroby , v části virtule , která mele papír . Objekt je ve špatném stavu s viditelnými prasklinami ve zdech . Venkovní fasáda v části opadaná. Vstupní plechové dveře. Okna původní plechová. Betonová podlaha. V objektu je vestavek se sociálním zařízením. Stav objektu je horší .
Zámečnické dílny, p. č. st. 726	Zděný objekt se sedlovou střechou krytou eternitem . Objekt ze 60-tých let 20. století . Stav objektu je střední . Plechová vrata . Podlahy betonové . Standardní dřevěná okna .
Technologická ČOV, p. č. st. 726	Zděný objekt sloužící jako ČOV . V objektu jsou jednotlivé nádrže. Podlaha betonová. Stav objektu je střední.
Dublírka, p. č. st. 726	Objekt mezi halou papírenských strojů a „zámečkem“. Ocelová konstrukce opláštěná fasádním vinylsidingem. Stav objektu je střední .
Hala prvovýroby, p. č. st. 726	Ocelová nosná konstrukce halového typu, opláštěná vinylsidingem, většinou plochá střecha (IPA). Budováno ve 3 etapách od r. 1970 . Stav objektu je střední .
Hala na TP, p. č. st. 198/2	Zděný objekt dvoupatrový na výrobu toaletního papíru, nepodsklepený, plechová krytina mírného sklonu. Stav objektu je střední.
Výrobní a skladová hala, p. č. st. 760	Ocelokolna z převážné většiny skladová ale zčásti i výrobní. Kolaudace v r. 2005 . Stav objektu je dobrý . Podlahy betonové , vrata ocelová .

Aktuálně je **NEMO** nevyužívána. V **minulosti** zde byl areál **výrobní** papíru, který obsahuje **technologické** zařízení určené pro **výrobu** papíru. **Využitelnost** této technologie je aktuálně **minimální**. Její provoz vyžaduje odbornou **demontáž** a případnou **likvidaci** nebo další úpravy. Tento stav **omezuje** možnosti okamžitého **využití** areálu pro jiné účely.

METRICKÉ ÚDAJE

[1] Započitatelná užitná **plocha** vychází z matematického propočtu (zastavěná plocha × koeficient započtené plochy).

[2] Jednotlivé **koeficienty** jsou voleny dle **posouzení** každého **objektu** podle **a/** typu konstrukce / materiálu, **b/** velikosti a **c/** využití.

[3] Koeficient vychází ze **statistického** zjištění poměru **užité / zastavěné** plochy u obdobných **NEMO**.

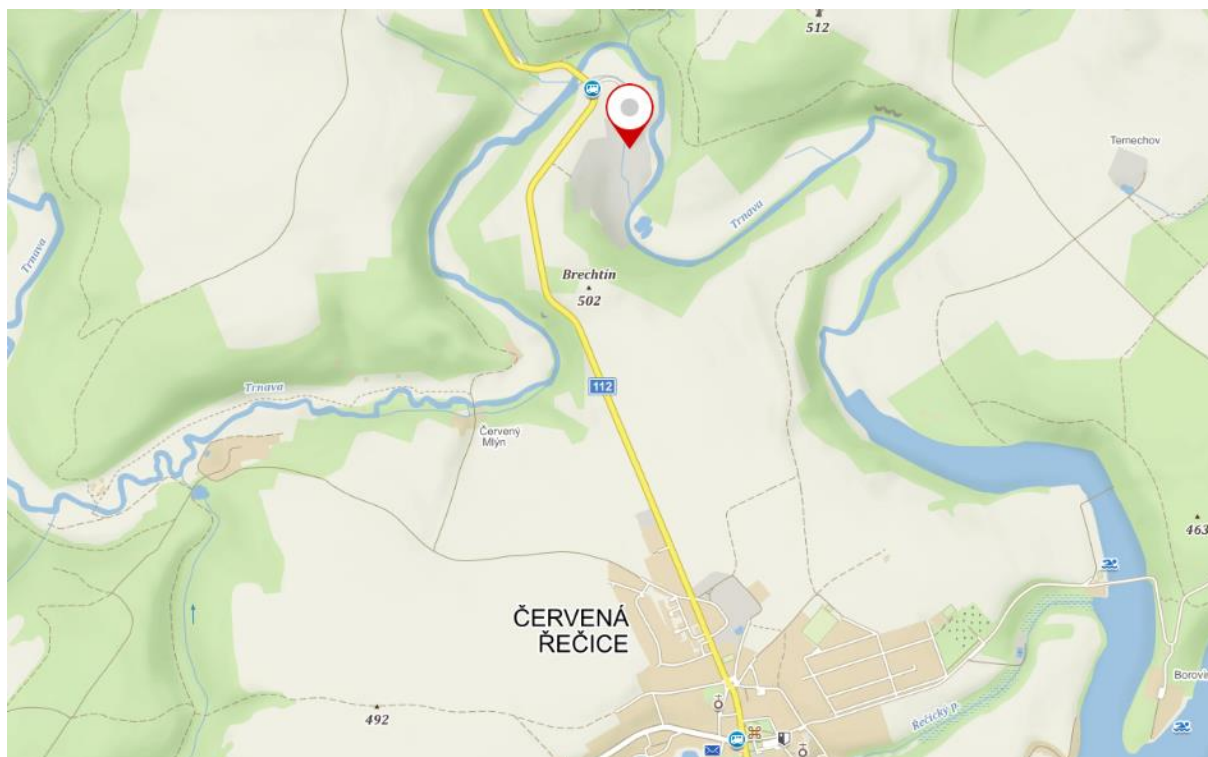
[4] U **výrobních** ploch, které jsou **obtížně** přístupné (**1. PP / půda**) se kalkuluje hodnota **koeficientu 0**.

[5] U **ČOV** je hodnota **koeficientu = 0**. Jedná o **speciální** majetek, slouží **ojedinelému** účelu a **není** možné objekt využívat jiným **způsobem** (v **ČOV** je **technologická** část včetně **betonových** nádrží. Objekt **znehodnocen** vlivem čištění **odpadních vod**).

STAVBA NA PARCELE Č.	NÁZEV BUDOVY / OZNAČENÍ	PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KOEF. ZAPOČ. PLOCHY	ZAPOČ. PLOCHA
st. 198/1	čp. 107 – zámeček	1. PP	120,00	-	-
		1. NP	3 300,00	0,70	2 310,00
		2. NP	3 130,00	0,70	2 191,00
	Hala na TP	1. NP	1 052,00	0,80	841,60
		2. NP	1 040,00	0,70	728,00
st. 198/2	Plynová kotelna	1. NP	133,00	0,70	93,10
st. 237	Sklad NZ	1. NP	156,00	0,80	124,80
st. 419	Trafostanice	1. NP	108,00	0,80	86,40
st. 420	Příruční sklad	1. NP	180,00	0,80	144,00
st. 501	Vrátnice	1. NP	44,00	0,80	35,20
st. 501	Úpravna vody	1. NP	96,00	0,80	76,80

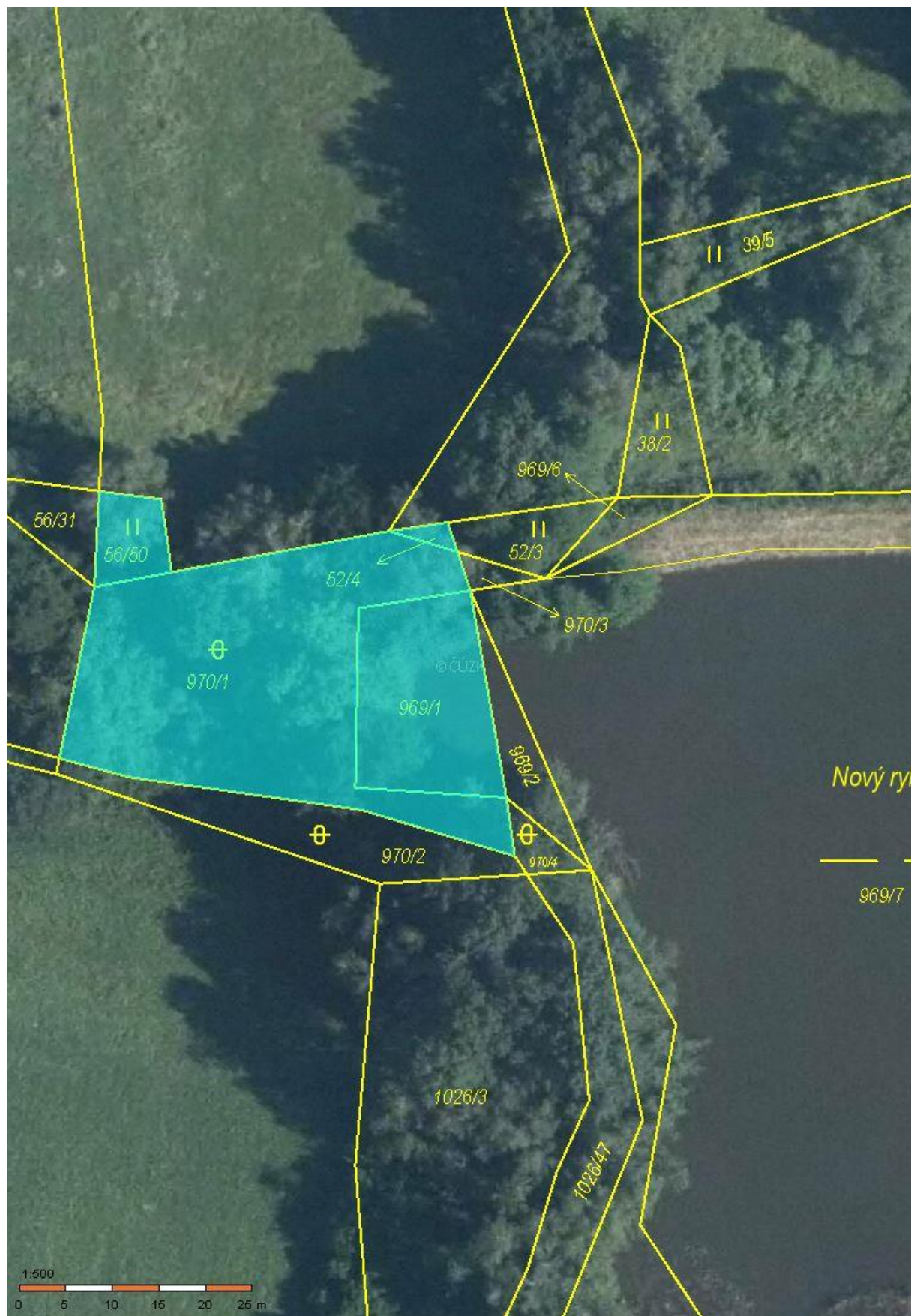
STAVBA NA PARCELE Č.	NÁZEV BUDOVY / OZNAČENÍ	PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KOEF. ZAPOČ. PLOCHY	ZAPOČ. PLOCHA
st. 502	Administrativa	1. NP	716,00	0,80	572,80
st. 504	Sklad MTZ	1. NP	600,00	0,90	540,00
st. 616	Hasičárna	1. NP	384,00	0,70	268,80
262	Zásobník na papírovinu	1. NP	30,00	0,85	25,50
2165/3	Sklad 1	1. NP	16,00	0,85	13,60
	Sklad 2	1. NP	60,00	0,85	51,00
st. 652	Bývalá ČOV	1. NP	230,00	0,70	161,00
st. 725	Drtička	1. NP	263,00	0,80	210,40
st. 726	Zámečnické dílny	1. NP	556,00	0,80	444,80
	Technologická ČOV	1. NP	300,00	-	-
	Dublírka	1. NP	368,00	0,80	294,40
	Hala prvovýroby	1. NP	962,00	0,80	769,60
st. 759	Biologická ČOV	1. NP	182,00	-	-
st. 760	Výrobní a skladová hala	1. NP	2 504,00	0,85	2 128,40
CELKEM			16 530,00		12 111,20

ORIENTAČNÍ MAPA



SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY – k. ú. Červená Řečice





SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY – k. ú. Křelovice u Pelhřimova





A. Ocenění dle cenového předpisu – provozuschopný stav

Ocenění je provedeno podle 1/ zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a 2/ vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

1. k. ú. Červená Řečice

Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Červená Řečice
Katastrální území:	Červená Řečice
Počet obyvatel:	1.009

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 652,00 Kč/m²

Koeficienty obce

NÁZEV KOEFICIENTU	č.	P _i
01. Velikost obce: 1 001 – 2 000 obyvatel	III	0,70
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90

NÁZEV KOEFICIENTU	č.	P _i
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 183,00 \text{ Kč/m}^2$$

2. k. ú. Křelovice u Pelhřimova

Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Křelovice
Katastrální území:	Křelovice u Pelhřimova
Počet obyvatel:	346

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 652,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

NÁZEV KOEFICIENTU	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 102,00 \text{ Kč/m}^2$$

Index trhu s nemovitými věcmi

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

5

Index
trhu

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,969$$

i = 1

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

5

Index
trhu

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,950$$

i = 1

Index **polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: **Výroba**

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	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	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,400$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,388$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,380$$

1.1 Předmětná NEMO

1.1.1 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_0 \times I_P = 0,950 \times 1,000 \times 0,400 = 0,380$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

ZATŘÍDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m ²]	INDEX	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek

