

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 062/2023

Ke zjištění obvyklé ceny areálu dílen praktické výuky SOU, OU a U stavební Duchcov



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Areál praktické výuky bývalého SOU, OU a U stavební v ul. Tyršova 57, Duchcov.

Znalec: Miroslav Filégr, ing.
Tisá 434
403 36 Tisá
telefon: 602410262

Číslo posudku v evidenci znalce: 062/2023

Zadavatel: Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem-centrum

Číslo jednací: **23/OB050067**

OBVYKLÁ CENA	16 862 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 72 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 18.7.2023

Vyhotoveno: Tisé 28.7.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit obvyklou cenu areálu dílen praktické výuky bývalého SOU, OU a U stavební, Tyršova ul. čp. 57, Duchcov

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednavatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.7.2023 bez přítomnosti zástupce objednavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4514, k.ú. a obec Duchcov

Kopie katastrální mapy

Objednávka č. 23/OB050067 ze dne 13 7 2023

Podklady zapůjčené správcem p. Zdeňkem Šedivým

Vlastní šetření

Fotodokumentace – kompletní uložena v archivu znalce

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Duchcov, k.ú. Duchcov
Adresa nemovité věci: Bezručova 4, 419 01 Duchcov

Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem-centrum, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly.

Místopis

Duchcov je město v severních Čechách, v okrese Teplice, v Ústeckém kraji a žije v něm přibližně 8 700 obyvatel. Město se rozkládá v podkrušnohorské uhelné pánvi asi sedm kilometrů západně od Teplic. Město je známé pobytem Giacoma Casanovy v 18. století a tzv. duchcovskou stávkou v období velké hospodářské krize ve 30. letech 20. století. Střed města byl v roce 1992 zrenovován a prohlášen za městskou památkovou zónou.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1083 město Duchcov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o menší areál bývalého SOU stavební Duchcov. V době prohlídky byl bez uživatelů a nájemníků. Některé objekty jsou po částečných rekonstrukcích. Převážná většina objektů jsou přízemní řadové bez podsklepení. Areál je užitelný bez větších závad. Do areálu jsou dva sam. vstupy. Většina objektů jsou multifunkční. Areál je situovaný na okraji města.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Administrativní budova na stpč. 1076
2. Manipulační plochy ze žebet. panelů na pozemku ppč. 1075/1
3. Stavební buňka 2
4. Stavební buňka 1
5. Klempířská dílna na stpč. 1075/3
6. Autoklempířská dílna na stpč. 1073/1
7. Truhlářská dílna na stpč. 1074/1
8. Ruční truhlářská dílna na stpč. 1075/7
9. Ruční kovo dílna na stpč. 1075/8
10. Sklady se soc. zařízením na stpč. 1077
11. Sklad a prodej na stpč. 1077
12. Trafostanice na stpč. 1077
13. Malířská dílna na stpč. 1077
14. Instalátorská dílna na stpč. 1077

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Manipulační plochy, zastavěné plochy

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Výnosová metoda

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Srovnatelné výrobní prostory

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Areál bývalého stavebního učiliště v Duchcově
Adresa předmětu ocenění:	Bezručova 4 419 01 Duchcov
LV:	4514
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Duchcov
Katastrální území:	Duchcov
Počet obyvatel:	8 589
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 586,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 067,00\ Kč/m^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., 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.

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	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů. II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,767}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,782}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,767}$$

1. Administrativní budova na stpč. 1076

Jedná se o samostatně stojící zděný admin. objekt. Střecha je sedlová s malým spádem. Objekt má 1. NP a 2. NP. Není podsklepený. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou převážně s PVC. Obvodový plášť tvoří cihelné zdivo. Topení je ÚT s centrální plynovou kotelnou. Omítky jsou vápenné. Propojení obou poschodí vnitřním schodištěm chybí.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Administrativní objekt

Jedná se o samostatně stojící zděný admin. objekt. Střecha je sedlová s malým spádem. Objekt má 1. NP a 2. NP. Není podsklepený. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou převážně s PVC. Obvodový plášť tvoří cihelné zdivo. Topení je ÚT s centrální plynovou kotelnou. Omítky jsou vápenné. Propojení obou poschodí vnitřním schodištěm chybí.