§ 4 odst. 1	183,00	0,380		69,54
-------------	--------	-------	--	-------

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 198/1	4 902	69,54	340 885,08
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 198/2	133	69,54	9 248,82
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 237	156	69,54	10 848,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 418	26	69,54	1 808,04
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 419	169	69,54	11 752,26
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 420	180	69,54	12 517,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 500	20	69,54	1 390,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 501	145	69,54	10 083,30
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 502	806	69,54	56 049,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 503	269	69,54	18 706,26
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 504	602	69,54	41 863,08
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 616	383	69,54	26 633,82
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 651	5	69,54	347,70

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 652	231	69,54	16 063,74
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 725	1 293	69,54	89 915,22
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 726	3 293	69,54	228 995,22
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 759	182	69,54	12 656,28
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 760	2 504	69,54	174 128,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	257/1	1 140	69,54	79 275,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	260/1	2 489	69,54	173 085,06
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	260/3	125	69,54	8 692,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	260/4	2 260	69,54	157 160,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	260/5	131	69,54	9 109,74
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	260/6	67	69,54	4 659,18
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	261/4	4 998	69,54	347 560,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	261/10	3 104	69,54	215 852,16
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	261/30	1 439	69,54	100 068,06
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	261/31	3 797	69,54	264 043,38
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	262	553	69,54	38 455,62
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2121	4 107	69,54	285 600,78
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2161	1 254	69,54	87 203,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2165/3	12 804	69,54	890 390,16
Stavební pozemky – CELKEM			53 567		3 725 049,18

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 5**

Obce s 10 – 25 tisíci obyv. – území sousedních obcí:

60,00%

Celková úprava ceny**60,00 %**

NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	BPEJ	VÝMĚRA [m ²]	JC [Kč/m ²]	ÚPRAVA [%]	UC [Kč/m ²]	CENA [Kč]
trvalý travní porost	52/4	76811	10	1,33	60,00	2,13	21,30
trvalý travní porost	56/50	76811	68	1,33	60,00	2,13	144,84
orná půda	243/11	72914	71	4,22	60,00	6,75	479,25
trvalý travní porost	250/2	72914	96	4,22	60,00	6,75	648,00
orná půda	261/1	72914	270	4,22	60,00	6,75	1822,50
orná půda	261/1	72954	8 288	2,55	60,00	4,08	33 815,04
trvalý travní porost	261/5	72954	12 202	2,55	60,00	4,08	49 784,16
trvalý travní porost	261/15	72954	4 379	2,55	60,00	4,08	17 866,32
trvalý travní porost	261/16	72914	202	4,22	60,00	6,75	1 363,50
trvalý travní porost	261/16	72954	19	2,55	60,00	4,08	77,52
orná půda	261/17	72914	357	4,22	60,00	6,75	2 409,75
orná půda	261/19	72914	189	4,22	60,00	6,75	1 275,75
orná půda	261/19	72954	1	2,55	60,00	4,08	4,08
orná půda	261/22	72954	185	2,55	60,00	4,08	754,80
trvalý travní porost	261/24	72914	22	4,22	60,00	6,75	148,50
trvalý travní porost	261/24	72954	111	2,55	60,00	4,08	452,88

NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	BPEJ	VÝMĚRA [m ²]	JC [Kč/m ²]	ÚPRAVA [%]	UC [Kč/m ²]	CENA [Kč]
trvalý travní porost	261/25	72954	13	2,55	60,00	4,08	53,04
trvalý travní porost	261/26	72954	266	2,55	60,00	4,08	1 085,28
trvalý travní porost	261/27	72954	77	2,55	60,00	4,08	314,16
trvalý travní porost	2155/3	72914	195	4,22	60,00	6,75	1 316,25
trvalý travní porost	2155/4	72914	209	4,22	60,00	6,75	1 410,75
trvalý travní porost	2165/1	72954	68	2,55	60,00	4,08	277,44
trvalý travní porost	2165/1	77101	9 277	2,11	60,00	3,38	31 356,26
orná půda	2165/4	72954	613	2,55	60,00	4,08	2 501,04
orná půda	2165/4	77101	300	2,11	60,00	3,38	1 014,00
trvalý travní porost	2165/7	72954	26	2,55	60,00	4,08	106,08
trvalý travní porost	2165/7	77101	5	2,11	60,00	3,38	16,90
trvalý travní porost	1177/5	77101	315	2,11	60,00	3,38	1 064,70
trvalý travní porost	1177/7	77101	24	2,11	60,00	3,38	81,12
trvalý travní porost	1197	77101	2 465	2,11	60,00	3,38	8 331,70
trvalý travní porost	1197	72914	33 178	4,22	60,00	6,75	223 951,50
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 – CELKEM			73 501 m²				383 948,41

Lesní pozemky oceněné dle § 7

NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	SLT	VÝMĚRA [m ²]	JC [Kč/m ²]	ÚPRAVA [%]	UC [Kč/m ²]	CENA [Kč]
lesní pozemek	252/1	4S1	343	6,37		6,37	2 184,91
lesní pozemek	252/2	4S1	278	6,37		6,37	1 770,86
lesní pozemek	252/7	4S1	373	6,37		6,37	2 376,01
lesní pozemek	258/1	4S1	161	6,37		6,37	1 025,57
lesní pozemek	258/3	4S1	40 049	6,37		6,37	255 112,13
lesní pozemek	258/4	4S1	33	6,37		6,37	210,21
lesní pozemek	1179	4S1	2 157	6,37		6,37	13 740,09
lesní pozemek	1568	4S1	206	6,37		6,37	1 312,22
Lesní pozemky oceněné dle § 7 – CELKEM			43 600 m²				277 732,00

Jiné pozemky oceněné dle § 9**Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků**

ZATRŘIDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m ²]	KOEFICIENTY	INDEX P	INDEX T	ÚPRAVA	UPR. CENA [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	183,00	0,04				7,32
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	SRÁŽKA	CENA [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	256/1	238	7,32		2 380,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	256/2	1 242	7,32		12 420,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	256/3	2 606	7,32		26 060,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	256/4	3 338	7,32		33 380,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	256/5	830	7,32		8 300,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	256/6	1 829	7,32		18 290,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	970/1	866	7,32		8 660,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2156/1	838	7,32		8 380,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2158/1	1 425	7,32		14 250,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2158/2	536	7,32		5 360,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2160/3	171	7,32		1 710,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2162/1	818	7,32		8 180,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2162/2	62	7,32		620,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	SRÁŽKA	CENA [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2165/2	5 217	7,32		52 170,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2165/5	239	7,32		2 390,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2172	191	7,32		1 910,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1177/1	1 088	7,32		10 880,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1177/6	965	7,32		9 650,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1177/8	16	7,32		160,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1181/1	6 373	7,32		63 730,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1182	342	7,32		3 420,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1531/3	41	7,32		410,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1533/2	1 583	7,32		15 830,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1546	352	7,32		3 520,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1569	500	7,32		5 000,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,00
Jiné pozemky – CELKEM			31 706			317 060,00

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8**Přehled použitých jednotkových cen pozemků**

ZATRŽIDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m ²]	KOEFICIENTY	INDEX P	INDEX T	ÚPRAVA	UPR. CENA [Kč/m ²]
------------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 8 odst. 3 – pozemky rybníků a malých vodních nádrží v zastavěném území obce

§ 8 odst. 3 zast.	183,00	0,08	1,00			14,64
----------------------	--------	------	------	--	--	-------

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	SRÁŽKA %	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha	969/1	293		14,64	4 289,52
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha	2133/2	1 216		14,64	17 802,24
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha	1177/3	1 323		14,64	19 368,72
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha	1181/2	719		14,64	10 526,16
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch – CELKEM			3 551 m²			51 986,64

1.1.2 Zámeček, čp. 107, p. č. st. 198/1**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. PP	120,00 m ²	2,50 m	300,00
1. NP	4 352,00 m ²	4,00 m	17 408,00
2. NP	4 170,00 m ²	4,00 m	16 680,00
Zastřešení	3 300,00 m ²	6,00 m	19 800,00
SOUČET	11 942,00 m²		54 188,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 54 188,00 / 11 942,00	= 4,54 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 11 942,00 / 4	= 2 985,50 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. PP	(120)×(2,50)	= 300,00 m ³
1. NP	(4352)×(4,00)	= 17 408,00 m ³
2. NP	(4170)×(4,00)	= 16 680,00 m ³
Zastřešení	(3300)×(6,00)/2	= 9 900,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. PP	PP	300,00 m ³
1. NP	NP	17 408,00 m ³
2. NP	NP	16 680,00 m ³
Zastřešení	Z	9 900,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		44 288,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	P	3,80	100	0,46	1,75
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	2,90	100	0,46	1,33
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,48
Koeficient vybavení K_4					0,8848

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8)	2 786,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9222
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,7626
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,8848
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	4 510,77 [Kč/m³]
Plná cena:	44 288,00 m³ × 4 510,77 Kč/m³ = 199 772 981,76 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	- 169 807 034,50 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	29 965 947,26 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	11 387 059,96 Kč

Zámeček, čp. 107, p. č. st. 198/1	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	11 387 059,96 Kč

1.1.3 Příruční sklad, p. č. st. 420

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	180,00 m ²	4,00 m	720,00
Zastřešení	180,00 m ²	1,00 m	180,00
SOUČET	360,00 m²		900,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 900,00 / 360,00	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 360,00 / 2	= 180,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(180)×(4,00)	= 720,00 m ³
Zastřešení	(180)×(1,00)/2	= 90,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	720,00 m ³
Zastřešení	Z	90,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		810,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
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
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,93
Koeficient vybavení K_4					0,8793

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 231,00 [Kč/m ³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9567
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 1,1400
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,8793
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7150

Základní cena upravená	5 454,47 [Kč/m ³]
Plná cena: 810,00 m ³ × 5 454,47 Kč/m ³	4 418 120,70 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	- 3 755 402,60 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	662 718,11 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	251 832,88 Kč

Příruční sklad, p. č. st. 420

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	251 832,88 Kč
-----------------------------------	---------------

1.1.4 Sklad NZ, p. č. st. 237

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	156,00 m ²	3,00 m	468,00
SOUČET	156,00 m²		468,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 468,00 / 156,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 156,00 / 1	= 156,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(156)×(3,00)	= 468,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	468,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		468,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
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
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,93
Koeficient vybavení K_4					0,8793

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 231,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9623
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,8793
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7150

Základní cena upravená	4 812,63 [Kč/m³]
Plná cena: 468,00 m ³ × 4 812,63 Kč/m ³	2 252 310,84 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	- 1 914 464,21 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	337 846,63 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	128 381,72 Kč

Sklad NZ, p. č. st. 237	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	128 381,72 Kč

1.1.5 Plynová kotelna, p. č. st. 198/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

M. budovy výrobní pro energetiku

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	133,00 m ²	6,00 m	798,00
SOUČET	133,00 m²		798,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 798,00 / 133,00	= 6,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 133,00 / 1	= 133,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(133)×(6,00)	= 798,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	798,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		798,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100	1,00	23,30
3. Stropy	S	12,30	100	1,00	12,30
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	1,70	100	1,00	1,70
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	1,90	100	1,00	1,90
19. Vnitřní kanalizace	S	1,70	100	1,00	1,70
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	2,80	100	0,46	1,29
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,09
Koeficient vybavení K_4					0,8909

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	3 076,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9696
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,6500
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,8909
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	4 493,90 [Kč/m³]
Plná cena:	798,00 m³ × 4 493,90 Kč/m³ = 3 586 132,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 30 / 80 = 37,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$	× 0,625
Nákladová cena stavby CS_N	2 241 332,63 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	851 706,40 Kč

Plynová kotelna, p. č. st. 198/2	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	851 706,40 Kč

1.1.6 Trafostanice, p. č. st. 419

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	108,00 m ²	2,50 m	270,00
SOUČET	108,00 m²		270,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 270,00 / 108,00	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 108,00 / 1	= 108,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(108)×(2,50)	= 270,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	270,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		270,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
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	C	0,30	100	0,00	0,00
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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
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
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,60
Koeficient vybavení K_4					0,7460

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9811
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 1,1400
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,7460
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	6 048,40 [Kč/m³]
Plná cena:	270,00 m³ × 6 048,40 Kč/m³ = 1 633 068,00 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	- 816 534,00 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	816 534,00 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	310 282,92 Kč

Trafostanice, p. č. st. 419

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena

310 282,92 Kč

1.1.7 Vrátnice, p. č. st. 501

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	44,00 m ²	3,00 m	132,00
SOUČET	44,00 m²		132,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 132,00 / 44,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 44,00 / 1	= 44,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(44)×(3,00)	= 132,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	132,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		132,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,70
Koeficient vybavení K_4					0,9070

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 1,0700
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,9070
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	7 035,17 [Kč/m³]
Plná cena:	132,00 m³ × 7 035,17 Kč/m³ = 928 642,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	27 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	53 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 27 / 80 = 33,8 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,8 \% / 100)$	× 0,662
Nákladová cena stavby CS_N	614 761,30 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	233 609,29 Kč

Vrátnice, p. č. st. 501

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena

233 609,29 Kč

1.1.8 Úprava vody, p. č. st. 501

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	96,00 m ²	4,00 m	384,00
SOUČET	96,00 m²		384,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 384,00 / 96,00	= 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 96,00 / 1	= 96,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	$(96) \times (4,00)$	= 384,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	384,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		384,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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	S	5,20	100	1,00	5,20
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	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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
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
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,10
Koeficient vybavení K_4					0,7810

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9888
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,8250
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,7810
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	4 618,45 [Kč/m³]
Plná cena:	384,00 m³ × 4 618,45 Kč/m³ = 1 773 484,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	27 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	53 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 27 / 80 = 33,8 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,8 \% / 100)$	× 0,662
Nákladová cena stavby CS_N	1 174 046,94 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	446 137,84 Kč

Úpravna vody, p. č. st. 501	
– ADMINISTRATIVNÍ/ ZJIŠTĚNÁ cena	446 137,84 Kč

1.1.9 Administrativa, p. č. st. 502

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

**A. budovy pro zdravotnictví
dřevěná na bázi dřevní hmoty**

1264

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	716,00 m ²	3,00 m	2 148,00
Zastřešení	716,00 m ²	1,00 m	716,00
SOUČET	1 432,00 m²		2 864,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 2 864,00 / 1 432,00	= 2,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 1 432,00 / 2	= 716,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(716)×(3,00)	= 2 148,00 m ³
Zastřešení	(716)×(1,00)/2	= 358,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	2 148,00 m ³
Zastřešení	Z	358,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		2 506,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
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	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,30	100	1,00	4,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,60
Koeficient vybavení K_4					0,9560

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 740,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 1,0290
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9292
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 1,3500
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,9560
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7000

Základní cena upravená	9 129,15 [Kč/m³]
Plná cena:	2 506,00 m³ × 9 129,15 Kč/m³ = 22 877 649,90 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	- 11 438 824,95 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	11 438 824,95 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	4 346 753,48 Kč

Administrativa, p. č. st. 502

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	4 346 753,48 Kč
--	------------------------

1.1.10 Sklad MTZ, p. č. st. 504

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

J. skladování a manipulace

kovová

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	600,00 m ²	3,50 m	2 100,00
Zastřešení	600,00 m ²	1,00 m	600,00
SOUČET	1 200,00 m²		2 700,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 2 700,00 / 1 200,00	= 2,25 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 1 200,00 / 2	= 600,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(600)×(3,50)	= 2 100,00 m ³
Zastřešení	(600)×(1,00)/2	= 300,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	2 100,00 m ³
Zastřešení	Z	300,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		2 400,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
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	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,30
Koeficient vybavení K_4					0,7730

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9):	1 599,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9480
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9310
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	× 1,5444
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,7730
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7150

Základní cena upravená	4 574,20 [Kč/m³]
Plná cena:	2 400,00 m³ × 4 574,20 Kč/m³ = 10 978 080,00 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	37 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 43 / 80 = 53,8 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 53,8 \% / 100)$	× 0,462
Nákladová cena stavby CS_N	5 071 872,96 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	1 927 311,72 Kč

Sklad MTZ, p. č. st. 504	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	1 927 311,72 Kč

1.1.11 Hasičárna, p. č. st. 616

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

J. skladování a manipulace

kovová

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	384,00 m ²	5,00 m	1 920,00
Zastřešení	384,00 m ²	1,00 m	384,00
SOUČET	768,00 m²		2 304,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 2 304,00 / 768,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 768,00 / 2	= 384,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(384)×(5,00)	= 1 920,00 m ³
Zastřešení	(384)×(1,00)/2	= 192,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	1 920,00 m ³
Zastřešení	Z	192,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		2 112,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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	N	29,30	100	1,54	45,12
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
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	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,12
Koeficient vybavení K_4					0,9312

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9):	1 599,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9480
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9372
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	× 1,2333
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,9312
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7150

Základní cena upravená	4 429,66 [Kč/m³]
Plná cena:	2 112,00 m³ × 4 429,66 Kč/m³ = 9 355 441,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	37 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 43 / 80 = 53,8 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 53,8 \% / 100)$	× 0,462
Nákladová cena stavby CS_N	4 322 214,17 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	1 642 441,38 Kč

Hasičárna, p. č. st. 616

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena

1 642 441,38 Kč

1.1.12 Zásobník na papírovinu, p. č. 262

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	30,00 m ²	3,50 m	105,00
SOUČET	30,00 m²		105,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 105,00 / 30,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 30,00 / 1	= 105,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(30)×(3,50)	= 105,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	105,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		105,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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	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	C	5,20	100	0,00	0,00
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	C	0,30	100	0,00	0,00
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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
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
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,80
Koeficient vybavení K_4					0,7180

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 1,1400
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,7180
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	5 340,17 [Kč/m³]
Plná cena:	105,00 m³ × 5 340,17 Kč/m³ = 560 717,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	55 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 25 / 80 = 31,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 31,3 \% / 100)$	× 0,687
Nákladová cena stavby CS_N	385 213,16 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	146 381,00 Kč

Zásobník na papírovinu, p. č. 262	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	146 381,00 Kč

1.1.13 Sklad 1, p. č. 2165/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	16,00 m ²	3,50 m	56,00
SOUČET	16,00 m²		56,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 56,00 / 16,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 16,00 / 1	= 16,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(16)×(3,50)	= 56,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	56,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		56,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
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	C	0,30	100	0,00	0,00
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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
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
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,60
Koeficient vybavení K_4					0,6860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m ³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 1,3325
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,6860
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	5 963,72 [Kč/m ³]
Plná cena: 56,00 m ³ × 5 963,72 Kč/m ³	333 968,32 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	- 166 984,16 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	166 984,16 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	63 453,98 Kč

Sklad 1, p. č. 2165/3 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 63 453,98 Kč

1.1.14 Sklad 2, p. č. 2165/3**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	60,00 m ²	3,50 m	210,00
SOUČET	60,00 m²		210,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 210,00 / 60,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 60,00 / 1	= 460,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(60)×(3,50)	= 210,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	210,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		210,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
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	C	0,30	100	0,00	0,00
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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
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
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,60
Koeficient vybavení K_4					0,6860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 1,0300
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,6860
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	4 609,85 [Kč/m³]
Plná cena:	210,00 m³ × 4 609,85 Kč/m³ = 968 068,50 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	- 484 034,25 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	484 034,25 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	183 933,02 Kč

Sklad 2, p. č. 2165/3 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 183 933,02 Kč

1.1.15 Bývalá ČOV, p. č. st. 652

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	140,00 m ²	4,00 m	560,00
Zastřešení	140,00 m ²	2,00 m	280,00
SOUČET	280,00 m²		840,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 840,00/280,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 280,00 / 2	= 140,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(140)×(4,00)	= 560,00 m ³
Zastřešení	(140)×(2,00)/2	= 140,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	560,00 m ³
Zastřešení	Z	140,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		700,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	2,90	100	0,46	1,33
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,52
Koeficient vybavení K_4					0,8052

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m ³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9671
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,8052
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	5 644,93 [Kč/m ³]
Plná cena: $700,00 \text{ m}^3 \times 5 644,93 \text{ Kč/m}^3$	3 951 451,00 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %	- 2 963 588,25 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	987 862,75 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	375 387,85 Kč

Bývalá ČOV, p. č. st. 652

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena

375 387,85 Kč

1.1.16 Přístřešek vedle ČOV na p. č. st. 652

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

NÁZEV	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m ²]	VÝŠKA
1. NP	90,00	6,00 m
Zastřešení	90,00	1,50 m
	180,00 m²	

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR [m ²]		VÝŠKA
1. NP	90,00	=	6,00 m
Zastřešení	90,00	=	1,50 m

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

TYP	NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR [M ³]	
NP	1. NP	$(90) \times (6,00)$	540,00
Z	zastřešení	$(90) \times (1,50) / 2$	67,50
Obestavěný prostor – CELKEM			607,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov, střecha	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytiny střech	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské konstrukce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schody	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	750,00 [Kč/m ³]
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7380

Základní cena upravená	2 053,50 [Kč/m ³]
Plná cena: $607,50 \text{ m}^3 \times 2 053,50 \text{ Kč/m}^3$	1 247 501,25 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %	- 935 625,94 Kč
Nákladová cena stavby CS _N	311 875,31 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	118 512,62 Kč

Přístřešek vedle ČOV na p. č. st. 652

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena **118 512,62 Kč**

1.1.17 Drtička, p. č. st. 725**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	263,00 m ²	3,00 m	789,00
SOUČET	263,00 m²		789,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 789,00 / 263,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 263,00 / 1	= 263,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(263)×(3,00)	= 789,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	789,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		789,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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	S	5,20	100	1,00	5,20
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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
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.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,90
Koeficient vybavení K_4					0,8690

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9451
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,8690
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	5 953,62 [Kč/m³]
Plná cena: $789,00 \text{ m}^3 \times 5 953,62 \text{ Kč/m}^3$	4 697 406,18 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 %	- 3 992 795,25 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	704 610,93 Kč

Koeficient pp $\times 0,380$
Cena stavby CS 267 752,15 Kč

Drtička, p. č. st. 725 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 267 752,15 Kč

1.1.18 Zámečnické dílny, p. č. st. 726

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	556,00 m ²	3,00 m	1 668,00
Zastřešení	556,00 m ²	4,00 m	2 224,00
SOUČET	1 112,00 m²		3 892,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 3 892,00 / 1 112,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 1 112,00 / 2	= 556,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(556)×(3,00)	= 1 668,00 m ³
Zastřešení	(556)×(4,00)/2	= 1 112,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	1 668,00 m ³
Zastřešení	Z	1 112,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		2 780,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
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.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,90
Koeficient vybavení K_4					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9319
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,9590
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	5 830,61 [Kč/m³]
Plná cena:	2 780,00 m³ × 5 830,61 Kč/m³ = 16 209 095,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	63 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	17 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 63 / 80 = 78,8 \%$	

Koeficient opotřebení: (1- 78,8 % / 100)	× 0,212
Nákladová cena stavby CS _N	3 436 328,31 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	1 305 804,76 Kč

Zámečnické dílny, p. č. st. 726	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	1 305 804,76 Kč

1.1.19 Technologická ČOV, p. č. st. 726

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	300,00 m ²	6,00 m	1 800,00
Zastřešení	300,00 m ²	0,80 m	240,00
SOUČET	600,00 m²		2 040,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 2 040,00 / 600,00	= 3,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 600,00 / 1	= 300,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(300)×(6,00)	= 1 800,00 m ³
Zastřešení	(300)×(0,80)/2	= 120,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	1 800,00 m ³
Zastřešení	Z	120,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		1 920,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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	S	13,10	100	1,00	13,10
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
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	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	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	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,70	100	1,00	2,70
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,40
Koeficient vybavení K_4					0,9240

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	3 247,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9420
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,9176
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,9240
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	6 747,78 [Kč/m³]
Plná cena:	1 920,00 m³ × 6 747,78 Kč/m³ = 12 955 737,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	63 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 63 / 80 = 78,8 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 78,8 \% / 100)$	$\times 0,212$
Nákladová cena stavby CS_N	2 746 616,37 Kč
Koeficient pp	$\times 0,380$
Cena stavby CS	1 043 714,22 Kč

Technologická ČOV, p. č. st. 726

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena

1 043 714,22 Kč

1.1.20 Dublírka, p. č. st. 726

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	368,00 m ²	4,00 m	1 472,00
Zastřešení	368,00 m ²	1,00 m	368,00
SOUČET	736,00 m²		1 840,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 1 840,00 / 736,00	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 736,00 / 2	= 368,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	$(368) \times (4,00)$	= 1 472,00 m ³
Zastřešení	$(368) \times (1,00) / 2$	= 184,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	1 472,00 m ³
Zastřešení	Z	184,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		1 656,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
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.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K_4					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m ³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 1,0320
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9379
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 1,1400
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,9590
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	8 169,16 [Kč/m³]
Plná cena:	1 656,00 m³ × 8 169,16 Kč/m³ 13 528 128,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	53 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	27 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 53 / 80 = 66,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,3 \% / 100)$	× 0,337
Nákladová cena stavby CS_N	4 558 979,46 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	1 732 412,19 Kč

Dublírka, p. č. st. 726 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 1 732 412,19 Kč

1.1.21 Hala prvovýroby, p. č. st. 726**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	VÝŠKA PODLAŽÍ	SOUČIN
Vrchní stavba	100,00	3,00	7,00	700,00
	240,00	5,00	7,00	1 680,00
	622,00	7,00	7,00	4 354,00
Zastřešení	100,00	1,00	3,00	300,00

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	VÝŠKA PODLAŽÍ	SOUČIN
	240,00	3,00	3,00	720,00
SOUČET	1 302,00 m²			7 754,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 7 754,00 / 1 302,00	= 5,96 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 1 302,00 / 2	= 651,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
Vrchní stavba	(100)×(3,00)	= 300,00 m ³
	(240)×(5,00)	= 1 200,00 m ³
	(622)×(7,00)	= 4 354,00 m ³
Zastřešení	(100)×(1,00)/2	= 50,00 m ³
	(240)×(3,00)/2	= 360,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
Vrchní stavba	NP	300,00 m ³
	NP	1 200,00 m ³
	NP	4 354,00 m ³
Zastřešení	Z	50,00 m ³
	Z	360,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		6 264,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K_4					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m ³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 1,0320
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9301
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,6523
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,9590
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	4 635,46 [Kč/m ³]
Plná cena: $6\,264,00\text{ m}^3 \times 4\,635,46\text{ Kč/m}^3$	29 036 521,44 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 43 roků	
Opotřebení: 60,000 %	- 17 421 912,86 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	11 614 608,58 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	4 413 551,26 Kč

Hala prvovýroby, p. č. st. 726	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	4 413 551,26 Kč