Dispozice:

1. NP - garáž, šatna, šatna, denní místnost, umývárna, sklad, soc. zařízení, výdejna, chodba, plynová kotelna
2. NP - soc. zařízení, schodiště vedené z úrovně terénu, 8 kanceláří, zasedací místnost, umývárna, kuchyně archiv, chodba.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	26,35*10,00+1,80*8,60	=	278,98
2. NP	26,35*10,00+1,80*8,60	=	278,98

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	278,98 m ²	3,93 m	1 096,39
2. NP	278,98 m ²	2,95 m	822,99
Součet	557,96 m²		1 919,38

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 919,38 / 557,96 = 3,44 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 557,96 / 2 = 278,98 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(26,35*10,00+1,80*8,60)*(3,93)	=	1 096,39 m ³
2. NP	(26,35*10,00+1,80*8,60)*(2,95)	=	822,99 m ³
zastřešení	278,98/2*1,60	=	223,18 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 096,39 m ³
2. NP	NP	822,99 m ³
zastřešení	Z	223,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 142,56 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha s mírným spádem	S	100
5. Krytiny střech	živičná, bonský šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, povrch PVC	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo a sprcha	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9457

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9437
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9105
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9457
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 941,30
Plná cena: 2 142,56 m ³ * 5 941,30 Kč/m ³	=	12 729 591,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 100 = 58,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 58,0 % / 100) * 0,420

Administrativní objekt - zjištěná cena = **5 346 428,53 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Administrativní objekt = 5 346 428,53 Kč

Nákladové ceny - celkem = **5 346 428,53 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Prostory objektu byly v době prohlídky bez nájemníků. Ke zjištění obvyklého nájemného byly použity pronájmy v lokalitě u obdobných nemovitostí inzerované realitními kanceláři.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP soc. zázemí, šatny, kotelna	251,08	900,-	18 831,-	225 972,-
2. NP kanceláře	251,08	1 100,-	23 015,67	276 188,-
Výnosy celkem				502 160,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 502 160,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 464 145,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 435,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 278,98 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 297 671,66 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 14 883,58 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

502 160,00 * 40 % - 200 864,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 286 412,42 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **4 406 345,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 5 346 428,53 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 406 345,00 Kč

Rozdíl R = 940 083,53 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 4 594 361,71 Kč

Administrativní budova na stpč. 1076 - zjištěná cena = **4 594 361,71 Kč**

2. Manipulační plochy ze žebbet. panelů na pozemku ppč. 1075/1)))

Jedná se o kryt ze železobetonových panelů. Betonová vrstva je poškozená. Proto je snížena jejich životnost. Panely pokrývají celou plochu dvora.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 5. Komunikace pozemní
Objekt Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): montovaný betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
Množství: 1 717,00 m² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	875,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 556,75
Plná cena: 1 717,00 m ² * 2 556,75 Kč/m ²	=	4 389 939,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 60 = 96,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	658 490,96 Kč
Koeficient pp	*	0,767
Cena stavby CS	=	505 062,57 Kč

Manipulační plochy ze žebbet. panelů na pozemku ppč. 1075/1))) - zjištěná cena = **505 062,57 Kč**

3. Stavební buňka 2

Jedná se o bývalou stavební buňku bez základů. Střecha je plochá se živičnou krytinou. Dveře jsou dřevěné, okno je dřevěné zdvojené. Elektro je 220 V. Ostatní inž. sítě nejsou zavedeny. Buňka je v horším stavebně technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
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	3,00*5,20 =	15,60	2,35 m
		15,60 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,00*5,20)*(2,35) =	36,66
Obestavěný prostor - celkem:			36,66 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	kontejner	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	IPA	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	C	33,50	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodiště	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					46,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 750,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8000
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 [Kč/m³]	=	1 642,80
Plná cena: 36,66 m ³ * 1 642,80 Kč/m ³	=	60 225,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 60 = 85,0 %