1.1.22 Biologická ČOV, p. č. st. 759

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

N. vodní hospodářství

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	182,00 m ²	2,00 m	364,00
SOUČET	182,00 m²		364,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 364,00 / 182,00	= 2,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 182,00 / 1	= 182,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP		= 364,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	364,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		364,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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	S	13,10	100	1,00	13,10
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
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	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	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	4,20	100	0,46	1,93
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	2,70	100	0,46	1,24
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,97
Koeficient vybavení K_4					0,8797

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	3 247,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9563
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 1,3500
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,8797
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	9 595,04 [Kč/m³]
Plná cena:	364,00 m³ × 9 595,04 Kč/m³ = 3 492 594,56 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %	- 2 619 445,92 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	873 148,64 Kč
Koeficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	331 796,48 Kč

Biologická ČOV, p. č. st. 759	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	331 796,48 Kč

1.1.23 Výrobní a skladová hala, p. č. st. 760

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

E. průmysl (bez jeřábových drah)

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	2 504,00 m ²	5,00 m	12 520,00
Zastřešení	2 504,00 m ²	1,50 m	3 756,00
SOUČET	5 008,00 m²		16 276,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	16 276,00 / 5 008,00	=	3,25 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	5 008,00 / 2	=	2 504,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(2 504) × (5,00)	= 12 520,00 m ³
Zastřešení	(2 504) × (1,50) / 2	= 1 878,00 m ³

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

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	12 520,00 m ³
Zastřešení	Z	1 878,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		14 398,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	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

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					92,09
Koefficient vybavení K_4					0,9209

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9):	1 620,00 [Kč/m³]
Koefficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	× 0,9480
Koefficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	× 0,9226
Koefficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	× 1,1615
Koefficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,9209
Polohový koefficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koefficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710

Základní cena upravená	4 199,57 [Kč/m³]
Plná cena:	14 398,00 m³ × 4 199,57 Kč/m³ = 60 465 408,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	62 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 18 / 80 = 22,5 \%$	
Koefficient opotřebení: $(1 - 22,5 \% / 100)$	× 0,775
Nákladová cena stavby CS_N	46 860 691,87 Kč
Koefficient pp	× 0,380
Cena stavby CS	17 807 062,91 Kč

Výrobní a skladová hala, p. č. st. 760	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	17 807 062,91 Kč

1.1.24 Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb 49 300 000,00 Kč

Ocenění

Výchozí celková cena staveb 49 300 000,00

3,50 % z ceny staveb × 0,0350

Venkovní úpravy – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 1 725 500,00 Kč

1.1.25 Trvalé porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

NÁZEV	VÝMĚRA [m ²]	STÁŘÍ [let]	ZAKMENĚNÍ	BONITA	ZASTOU PENÍ	JEDNOTKOVÁ CENA [Kč/m ²]	UPRAV. JEDN. CENA	CENA [Kč]
SMX – smrky ostatní na pozemku p. č.: x	90 000,00	50	1,00	5	20 %	8,79	1,76	158 400,00
LTX – ostatní listnaté tvrdé na pozemku p. č.: x	90 000,00	50	1,00	5	80 %	2,88	2,30	207 000,00
SOUČET								365 400,00

Trvalé porosty – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 365 400,00 Kč

REKAPITULACE

1.1	Předmětná NEMO	
1.1.1	Oceňované pozemky	4 755 776,23 Kč
1.1.2	Zámeček, čp. 107, p. č. st. 198/1	11 387 060,00 Kč
1.1.3	Příruční sklad, p. č. st. 420	251 833,00 Kč
1.1.4	Sklad NZ, p. č. st. 237	128 382,00 Kč
1.1.5	Plynová kotelna, p. č. st. 198/2	851 706,00 Kč
1.1.6	Trafostanice, p. č. st. 419	310 283,00 Kč
1.1.7	Vrátnice, p. č. st. 501	233 609,00 Kč
1.1.8	Úpravna vody, p. č. st. 501	446 138,00 Kč
1.1.9	Administrativa, p. č. st. 502	4 346 753,00 Kč
1.1.10	Sklad MTZ, p. č. st. 504	1 927 312,00 Kč
1.1.11	Hasičárna, p. č. st. 616	1 642 441,00 Kč
1.1.12	Zásobník na papírovinu, p. č. 262	146 381,00 Kč
1.1.13	Sklad 1, p. č. 2165/3	63 454,00 Kč
1.1.14	Sklad 2, p. č. 2165/3	183 933,00 Kč
1.1.15	Bývalá ČOV, p. č. st. 652	375 388,00 Kč
1.1.16	Přístřešek vedle ČOV na p. č. st. 652	118 513,00 Kč
1.1.17	Drtička, p. č. st. 725	267 752,00 Kč
1.1.18	Zámečnické dílny, p. č. st. 726	1 305 805,00 Kč
1.1.19	Technologická ČOV, p. č. st. 726	1 043 714,00 Kč
1.1.20	Dublírka, p. č. st. 726	1 732 412,00 Kč
1.1.21	Hala prvovýroby, p. č. st. 726	4 413 551,00 Kč
1.1.22	Biologická ČOV, p. č. st. 759	331 796,00 Kč
1.1.23	Výrobní a skladová hala, p. č. st. 760	17 807 063,00 Kč
1.1.24	Venkovní úpravy	1 725 500,00 Kč
1.1.25	Trvalé porosty	365 400,00 Kč
CELKEM		56 161 956,00 Kč
Výsledná zjištěná cena – CELKEM		56 161 956,00 Kč

VÝSLEDNÁ zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50	56 161 960,00 Kč
--	-------------------------

B. Ocenění **výnosovou** metodou – provozuschopný stav

- [1] Východisko = **PŘÍJMY** z pronájmu oceňované NEMO, ↓ o **VÝDAJE**.
- [2] **Výnosová hodnota** (matematicky) = podíl čistých výnosů k určené kapitalizační míře.
- [3] **PŘÍJMY** = finanční částka z předmětné NEMO za jeden kalendářní rok.
- [4] **VÝDAJE** = finanční částka vložená do NEMO za jeden kalendářní rok.
- [5] Pro znalecké závěry vycházím z obvyklého nájmu.
- [6] Obdobné **prostory** se v širším okolí běžně **pronajímají**. Znalecky zjištěno → se ↑ **výměrou** ↓ **jednotková** cena. Při **dlouhodobém nájmu** lze získat časovou slevu. Níže uvádím vzorky ke srovnání:



Pronájem výrobní haly, prostoru 602 m²

Na Podolí, Načeradec

38 000 Kč za měsíc (63,12 Kč za m²/měsíc)

Půdorys



Pronájem skladového prostoru 480 m²

Tovární, Třešť

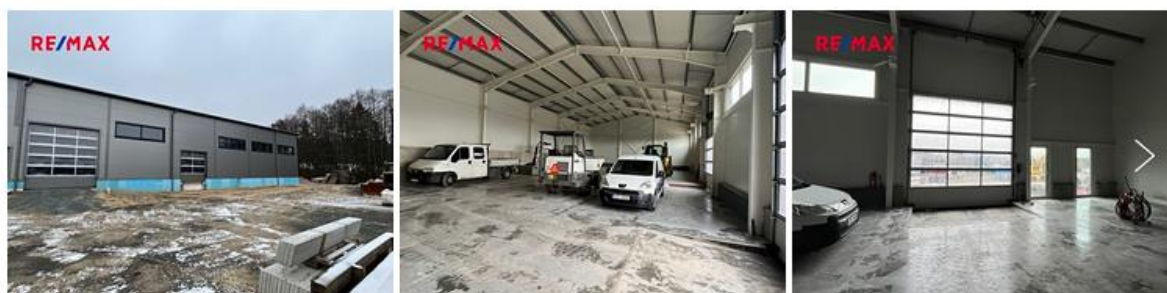
12 100 Kč za měsíc (25,21 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 206 m²

Tovární, Třešť

12 000 Kč za měsíc (58,25 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 544 m²

Dolní Město, okres Havlíčkův Brod

59 073 Kč za měsíc (108,59 Kč za m²/měsíc)

Půdorys



Pronájem výrobní haly, prostoru 250 m²

Dobrá Voda, okres Pelhřimov

23 000 Kč za měsíc (92 Kč za m²/měsíc)

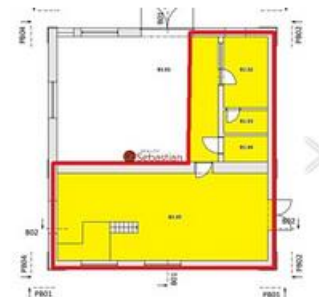


Pronájem výrobní haly, prostoru 90 m²

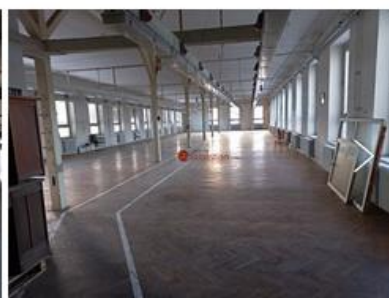
Křemešnická, Pelhřimov

13 410 Kč za měsíc (149 Kč za m²/měsíc)

Půdorys



REALITY
Sebastian



Pronájem skladového prostoru 1 100 m²

Křemešnická, Pelhřimov

75 900 Kč za měsíc (69 Kč za m²/měsíc)

REALITY
Sebastian



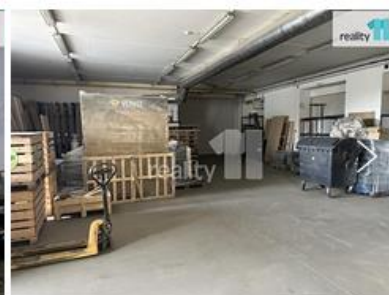
Pronájem kanceláře 380 m²

Kožlí, okres Havlíčkův Brod

25 000 Kč za měsíc (65,79 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivní zastoupení

NRG



Pronájem skladového prostoru 800 m²

Hradská, Humpolec

104 000 Kč za měsíc (130 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivní zastoupení

11
reality



Pronájem kanceláře 41 m²

Příkopy, Pelhřimov

3 417 Kč za měsíc (84 Kč za m²/měsíc)

Q PROPERTY



Pronájem výrobní haly, prostoru 460 m²

Babory, Žirovnice

29 900 Kč za měsíc (65 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivní zastoupení

Půdorys



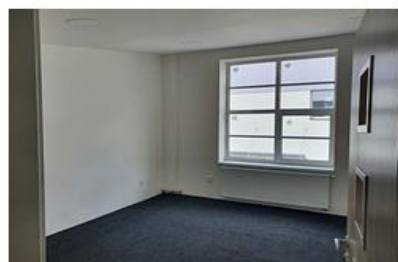
Pronájem skladového prostoru 463 m²

Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora

26 000 Kč za měsíc (56,16 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivní zastoupení

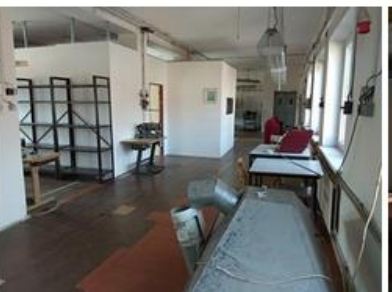
Vlak 4 min. pěšky



Pronájem kanceláře 24 m²

Beckovského, Havlíčkův Brod

3 120 Kč za měsíc (130 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 274 m²

Nový Rychnov, okres Pelhřimov

15 000 Kč za měsíc (54,74 Kč za m²/měsíc)

[7] Z analýzy trhu jsem dospěl ke znaleckému názoru, že předmětné **prostory** jako celek lze pronajmout za částku **50 Kč/m²** podlahové plochy.

[8] Výpočet kalkulovaného **PŘÍJMU**:

OBJEKT	PODLAHOVÁ PLOCHA [m ²]	JEDN. CENA NÁJMU [Kč/m ² /MĚSÍC]	MĚSÍČNÍ PŘÍJEM [Kč]
Areál CEREPA	12 111,20	50,00	605 560,00
CELKEM	×	×	605 560,00
Roční příjem			7 266 720,00
Kalkulovaný ROČNÍ PŘÍJEM po zaokrouhlení			7 266 000,00

[9] Kalkulované **VÝDAJE** z **výnosové hodnoty** vycházejí z obvyklých hodnot **nákladů** v poměru k **příjmům**, které jsou z **NEMO** generovány.

[10] Výdaje související s vlastnictvím / údržbou / správou **NEMO**:

- a/ **daň** z nemovitosti,
- b/ **pojištění** nemovitosti,
- c/ pravidelné **opravy**,
- d/ běžná **údržba** k zachování funkčního stavu nemovitosti,
- e/ správa **NEMO** a
- f/ amortizace (strádací funkce) k obnovení **NEMO** po skončení **funkčního** stavu (fyzické životnosti).

[11] Byla **sdělena** orientační **výše** roční **daně** z **NEMO**. K jednotlivým **nákladovým** položkám **nedisponuji** informacemi. Dílčí **náklady** jsou **obtížně** vyčíslitelné → selekce dle **roků**.

[12] U **výpočtu** vycházím z **obvyklých** nákladů při běžném **provozu**.