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

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 033,76 Kč

Koeficient pp	*	0,767
----------------------	---	-------

Cena stavby CS	=	6 928,89 Kč
-----------------------	---	--------------------

Stavební buňka 2 - zjištěná cena	=	6 928,89 Kč
---	---	--------------------

4. Stavební buňka 1

Jedná se o bývalou stavební buňku. Je samostatně stojící. Je bez základů. Je obitá dřevem. Střecha je plochá se živičnou krytinou. Dveře jsou dřevěné, okno je dřevěné zdvojené. je zavedeno pouze elektro. Buňka je v horším stavebně tech. stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.

podlaží

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	3,40*6,06 = 20,60	2,29 m
	20,60 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,40*6,06)*(2,29) = 47,18

Obestavěný prostor - celkem: **47,18 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100

2. Obvodové stěny	kontejner	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	IPA	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry a venkovní dřevěný obklad	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	C	33,50	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	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					50,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5010

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5010
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 [Kč/m³]	=	1 028,80
Plná cena: 47,18 m ³ * 1 028,80 Kč/m ³	=	48 538,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 60 = 85,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 85,0 % / 100)

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 280,82 Kč
Koeficient pp	*	0,767
Cena stavby CS	=	5 584,39 Kč

Stavební buňka 1 - zjištěná cena	=	5 584,39 Kč
---	---	--------------------

5. Klempířská dílna na stpč. 1075/3

Jedná se o sam. stojící stavbu klempířské dílny. Obvodový plášť haly tvoří železobetonové pilíře, mezi kterými jsou cihelné i pórobetonové vyzdívky. Podlahy jsou betonové s nátěrem. Střecha je sedlová s mírným spádem. Nosnou konstrukci střechy tvoří ocelové příhradové vazníky, na kterých jsou uloženy ocelové vazničky. Vrata jsou dřevěná, okna jsou dřevěná zdvojená. Je zavedeno elektro 380/220 V.

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	17,45*8,10	=	141,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	141,35 m ²	3,60 m	508,86
Součet	141,35 m²		508,86

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $508,86 / 141,35 = 3,60$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $141,35 / 1 = 141,35$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$(17,45*8,10)*(3,60)$	=	508,84 m ³
zastřešení	$141,35/2*1,90$	=	134,28 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	508,84 m ³
zastřešení	Z	134,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>643,12 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha s mírným spádem	S	100
5. Krytiny střech	plastové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr s nátěrem	P	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	P	11,30	100	0,46	5,20
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Úprava vnějších povrchů	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	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
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
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
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	75,20
Koeficient vybavení K ₄ :	0,7520

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9667
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7520
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 [Kč/m ³]	=	4 654,80

Plná cena: 643,12 m³ * 4 654,80 Kč/m³ = **2 993 594,98 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 100 = 47,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 47,0 % / 100)

* 0,530

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 586 605,34 Kč**

Koeficient pp

* 0,767

Cena stavby CS

= **1 216 926,30 Kč**

Klempířská dílna na stpč. 1075/3 - zjištěná cena = **1 216 926,30 Kč**

6. Autoklempířská dílna na stpč. 1073/1

Jedná se o řadovou koncovou stavbu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. (oprava, údržba)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	15,70*18,70	= 293,59

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	293,59 m ²	3,20 m	939,49
Součet	293,59 m²		939,49

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 939,49 / 293,59 = 3,20 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 293,59 / 1 = 293,59 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(15,70*18,70)*(3,20)	=	939,49 m ³
zastřešení	293,59/2*1,20	=	176,15 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	939,49 m ³
zastřešení	Z	176,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 115,64 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	N	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha s mírným spádem	S	100
5. Krytiny střech	profilované vlnité Onduline desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástriky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	převážně Luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr s nátěrem	S	100
15. Vytápění	ústřední	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	N	25,80	100	1,54	39,73
3. Stropy	P	12,00	100	0,46	5,52
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30