[13] **Informativně** uvádím **znalecky** odhadované **roční** dílčí **náklady**, vstupující do **výdajů**, které s **NEMO** souvisejí:

VÝDAJOVÁ POLOŽKA	ČÁSTKA [Kč]
Daň (roční zákonná platba)	90 000,00
Pojištění (roční doporučený výdaj, neboť v případě škodné události je škoda hrazena pojišťovnou)	90 000,00
Pravidelné opravy a běžná údržba (paušálně 100 Kč/m ² započitatelná plochy (12.111,20 m ²))	1 211 120,00
Amortizace, tj. strádací funkce (paušálně jako 0,3 % z reprodukční ceny staveb. Reprodukční cena staveb = cca 394.000.000,00 Kč)	1 182 000,00
Správa nemovitosti (zohledňuje mzdové náklady na pracovníka vykonávající tuto činnost včetně vedlejších nákladů)	330 000,00
CELKEM	2 903 120,00

[14] Z oceňovací vyhlášky se určují průměrné výdaje z NEMO jako **40 %** dosahovaných / dosažitelných příjmů. V sazbě je zohledněn i náklad na pozemek → pronajímá se stavba včetně pozemku.

[15] U těchto NEMO je praxí → sazba odpovídá **40 %** z dosahovaných příjmů, tj. **2.906.400,00 Kč**. ($7.266.000 \times 0,40$), které znalecky odpovídají obvyklým výdajům, viz TAB výše. Rozdíl hodnot je ve znalecké toleranci.

[16] Posledním faktorem u výnosové metody = indikace kapitalizační míry.

[17] Vliv faktorů:

- a/ současná bezriziková úroková míra,
- b/ úrokové míry státních dluhopisů → investice do „bezpečných CP“,
- c/ odhadovaná průměrná hodnota inflace → na reálnou hodnotu investice,
- d/ všeobecné / specifická rizika s NEMO → investor rizikovějších NEMO očekává vyšší výnos a
- e/ kapitalizační míra pro tento druh NEMO, viz TAB:

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E,F,G	Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovitě věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovitě věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
5	I,G	D	Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovitě věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovitě věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovitě věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K,L	Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-
15	-	-	Rodinné domy	4,5	
16	-	-	Ostatní nemovitě věci neuvedené	8	
17	-	-	Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak	10	
18	-	-	Pozemky nezastavěné, které nejsou v jednotném funkčním celku, zatížené věcným břemenem	10	

[18] Dle zatřídění se globálně jedná o NEMO pro výrobu = 7,5 – 9,5 %.

[19] Rekapitulační TAB:

FAKTOR	HODNOTA
Roční PŘÍJEM	7 266 000,00 Kč
Roční VÝDAJE	2 906 400,00 Kč
ČISTÝ výnos	4 359 600,00 Kč
Kapitalizační MÍRA	8,5 %

Výnosová hodnota NEMO = čistý výnos / kapitalizační míra

Výnosová hodnota NEMO = 4 359 600 / 8,5 %

Výnosová hodnota NEMO = 51.289.411,76 Kč

[20] Přičtení hodnoty neprovozního majetku (pole + lesy) je převzato z ocenění **porovnávací** metodou.

REKAPITULACE

POLOŽKA		HODNOTA [Kč]
NEMO	Výrobní areál	51 280 000,00
	Zemědělské pozemky	2 913 480,00
	Lesy	1 475 820,00
CELKEM		55 669 300,00
CELKEM po zaokrouhlení		55 600 000,00

Výnosová hodnota NEMO po zaokrouhlení = 55.600.000,00 Kč

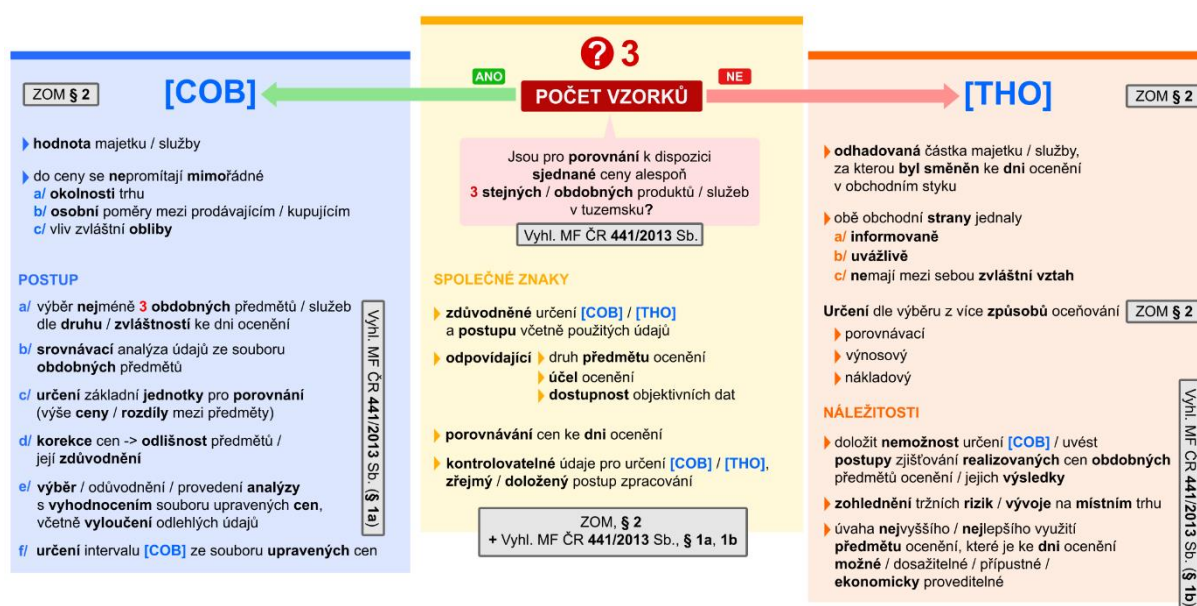
C. Ocenění porovnávací metodou – provozuschopný stav

[1] Posuzuje se NEMO ze stavu v KN. Při nesouladu mezi KN / skutečností se vychází ze skutečného stavu.

[2] Určení COB – postup dle ZOM:

- a/ výběr údajů pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří (3) obdobných předmětů z kritérií dle 1/ druhu předmětu ocenění a 2/ zvláštností ke dni ocenění,
- b/ srovnávací analýza údajů obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c/ určení 1/ parametrů pro porovnání s významným podílem na výši ceny, 2/ rozdílů parametrů mezi oceňovanými / obdobnými předměty ocenění,
- d/ úprava sjednaných cen dle odlišnosti při ocenění pomocí korekcí → odchylka korekcí řádně odůvodněna,
- e/ výběr / odůvodnění / analýza souboru upravených cen včetně důvodu vyloučení hraničních údajů,
- f/ určení COB → vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

[3] Nelze určit COB → aplikuje se THO (viz ZOM § 2, odst. 4).



[4] Porovnání s obdobnými NEMO včetně součástí / příslušenství. Ocenění provedeno na základě **funkčního celku**. Na volném trhu se **neprodávají dílčí části funkčního celku** (prodává se objekt **včetně** pozemku / venkovních úprav). U prodeje pouze **dílčí části majetku** → **mimořádná okolnost** / stav **tísně** / **zvláštní obliba**.

[5] Pokud se **oceňují funkční celky (stavba + pozemek)** → měrná jednotka = **1 m² zastavěné / užitné plochy stavby**. **Velikost pozemku / rozsah příslušenství / stav majetku, vybavení...** vstupuje do **výpočtu** pomocí **cenotvorných koeficientů**, které zohledňují **odlišnost**.

[6] V případě **ocenění** pouze **pozemků** → měrná jednotka = **1 m² výměry**.

[7] Při znaleckém zkoumání / **ocenění** stanovují hodnotu NEMO pomocí **analýzy** prodejů **obdobných** druhů NEMO, které byly

- a/ **uskutečněny** v dané lokalitě v **nedávném období** či
- b/ k **datu** ocenění.

[8] Analyzují se **majetky**

- a/ **prodané** nebo
- b/ nabízené k **prodeji** v **současných tržních** podmínkách v daném **místě / čase**.

[9] Analyzované NEMO se **porovnávají** s oceňovanou NEMO pomocí **kritérií** / **cenotvorných faktorů**, které ovlivňují **potencionální poptávku**.

[10] **Hlavní faktory** → vliv na **COB** / THO:

NEMO (obecně):

- **datum** prodeje / **nabízený** dosud **nerealizovaný** prodej,
- **lokalizace / situování** NEMO,
- **existence** přístupových možností k NEMO / **dopravní obslužnost**,
- **občanská vybavenost** / **obecná dostupnost** zaměstnání,
- **technická infrastruktura**,
- **velikost / rozsah / rozmanitost** majetku,
- **velikost** přináležejících / **využitelných pozemků**,

- možnost další **výstavby** v blízké lokalitě,
- okruh potencionálních **investorů** / majetkové **vztahy** / věcná břemena.

STAVBY:

- technické **stáří NEMO** / stavebně **technický stav** / **provedení stavby**,
- **vybavenost** objektů a rozsah **příslušenství** (stavebně **spojeného s NEMO**),
- **morální opotřebení** / **zastaralost** technologie výstavby.

[11] Každý **faktor** má jiný **vliv** na **hodnotu** konkrétní **NEMO**:

[12] Při analýze prodejů **NEMO** obdobného **charakteru** zohledněno:

- a/** užívání,
- b/** velikost,
- c/** poloha a
- d/** kvalita.

[13] Všechny analyzované **NEMO** jsou **srovnatelné** s oceňovanými **NEMO**.

[14] **Uskutečněné** prodeje obdobných druhů **NEMO** jsou částečně k **dispozici**.

[15] Při použití **historických** cen vycházím z předpokladu **vývoje** cen **NEMO** → související obecný ↑ cenové hladiny. Následně je zohledněn cenový ↑ k rozhodnému **datu**.

[16] V různých **lokalitách** dochází k **odlišnému** vývoji cen **NEMO**. Skutečnost je dána **sblížováním** cen k **dostupnosti** / **investičnímu záměru**.

[17] Vývoj cen závisí na

- a/** velikosti obce,
- b/** hodnotě pozemku,
- c/** dopravní **dostupnosti**,
- d/** pracovním **možnostem** v místě a
- e/** vlivu **nabídky** / **poptávky**.

[18] Skutečný **vývoj** ceny konkrétní **NEMO** je obtížně **pozorovatelný**. Vliv

a/ subjektivní **úvahy** znalce a

b/ **vyhodnocení** všech **kritérií**, které ovlivňují **změnu** cenové hladiny.

[19] Analyzované **statistiky** slouží jako **podklad** pro **rozhodnutí** o výši cenového **nárůstu**. Každá **NEMO** je **znalecky** analyzována a posuzuje se **individuálně**.

[20] Ne všechny uvedené faktory lze **matematicky** vyjádřit. Proto je **nelze** statisticky sledovat.

[21] V rámci znaleckého zkoumání / **ocenění** zohledňují i **nabídky** na **prodej** obdobného **majetku** z **realitní** inzerce → nasycení trhu / pohled na **cenový vývoj** z hlediska potenciálního **kupujícího**.

[22] **Nabízená** cena je **upravena**:

a/ **právní servis**,

b/ **provize** realitní kanceláře a

c/ předpoklad **reálně** uskutečněné **ceny** prodeje, může se **lišit** dle **charakteru** / **lokalitě** **NEMO**.

[23] U realizace inzerované **ceny** → **cena** = **maximální** → **nebude** v žádném případě **dosažena** cena **vyšší** než cena **požadovaná**.

[24] Obecně platí → **NEMO** častěji **obchodované** (**RD** / **nezastavěný pozemek** / **byt** / **garáž**) **očekávám** reálně uskutečněnou **cenu**, ↓ od **nabídkové** ceny **do 10 %**. U **méně** obchodovaných **NEMO** (**výrobní areál** / **historický objekt** / **špatně** strukturované **stavební pozemky**, ...), lze předpokládat větší **rozdíl** mezi **nabízenou** / **uskutečněnou** cenou **NEMO**.

[25] ↓ **nabídkové ceny** je dán **poptávkou** po **NEMO**, kdy prodejce ↓ **cenu** z prodeje **ojedinělého** majetku. Častěji obchodovatelná **NEMO** bude **prodána** dříve → **více** zájemců.

[26] Následně byly **nalezeny** v dané **lokalitě** odpovídající **vzorky** (stránka **před** analýzou cenového **porovnání**) **porovnatelných** **NEMO**.

[27] Srovnatelné vzorky byly z dostupných / získaných údajů porovnány s oceňovanou NEMO → jednotlivému údaji / charakteristice byla přiřazena odpovídající vlastnost (sloupec 1 ve znalecké TAB). Z konkrétního předmětu znaleckého zkoumání / ocenění je každé vlastnosti přiřazena váha, která vymezuje důležitost jednotlivé vlastnosti u cenového porovnání (sloupec 2 znalecké TAB).

[28] Stručný popis oceňované NEMO je uveden ve sloupci 3 TAB. Sloupec (hodnocení) zobrazuje odlišnost porovnatelného vzorku. Odůvodnění rozdílu odlišnosti porovnatelného vzorku je ve sloupci POPIS.

Vysvětlení stanovení hodnoty vlastnosti

= 100 %	Vzorek je KVALITATIVNĚ SHODNÝ s NEMO
> 100 %	Vzorek je LEPŠÍ než NEMO
< 100 %	Vzorek je HORŠÍ než NEMO

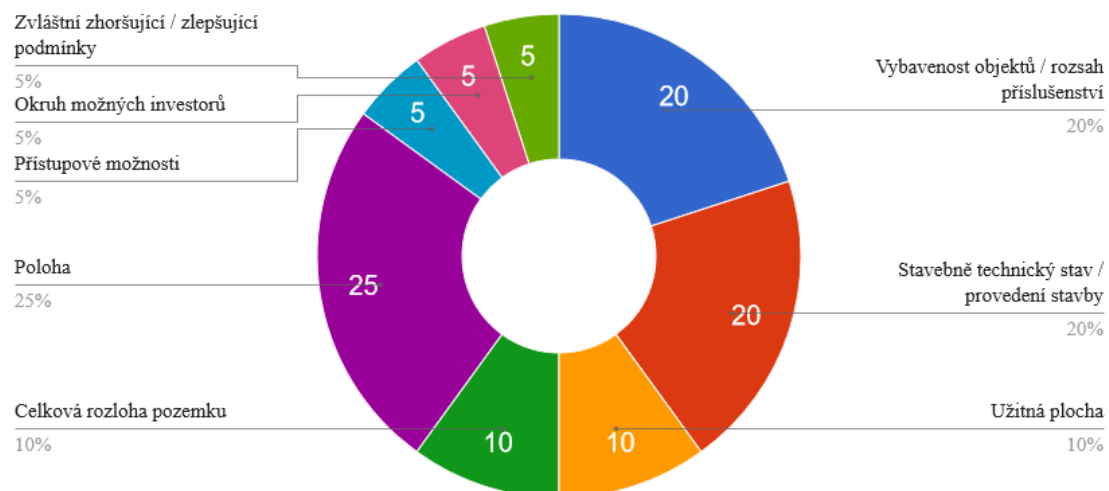
Vzorky použité pro porovnávací metodu

POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Červená Řečice	Výrobní areál – prodej areálu v září 2018 za 11 mil. Kč (zohledněn nárůst cen nemovitosti ve výši 15 %)
Vzorek č. 2	Těchonín	Prodej bývalé textilky v květnu 2021 za 20 mil. Kč – zohledněn růst cen
Vzorek č. 3	Nová Bystřice	Nabídka na prodej výrobního areálu za 29 mil. Kč

Použité koeficienty / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Červená Řečice
	100 %	Nová Bystřice

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
	100 %	Těchonín
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	80 %	standardní pro výrobu, v horším stavu
	110 %	standardní
Stavebně technický stav / provedení stavby	75 %	střední až horší, převážně staré budovy
	85 %	střední až horší
	110 %	střední
Užitná plocha	100 %	7.390 m ²
	115 %	5.000 m ²
	125 %	3.090 m ²
Celková rozloha pozemku	75 %	14.568 m ²
	75 %	15.678 m ²
	85 %	22.991 m ²
Poloha	75 %	Těchonín – samota, nedaleko obce, při hlavní komunikaci
	105 %	Červená Řečice – jižní okraj obce
	110 %	Nová Bystřice – okra města, podél páteřní silnice
Přístupové možnosti	100 %	zpevněná komunikace, dobré parkovací možnosti
Okruh možných investorů	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	100 %	nejsou

Vliv dílčích atributů na hodnotu majetku

Vzorek č. 1

- ➔ Uskutečněný **prodej** komerčního areálu v obci **Červená Řečice**.
- ➔ **Soubor** objektů, výrobně skladovací prostory s administrativním zázemím.
- ➔ Započitatelná **plocha** staveb = **3.090 m²**.
- ➔ **Výměra** areálu = **14.568 m²**.
- ➔ **Vybavení** je standardní v horším stavu / stavebně technický stav je střední až horší.
- ➔ **Prodáno** za **11 mil. Kč** v **září 2018** – zohledněn růst cen. "
- ➔ **Jednotková cena** = **3.560 Kč/m²**.

kupní smlouvu:

Čl. 1
Úvodní ujednání

- 1.1. Prodávající je výlučným vlastníkem „Horního výrobního areálu Cerepy“ v Červené Řečici (dále jen „**horní areál**“), ve kterém prodávající až do 15. února 2016 organizoval, jako v místě odloučeném provozu prodávajícího, papírenskou výrobu na výrobní lince JUMBO II. Současně prodávající horní areál využíval ke skladování surovin pro papírenskou výrobu, jakož i pro skladování hotových výrobků z papírenské výroby.
- 2.1. Prodávající prohlašuje a výpisem z listu vlastnictví z katastru nemovitostí dokládá, že má ve svém výlučném vlastnictví nemovitosti a na nich postavené stavby, a to:
- pozemek **parc. č. st. 621**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 164 m², se stavbou - budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba,
 - pozemek **parc. č. st. 622**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 734 m², se stavbou - budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba pro výrobu a skladování,
 - pozemek **parc. č. st. 623**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 337 m², se stavbou - budovou č.p. 348, jiná stavba,
 - pozemek **parc. č. st. 624**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 357 m², se stavbou - budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba pro výrobu a skladování,
 - pozemek **parc. č. st. 625**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 126 m², se stavbou - budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba pro výrobu a skladování,
 - pozemek **parc. č. st. 626**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 528 m², se stavbou - budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba pro výrobu a skladování,
 - pozemek **parc. č. st. 627**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 62 m², se stavbou - budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba pro výrobu a skladování,
 - pozemek **parc. č. st. 634**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 365 m², se stavbou - budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba pro výrobu a skladování,
 - pozemek **parc. č. st. 657**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 361 m², se stavbou - budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba pro výrobu a skladování,
 - pozemek **parc. č. st. 658**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 487 m², se stavbou - budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba pro výrobu a skladování,
 - pozemek **parc. č. 474/1**, ostatní plocha – ostatní komunikace, o výměře 330 m²,
 - pozemek **parc. č. 474/33**, ostatní plocha - manipulační plocha, o výměře 6.360 m²,
 - pozemek **parc. č. 474/36**, ostatní plocha - ostatní komunikace, o výměře 268 m²,
 - pozemek **parc. č. 474/42**, ostatní plocha - manipulační plocha, o výměře 104 m²,
 - pozemek **parc. č. 474/45**, ostatní plocha - manipulační plocha, o výměře 3.720 m².

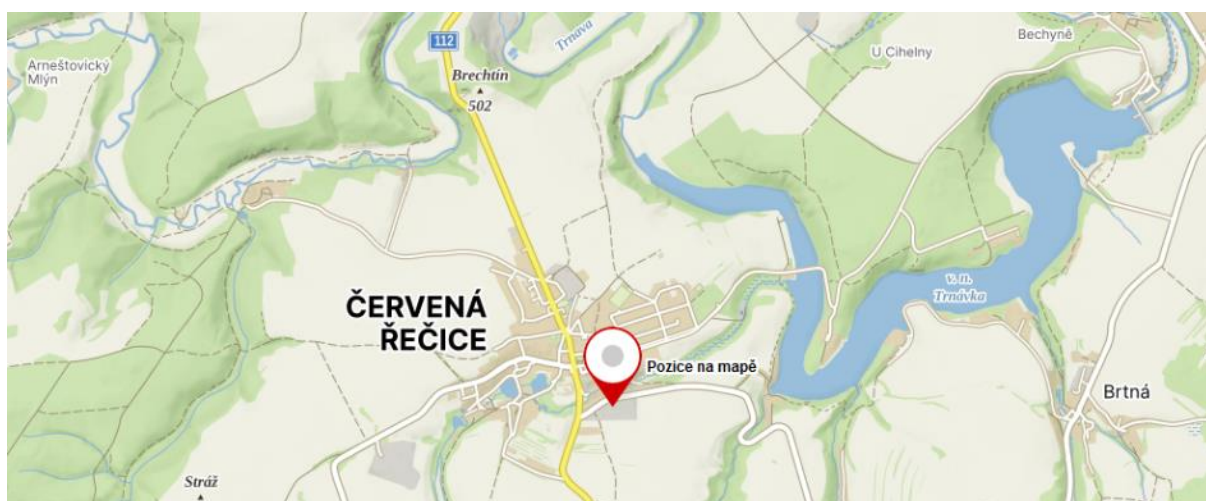
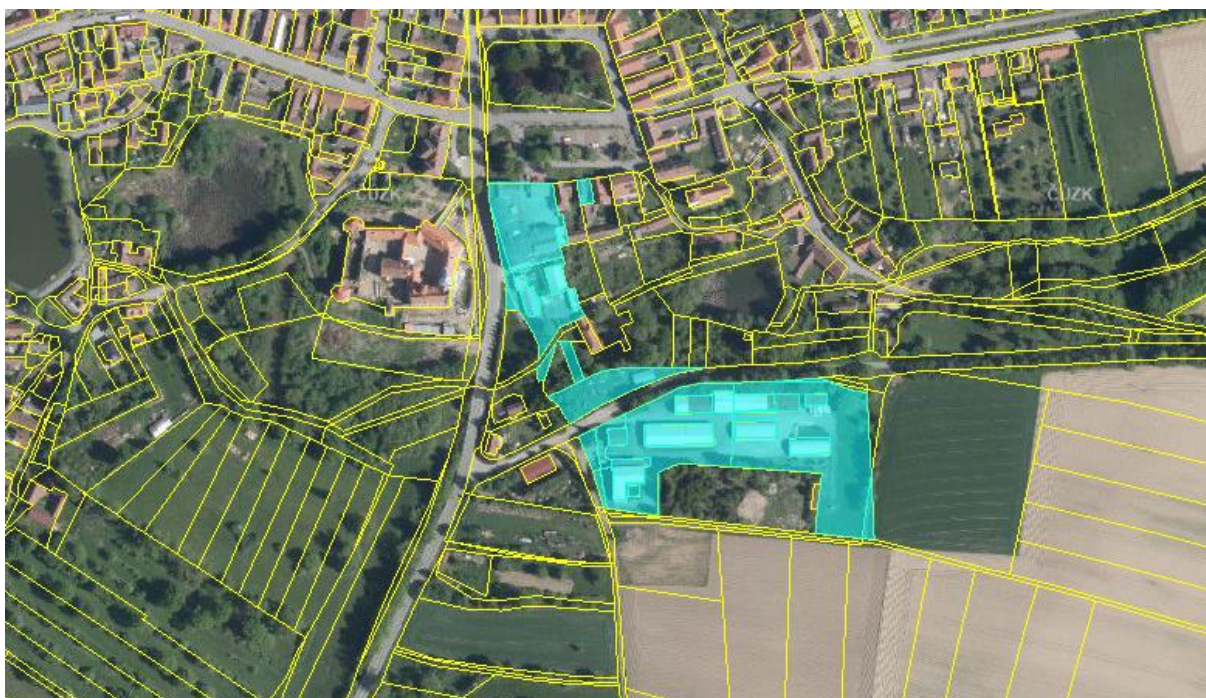
- pozemek parc. č. 504/29, orná půda - zemědělský půdní fond, o výměře 210 m²,
- pozemek parc. č. 2146/1, ostatní plocha - silnice, o výměře 55 m², vše pozemky KN

tak jak jsou tyto nemovitosti se stavbami na nich zřízenými zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, na listu vlastnictví č. 16, pro obec a katastrální území Červená Řečice (dále jen „nemovitosti a stavby“).

Čl. 5

Kupní cena a její zaplacení

- 5.1. Prodávající a kupující se dohodli, že kupující zaplatí prodávajícímu za prodej nemovitosti a staveb vyjmenovaných v odst. 2.1. této kupní smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství a za stavbu stožárové transformátorové trafostanice umístěné na pozemku parc. č. 472/2 KN, k.ú. Červená Řečice, jakož i za vnitřní vybavení nacházející se ve stavbách, kupní cenu ve výši 11.000.001,- Kč (slovy: jedenáct milionů jedna koruna česká) (dále jen „kupní cena“) přičemž kupní cena za nemovité věci činí 11 000 000,- Kč a za soubor movitých věcí 1,- Kč.



Vzorek č. 2

- Uskutečněný **prodej** komerčního uceleného areálu v obci **Těchonín** na **Orlickoústecku**.
- **Soubor** objektů, výrobně skladovací prostory s administrativním zázemím.
- Započitatelná **plocha** staveb = **7.390 m²**.
- **Výměra** areálu = **22.991 m²**.
- **Vybavení** v horším stavu / stavebně technický stav je střední až horší.
- Areál byl do **2020** využíván pro výrobu textilu.
- Nabízeno od **ledna 2021** za **20 mil. Kč**.
- **Prodáno** za **20 mil. Kč** v **květnu 2021**.
- **Jednotková** cena = **2.706 Kč/m²**.

Prodej výrobní haly, prostoru 9 784 m²

Těchonín, okres Ústí nad Orlicí

20 000 000 Kč (2 044,15 Kč za m²)

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 581054 Těchonín

Kat. území: 765490 Těchonín

Pozemek: St. 100/1, LV 390 Součástí je stavba: Těchonín, č.p. 111, prům.obj

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

20.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 10:55:00. Zápis proveden dne 24.06.2021.