6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	1,20	100	1,54	1,85
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
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	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 99,68
 Koeficient vybavení K₄: **0,9968**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9425
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9968
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 852,39

Plná cena: 1 115,64 m³ * 5 852,39 Kč/m³ = **6 529 160,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 100 = 47,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 47,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	3 460 455,- Kč
Koeficient pp	*	0,767
Cena stavby CS	=	2 654 168,99 Kč

Autoklempířská dílna na stpč. 1073/1 - zjištěná cena = **2 654 168,99 Kč**

7. Truhlářská dílna na stpč. 1074/1

Jedná se o zděnou přízemní nepodsklepenou stavbu truhlářské dílny. Je řadová vnitřní. Střecha je sedlová s mírným spádem. Střešní krytinu tvoří ocelové šablony. Oplechování je z Pz Plechů. Část

vnitřních omítek je poškozená. Podlahy jsou betonové s nátěrem. Okna jsou převážně pevná z Luxferů. Topení je ÚT. Vstup do kanceláře mistra je po ocel. schůdkách. Kancelář je v jiné výškové úrovni.

Dispozice:

dílna, kancelář mistra, soc. zařízení

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	21,75*7,60+4,20*3,40	=	179,58

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	179,58 m ²	2,75 m	493,85
Součet	179,58 m²		493,85

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $493,85 / 179,58 = 2,75$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $179,58 / 1 = 179,58$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(21,75*7,60+4,20*3,40)*(2,75)	=	493,85 m ³
zastřešení	179,58*1,60	=	287,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	493,85 m ³
zastřešení	Z	287,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		781,18 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné s podbitím	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100

10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená a Luxferové pevné	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr s nátěrem	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	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	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
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					87,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8790

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9568
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0636
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8790
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 [Kč/m ³]	=	6 484,43
Plná cena: 781,18 m ³ * 6 484,43 Kč/m ³	=	5 065 507,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 100 = 48,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100)

* 0,520

Nákladová cena stavby CS_N

= **2 634 063,66 Kč**

Koeficient pp

* 0,767

Cena stavby CS

= **2 020 326,83 Kč**

Truhlářská dílna na stpč. 1074/1 - zjištěná cena

= **2 020 326,83 Kč**

8. Ruční truhlářská dílna na stpč. 1075/7

Jedná se o zděnou řadovou vnitřní budovu. Není podsklepená a je přízemní. Střecha je sedlová s mírným spádem. Krytina je plechová. Oplechování je z Pz plechů. Omítky jsou vápenné. Okna jsou z luxferů a dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné. Vstup je po venkovních ocel. schodech.

Dispozice:

kancelář mistra s umývánkem se studenou vodou, dílna

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	15,05*7,60	=	114,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	114,38 m ²	3,50 m	400,33
Součet	114,38 m²		400,33

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 400,33 / 114,38 = 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 114,38 / 1 = 114,38 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(15,05*7,60)*(3,50)	=	400,33 m ³
zastřešení	114,38/2*1,50	=	85,79 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	400,33 m ³
zastřešení	Z	85,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		486,12 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM	N	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plastové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	převážně Luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr s nátěrem	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	N	21,40	100	1,54	32,96
3. Stropy	P	11,30	100	0,46	5,20
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	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	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
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 93,36
Koeficient vybavení K₄: **0,9336**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9777
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9336
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 [Kč/m ³]	=	5 955,14
Plná cena: 486,12 m ³ * 5 955,14 Kč/m ³	=	2 894 912,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	2 229 082,75 Kč
Koeficient pp	*	0,767
Cena stavby CS	=	1 709 706,47 Kč

Ruční truhlářská dílna na stpč. 1075/7 - zjištěná cena = **1 709 706,47 Kč**

9. Ruční kovo dílna na stpč. 1075/8

Jedná se o novou přístavbu kovo dílny. Je přízemní nepodsklepená. Obvodové zdivo je cihelné. Střecha je sedlová s mírným spádem. Nosná kce střechy je z dřevěných sbíjených vazníků. Krytina je

z ocel. plechů. Oplechování je z Pz plechů. Omítky jsou vápenné. Podlahy jsou betonové. Okna jsou dřevěná zdvojená a pevná z luxfer. tvárníc. Vytápění je ÚT s plyn.kotlem.