V-5907/2021-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 100/1, LV 390 Součástí je stavba: Těchonín, č.p. 111, prům.obj; St. 100/2, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; St. 100/3, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; St. 103, LV 390; St. 311, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; St. 312, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 313, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; St. 314, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 407, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; St. 410, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; St. 480, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 287, LV 390; 288, LV 390; 289/1, LV 390; 289/2, LV 390; 289/3, LV 390; 290/1, LV 390; 290/3, LV 390; 290/4, LV 390; 290/5, LV 390; 290/6, LV 390; 290/7, LV 390; 290/8, LV 390; 290/9, LV 390; 290/10, LV 390; 290/11, LV 390; 290/12, LV 390; 290/13, LV 390; 290/14, LV 390; 290/15, LV 390; 290/16, LV 390; 290/17, LV 390; 290/18, LV 390; 290/20, LV 390; 290/21, LV 390; 290/22, LV 390; 290/23, LV 390; 290/24, LV 390; 293, LV 390; 300/6, LV 390; 300/7, LV 390; 301, LV 390; 1132/3, LV 390; 1132/4, LV 390; 1132/5, LV 390; 1132/6, LV 390; 1134, LV 390; 1209/3, LV 390; 1209/4, LV 390; 1209/5, LV 390; 1209/6, LV 390; 1209/7, LV 390; 1209/8, LV 390; 1252, LV 390; 1270, LV 390; 1271, LV 390

Vzorek č. 3

- Nabídka na **prodej** výrobního areálu na okraji obce **Nová Bystřice** v JČ.
- **Soubor** objektů, výrobně **skladovací** prostory s **administrativním** zázemím.
- Započitatelná **plocha** staveb = **5.000 m²**.
- **Výměra** areálu = **15.678 m²**.
- **Vybavení** je standardní / stavebně technický stav je střední.
- **Jednotková** cena = **5.800 Kč/m²**.

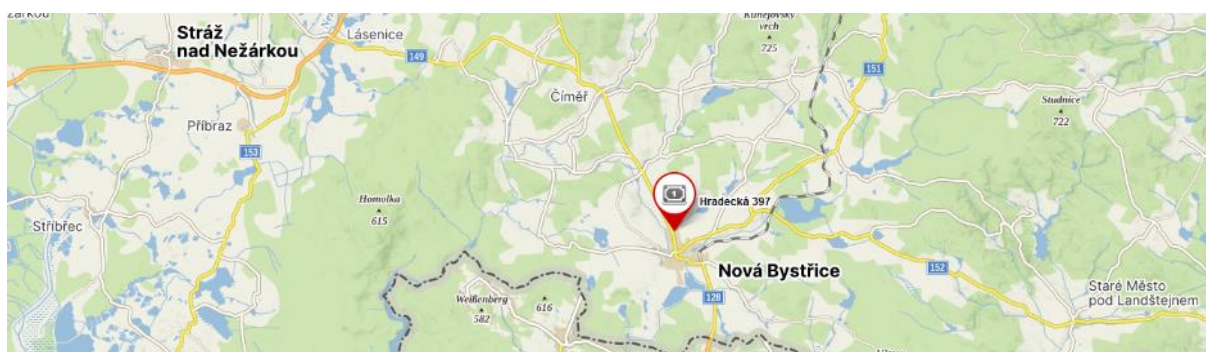
**Prodej výrobní haly, prostoru 3 306 m²**

Hradecká, Nová Bystřice

29 000 000 Kč (8 771,93 Kč za m²)**Prodej výrobní haly, prostoru 3 306 m²**Hradecká, Nová Bystřice **Panorama****29 000 000 Kč (8 772 Kč za m²)****G** | **MIMORÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ**

Nabízíme k prodeji průmyslový areál v Nové Bystřici na Jindřichohradecku. Jedná se o soubor výrobních, skladovacích a administrativních budov s celkovou plochou 15.678 m², přístupný ze silnice II. třídy směr Nová Bystřice - Jindřichův Hradec. Hlavní centrální budova se zastavěnou plochou 2.037 m² je rozdělena na různé menší oddělené části s výměrami od 150 m² po 1.054 m². Jednotlivé části této budovy lze vzájemně propojit. Zároveň budova disponuje dostatečným množstvím sociálního zařízení, kanceláří a menších skladů. Dále je součástí areálu plechová hala 635 m², zděná dílna - sklad 345 m², dílna 271 m² a další zpevněné plochy a ostatní plochy vhodné pro další stavby a rozvoj areálu. Areál má dostatečný příkon elektřiny - trafostanice v areálu, plyn - vytápění, vody. Je přístupný pro kamiony, zároveň je do areálu povolen druhý sjezd pro kamiony. Celkově v dobrém technickém stavu. Cena 29.000.000, -Kč.

Celková cena:	29 000 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	3306 m ²
Cena za m ² :	8 772 Kč	Užitná plocha:	3306 m ²
ID zakázky:	5035-M	Plocha podlahová:	3306 m ²
Aktualizace:	01.02.2024	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Smíšená	Elektřina:	230V, 400V
Stav objektu:	Dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Umístění objektu:	Okraj obce	Bezbariérový:	✗
Typ domu:	Přízemní	Výtah:	✗
Podlaží:	1		



Cenové porovnání (vzorek č. 1 – 3)

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Výrobní areál	VÝROBNÍ AREÁL – prodej areálu v září 2018 za 11 mil. Kč (zohledněn nárůst cen nemovitosti ve výši 15 %) (vzorek 1)		PRODEJ BÝVALÉ TEXTILKY v květnu 2021 za 20 mil. Kč – zohledněn růst cen (vzorek 2)		Nabídka na prodej VÝROBNÍHO AREÁLU za 29 mil. Kč (vzorek 3)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Porovnávaná cena	×	×	3 560,00		2 706,00		5 800,00	
Korekce ceny	×	×	115 %	realizace ceny	105 %	realizace ceny	85 %	nabídka
Výchozí cena	×	×	4 094,00		2 841,30		4 930,00	
Obec		Červená Řečice	100 %	Červená Řečice	100 %	Těchonín	100 %	Nová Bystřice
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	20	standardní pro výrobu, v horším stavu, administrativní plochy s dobrým vybavením	80 %	standardní pro výrobu, v horším stavu	80 %	standardní pro výrobu, v horším stavu	110 %	standardní
Stavebně technický stav / provedení stavby	20	střední až horší, pouze část objektů je v dobrém stavu	85 %	střední až horší	75 %	střední až horší, převážně staré budovy	110 %	střední

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Výrobní areál	VÝROBNÍ AREÁL – prodej areálu v září 2018 za 11 mil. Kč (zohledněn nárůst cen nemovitosti ve výši 15 %) (vzorek 1)		PRODEJ BÝVALÉ TEXTILKY v květnu 2021 za 20 mil. Kč – zohledněn růst cen (vzorek 2)		Nabídka na prodej VÝROBNÍHO AREÁLU za 29 mil. Kč (vzorek 3)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Užitná plocha	10	12.111,20 m ²	125 %	3.090 m ²	100 %	7.390 m ²	115 %	5.000 m ²
Celková rozloha pozemku	10	59.297 m ²	75 %	14.568 m ²	85 %	22.991 m ²	75 %	15.678 m ²
Poloha	25	Červená Řečice – samota, nedaleko obce, při hlavní komunikaci	105 %	Červená Řečice – jižní okraj obce	75 %	Těchonín – samota, nedaleko obce, při hlavní komunikaci	110 %	Nová Bystřice – okra města, podél páteřní silnice
Přístupové možnosti	5	zpevněná komunikace, dobré parkovací možnosti	100 %	zpevněná komunikace, dobré parkovací možnosti	100 %	zpevněná komunikace, dobré parkovací možnosti	100 %	zpevněná komunikace, dobré parkovací možnosti
Okruh možných investorů	5	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Výrobní areál	VÝROBNÍ AREÁL – prodej areálu v září 2018 za 11 mil. Kč (zohledněn nárůst cen nemovitosti ve výši 15 %) (vzorek 1)		PRODEJ BÝVALÉ TEXTILKY v květnu 2021 za 20 mil. Kč – zohledněn růst cen (vzorek 2)		Nabídka na prodej VÝROBNÍHO AREÁLU za 29 mil. Kč (vzorek 3)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	5	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			94,25 %	rozdíl: +5,75 %	83,25 %	rozdíl: +16,75 %	105,50 %	rozdíl: -5,50 %
INDIKOVANÁ CENA			4 329,41		3 317,22		4 658,85	

VÝPOČTY

- Výrobní areál – prodej areálu v září 2018 za 11 mil. Kč (zohledněn nárůst cen nemovitosti ve výši 15 %) (vzorek 1):
- korekce ceny (realizace ceny) 115,00 %: $3\,560,00 \cdot 1,15 = 4\,094,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(80 \cdot 20 + 85 \cdot 20 + 125 \cdot 10 + 75 \cdot 10 + 105 \cdot 25 + 100 \cdot 5 + 100 \cdot 5 + 100 \cdot 5) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 25 + 5 + 5 + 5) = 9425 / 100 = 94,25 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o 5,75 % lepší
 - úprava ceny: $4\,094,00 \cdot 1,0575 = 4\,329,41$

- **Prodej bývalé textilky v květnu 2021 za 20 mil. Kč – zohledněn růst cen (vzorek 2):**
- korekce ceny (**realizace ceny**) **105,00 %**: $2\,706,00 * 1,05 = 2\,841,30$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(80 * 20 + 75 * 20 + 100 * 10 + 85 * 10 + 75 * 25 + 100 * 5 + 100 * 5 + 100 * 5) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 25 + 5 + 5 + 5) = 8325 / 100 = 83,25 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 16,75 % lepší**
 - **úprava ceny**: $2\,841,30 * 1,1675 = 3\,317,22$
- **Nabídka na prodej výrobního areálu za 29 mil. Kč (vzorek 3):**
- korekce ceny (**nabídka**) **85,00 %**: $5\,800,00 * 0,85 = 4\,930,00$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(110 * 20 + 110 * 20 + 115 * 10 + 75 * 10 + 110 * 25 + 100 * 5 + 100 * 5 + 100 * 5) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 25 + 5 + 5 + 5) = 10550 / 100 = 105,50 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 5,50 % horší**
 - **úprava ceny**: $4\,930,00 * 0,9450 = 4\,658,85$

Celková průměrná cena: $(4\,329,41 + 3\,317,22 + 4\,658,85) / 3 = 4\,101,82$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková **průměrná cena**, zjištěná **porovnávací** metodou = **4.100,00 Kč/m²**.

Znalecký závěr k **porovnávací** metodě – provozuschopný stav

Jednotková cena	4 100,00 Kč/m ²
Užitná plocha	12 111,20 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	49 655 920,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	49 650 000,00 Kč

Připočtení hodnoty **neprovozního** majetku:

Součástí NEMO jsou samostatné využitelné zemědělské **pozemky** / **lesy** o výměře:

Zemědělské pozemky	72 837 m ²
Lesní pozemky	73 791 m ²

Ocenění neprovozního majetku je provedeno dle analýzy **trhu**:

- ➔ Zemědělské pozemky se v **okolí** prodávají v intervalu **30 – 50 Kč/m²**.
- ➔ Lesní pozemky se v **okolí** prodávají v intervalu **15 – 25 Kč/m²**.

Vzorky do **porovnání** (zemědělské pozemky):



Prodej pole 10 554 m²
Leskovice, okres Pelhřimov
443 289 Kč (42 Kč za m²)



Mojepole cz



Prodej louky 55 379 m²
Lidmaň, okres Pelhřimov
2 713 571 Kč (49 Kč za m²)



**Prodej pole 9 853 m²**

Pošná, okres Pelhřimov

379 000 Kč (38,47 Kč za m²)**Vzorky do porovnání (lesní pozemky):****Prodej lesa 5 731 m²**

Buřenice - Radějov, okres Pelhřimov

89 978 Kč (15,70 Kč za m²)**Prodej lesa 6 843 m²**

Hořepník, okres Pelhřimov

180 890 Kč (26,43 Kč za m²)**Prodej lesa 8 114 m²**

Hořepník - Mašovice, okres Pelhřimov

160 000 Kč (19,72 Kč za m²)

Půdorys



Z analýzy trhu stanovují **porovnávací** hodnotu:

→ **Zemědělského** pozemku = **40 Kč/m²**.

→ **Lesního** pozemku = **20 Kč/m²**.

POZEMEK	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	POROVNÁVACÍ HODNOTA [Kč]
Zemědělský	72 837	40,00	2 913 480,00
Lesní	73 791	20,00	1 475 820,00

REKAPITULACE

POLOŽKA		HODNOTA [Kč]
NEMO	Výrobní areál	49 650 000,00
	Zemědělské pozemky	2 913 480,00
	Lesy	1 475 820,00
CELKEM		54 039 300,00
CELKEM po zaokrouhlení		54 000 000,00

D. Analýza trhu / odhad THO / COB

Pro ocenění NEMO jsem použil obvyklé metody na zjištění THO.

Hodnoty získané metodami jsou pro rekapitulaci uvedeny v TAB:

METODY		HODNOTA [Kč]
PŘEDMĚT OCENĚNÍ	CENOVÝ PŘEDPIS (vyhláška MF ČR)	56 161 960,00
	POROVNÁVACÍ metoda	54 000 000,00
	VÝNOSOVÁ metoda	55 600 000,00

[1] Výsledná / administrativní cena

- dle cenového předpisu,
- reprezentuje cenu NEMO věcí → teoretická prodejnost,
- vychází ze statistických prodejů NEMO v dané lokalitě / čase,
- a/ širší územní platnost tohoto ocenění a b/ statistické údaje → orientační / obecnější ocenění,
- nereaguje na konkrétní charakteristiky / stav oceňovaných NEMO,
- výše se odvíjí od základní ceny stavebního pozemku v obci se zohledněním koeficientu prodejnosti,
- ne zcela přesně reaguje na současnou pozici NEMO na realitním trhu,
- u běžně obchodovatelných NEMO → informativní cena.

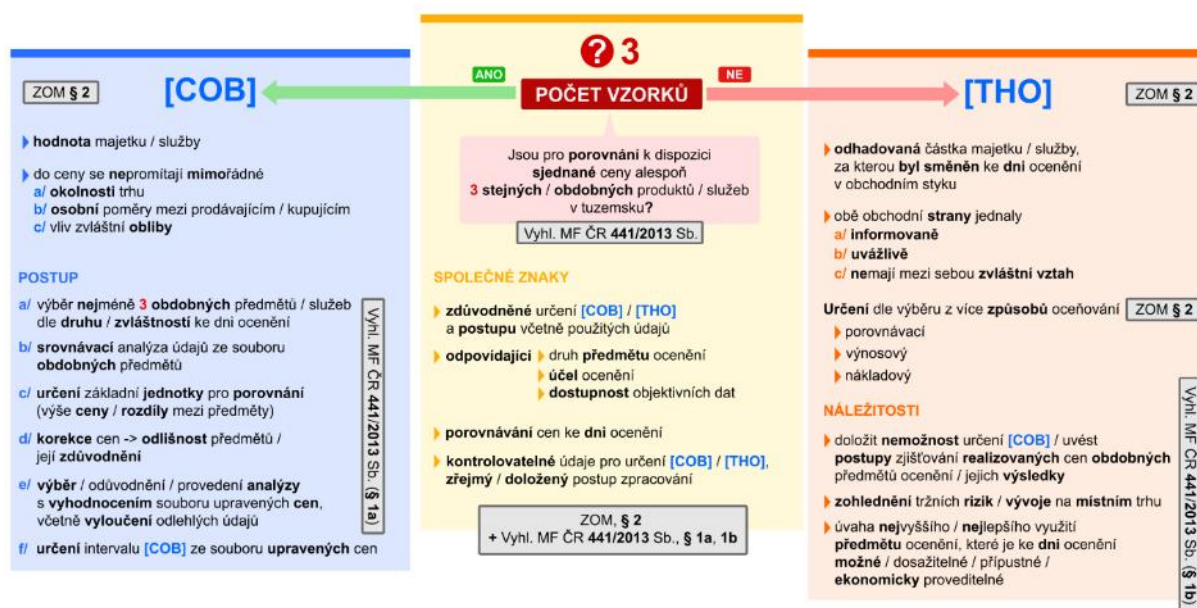
[2] Hodnota stanovená porovnávací metodou

- reálně reprezentuje cenovou hladinu obdobné NEMO v daném místě / čase s přesnějším zohledněním podstatných kritérií pro koupi,
- mimo objektivních diferencí oceňované / porovnávaných NEMO věcí je respektována skutečnost pohledu potencionálního zájemce na NEMO,
- porovnávací hodnota = cena při prodeji v daném místě / čase.

[3] Výnosová hodnota = jedna z tržních metod, zohledňuje výnos z NEMO.

- Vychází z kapitalizace čistých výnosů.
- Založena na ekonomickém pohledu investora → pronájmu.
- Kalkuluje skutečné / obvyklé příjmy / výdaje.

- [4] THO = cena na aktuálním trhu v daném místě / čase.
- = krátkodobá platnost v závislosti na okolnostech trhu s NEMO.
 - Vztah nabídky × poptávky.
 - Odhad dle odborného posouzení zjištěných hodnot.
 - Zohledněny všechny rozhodující faktory k NEMO, které mají vliv na cenu, **ne** všechny faktory jsou postiženy matematickým výpočtem.
 - V místě / okolí se obdobné NEMO pouze občas prodávají.
 - V **porovnávací** metodě byly analyzovány kupní / nabídkové ceny obdobných NEMO.
 - Odlišnosti mezi oceňovanou / porovnávanou NEMO znalecky korigovány.
 - V lokalitě nebyl pro určení **COB** nalezen dostatečný počet realizovaných transakcí obdobného NEMO = nejedná se o běžně prodávanou NEMO.
 - Metody mají jiné vstupní hodnoty → použito více oceňovacích metod.
 - V rámci **výnosové** metody byl analyzován trh s nájmy s přihlédnutím k dosahovaným nákladům.
 - **COB = THO** = stanovena v úrovni **výnosové** hodnoty.
 - Ostatní metody = ověřovací.



COB NEMO v provozuschopném stavu = 55.600.000,00 Kč.

E. Zohlednění nákladů na sanaci / uvedení NEMO do provozuschopného stavu

[1] Vzhledem ke skutečnosti, že **NEMO** jako **výrobní celek není** aktuálně **využívaná** a **znovu** zprovoznění **výroby** papíru je velice **problematické**, pak je potřeba zohlednit **náklady** související s demontáží **technologie** nacházející se v **NEMO**.

[2] **Existence** technologie má pro **NEMO** **negativní** vliv, neboť omezuje možnosti **využití** areálu pro jiné účely. To se odráží v **TH NEMO**.

[3] **Náklady** na demontáž technologie z **NEMO** závisí na mnoha faktorech. Obvykle se stanovují na základě **odborného** posouzení. Klíčové aspekty mající vliv na náklady na **demontáž** jsou následující. Každý z uvedených aspektů má vliv na cenu demolice, protože ovlivňuje množství práce, specializaci, vybavení a čas potřebný k provedení demontáže, stejně jako následné náklady na likvidaci nebo zpracování materiálu.

[4] **Rozsah technologie** = velikost a počet zařízení, které je třeba demontovat. Hmotnost a rozměry jednotlivých součástí. Čím větší objem zařízení, tím více času a pracovníků je potřeba na jeho demontáž. U rozsáhlejší technologie je rovněž nutné počítat s většími náklady na dopravu, skladování a případnou likvidaci.

[5] **Typ technologie a složitost demontáže** = jednoduchá technologie (např. skladové regály) má nižší náklady na demontáž než složitá průmyslová zařízení (např. výrobní linky). Zohledňuje se i potřeba specializovaných nástrojů nebo odborného personálu. V mnoha případech složitá technologie je již nemožné znovuuvedení do provozu (stárí, koroze, únava materiálu, složitost, poškození v rámci demontáže, dopravy a manipulace).

[6] **Odborná práce** = počet pracovníků a jejich kvalifikace. Náklady na hodinové mzdy, včetně případných nákladů na specializované firmy. Specializovaní pracovníci, jako jsou elektrikáři, technici nebo strojníci, mají vyšší hodinovou sazbu než běžní dělníci. Pokud je nutná přítomnost certifikovaného odborníka (např. při demontáži zařízení obsahujícího nebezpečné látky), náklady na personál významně vzrostou.

[7] Bezpečnostní opatření = zajištění bezpečnosti při demontáži, například ochranné prvky, manipulace s nebezpečnými látkami (např. oleje nebo chemikálie). Zajištění bezpečnosti pracovníků i okolí je povinné a může vyžadovat ochranné vybavení, značení, zajištění prostor proti pádu částí technologie nebo manipulaci s nebezpečnými materiály. Tyto postupy zvyšují náklady na čas a materiál.

[8] Doprava a manipulace = náklady na přemístění demontovaného zařízení z objektu. Pronájem těžké techniky (jeřáby, vysokozdvizné vozíky) v případě potřeby. Demontovaná zařízení je třeba přemístit a odvézt z místa. Pronájem a provoz těžké techniky, jako jsou jeřáby, vysokozdvizné vozíky nebo speciální nákladní vozy, je nákladný. Těžká zařízení vyžadují precizní manipulaci, aby nedošlo k poškození areálu nebo ohrožení osob.

[9] Likvidace odpadu a ekologické náklady = náklady na odvoz a likvidaci odpadního materiálu, zejména nebezpečného (např. oleje, chemikálie, izolace s obsahem azbestu). Poplatky za recyklaci nebo skladování nevyužitelných materiálů. Demontážní proces generuje odpad, který je nutné správně zlikvidovat. Některé materiály, jako například nebezpečné chemikálie, oleje, nebo izolace obsahující azbest, vyžadují speciální postupy a vyšší náklady na likvidaci. Tyto náklady bývají pevně stanoveny legislativou.

[10] Možnosti dalšího využití technologie = pokud je zařízení prodejné nebo dále použitelné, lze část nákladů pokrýt prodejem. Pokud je technologie zastaralá, náklady na její likvidaci budou vyšší. Pokud je zařízení dále použitelné nebo prodejné, lze náklady na demontáž částečně pokrýt příjmy z jeho prodeje. Naopak zastaralá technologie bez tržní hodnoty zvyšuje náklady, protože vše musí být pouze zlikvidováno.

[11] Lokální podmínky = přístupnost areálu (náročnost manipulace v prostoru). Regionální rozdíly v cenách práce, materiálu a služeb. Obtížná přístupnost areálu (například úzké cesty, nedostatek prostoru nebo špatný terén) může zvýšit náklady na manipulaci a dopravu. Regionální rozdíly v cenách práce a služeb také významně ovlivňují celkové náklady – v některých oblastech je práce levnější, v jiných dražší.

[12] V rámci znaleckého zkoumání budu kalkulovat náklady na sanaci na základě vynásobení **a/** obestavěného prostoru staveb dotčených výrobou a **b/** kumulované ceny za měrnou jednotku, která je v daném případě 1 m^3 obestavěného prostoru. Do výpočtu vstupují všechny dotčené objekty, neboť jsou provozně propojené a předpokládá se zpeněžení celého souboru **NEMO**.

[13] Kumulovanou cenu lze charakterizovat → jedná se o jednotkovou cenu vyjádřenou v **Kč/m³ obestavěného prostoru**, která zahrnuje všechny níže uvedené náklady, rozpočítané na objem budovy. Tato metoda je užitečná zejména pro rychlé odhady nákladů na sanaci větších objektů.

[14] **Přípravné práce** = zajištění staveniště (náklady na oplocení, označení, bezpečnostní opatření nebo organizaci práce na místě), projektová dokumentace a povolení (vypracování dokumentace, posudky, získání povolení k sanaci (např. demoliční výměr).

[15] **Demontáž a demolice** = stavební práce (náklady na odstranění stavebních konstrukcí – střech, stěn, podlah, základů apod.), odborná demontáž technologií, odvoz sutí a odpadu (včetně nakládky, dopravy a případných poplatků za uložení na skládce nebo recyklaci).

[16] **Ekologická likvidace** = likvidace nebezpečných materiálů (azbest, oleje, chemikálie, staré elektroinstalace nebo jiné materiály vyžadující speciální postupy a poplatky), sanace kontaminované půdy nebo vody (pokud objekt obsahuje znečištěnou půdu nebo podzemní nádrže – vznikající z průmyslové činnosti, cena zahrnuje i jejich dekontaminaci).

[17] **Doprava a manipulace** = odvoz materiálů (náklady na dopravu sutí, nebezpečných odpadů nebo recyklovatelných materiálů na příslušná místa), použití těžké techniky (pronájem jeřábů, bagrů, vysokozdvížných vozíků nebo jiných strojů potřebných k manipulaci s těžkými prvky).

[18] **Náklady na recyklaci a další využití materiálů** = recyklace materiálů (náklady nebo příjmy spojené s recyklací stavebních materiálů – např. beton, ocel, dřevo), užití recyklátu (v případě, že recyklované materiály mohou být využity na místě -např. štěrk z recyklovaného betonu, mohou snížit celkové náklady).

[19] Likvidační poplatky = skládkování (poplatky za uložení nerecyklovatelných materiálů na skládky), poplatky za zpracování nebezpečného odpadu (chemické látky, oleje, azbest).

[20] Administrativní a provozní náklady = dozor a kontrola (náklady na technický dozor a kontrolu bezpečnosti během sanace), správní poplatky (poplatky spojené s povolováním nebo oznámením prací (stavební úřad, inspekce životního prostředí)

[21] Rezerva a nepředvídatelné náklady = nepředvídatelné situace (nalezení neznámých podzemních nádrží, skrytých materiálů nebo nutnost dalších dekontaminačních prací), finanční rezerva je zpravidla **5 – 10 %** z celkového rozpočtu = rezerva na nepředvídané výdaje.

[22] Orientačně se jednotkové ceny za obestavěný prostor při sanaci pohybují od **350 do 2.500 Kč/m³**, v závislosti na složitosti a rozsahu prací, použitých materiálech a specifických podmínkách projektu.

[23] Výpočet obestavěného prostoru

STAVBA NA PARCELE Č.	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
st. 198/1	44 288
st. 237	468
st. 420	810
st. 504	2 400
st. 726	2 780
CELKEM	50 746

[24] V ocenění není zohledněna sanace vrátnice, plynové kotelny, úpravný vody, administrativních objektů, zásobníků ani hasičárny, neboť se předpokládá, že tyto objekt je možné využít i v současném

[25] Vzhledem k celkovému rozsahu a kvalitě technologie očekávám, že dojde k vyčištění NEMO bez možnosti přesunutí technologie (bude prodáno jako šrot), proto stanovuji jedn. cenu na spodní hranici, a to **350 Kč/m³**.

[26] Výpočet nákladů na sanaci

Obestavěný prostor	50 746 m ³
Jednotková cena sanace	350,00 Kč/m ³
Náklady na sanaci	17 761 100,00 Kč
Náklady na sanaci po zaokrouhlení	17 760 000,00 Kč

Znalecký závěr – aktuální stav

TH NEMO v provozuschopném stavu	55 600 000,00 Kč
Náklady na sanaci NEMO	17 760 000,00 Kč
TH NEMO v aktuálním stavu	37 840 000,00 Kč

COB NEMO v aktuálním stavu = 37.840.000,00 Kč.