Dispozice:

kancelář mistra vč. prostoru pro vytápění, dílna

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	15,51*8,50	=	131,84

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	131,84 m ²	2,75 m	362,56
Součet	131,84 m²		362,56

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $362,56 / 131,84 = 2,75$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $131,84 / 1 = 131,84$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(15,51*8,50)*(2,75)	=	362,55 m ³
zastřešení	131,84/2*0,90	=	59,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	362,55 m ³
zastřešení	Z	59,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		421,88 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha s mírným spádem	S	100
5. Krytiny střech	profilované plechy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	S	100

9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená a Luxferové pevné	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	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	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
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					85,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8500

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9701
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0636
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8500
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 [Kč/m ³]	=	6 357,66
Plná cena: 421,88 m ³ * 6 357,66 Kč/m ³	=	2 682 169,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100)

* 0,770

Nákladová cena stavby CS_N

= **2 065 270,59 Kč**

Koeficient pp

* 0,767

Cena stavby CS

= **1 584 062,54 Kč**

Ruční kovo dílna na stpč. 1075/8 - zjištěná cena

= **1 584 062,54 Kč**

10. Sklady se soc. zařízením na stpč. 1077

Jedná se o zděnou přízemní nepodsklepenou budovu. Je řadová vnitřní. Střeška je pultová se živičnou krytinou. Okna jsou převážně pevná z luxferových tvárníc. Podlaha je s PVC. Vchod je z bet, rampy. Topení je ÚT.

Dispozice:

šatna, 3 x sklad, kancelář, chodba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	6,10*9,60	=	58,56

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	58,56 m ²	2,85 m	166,90
Součet	58,56 m²		166,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

166,90 / 58,56

= 2,85 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

58,56 / 1

= 58,56 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(6,10*9,60)*(2,85)	=	166,90 m ³
zastřešení	58,56/2*0,90	=	26,35 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	166,90 m ³
zastřešení	Z	26,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		193,25 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM	N	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	střecha pultová	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástriky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

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	N	30,40	100	1,54	46,82
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
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	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	N	3,40	100	1,54	5,24
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 103,92

Koeficient vybavení K₄: 1,0392

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0327
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0392
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 [Kč/m ³]	=	6 328,54

Plná cena: 193,25 m³ * 6 328,54 Kč/m³ = **1 222 990,36 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 100 = 48,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100)

* 0,520

Nákladová cena stavby CS_N

= **635 954,99 Kč**

Koeficient pp

* 0,767

Cena stavby CS

= **487 777,48 Kč**

Sklady se soc. zařízením na stpč. 1077 - zjištěná cena

= **487 777,48 Kč**

11. Sklad a prodej na stpč. 1077

Jedná se o řadový vnitřní objekt. Je přízemní s pultovou střechou. Krytina je živičná. Oplechování je úplné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlaha je s PVC. Podél celé obvodové stěny je vedena betonová

rampa. Vstup do budovy je ocelovým venkovním schodištěm.
 Dispozice: sklad a prodej, WC s umývánkem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	6,10*14,80	=	90,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	90,28 m ²	2,85 m	257,30
Součet	90,28 m²		257,30

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $257,30 / 90,28 = 2,85$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $90,28 / 1 = 90,28$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(6,10*14,80)*(2,85)	=	257,30 m ³
zastřešení	90,28/2*0,90	=	40,63 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	257,30 m ³
zastřešení	Z	40,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>297,93 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	N	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha pultová	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100

11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

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	N	30,40	100	1,54	46,82
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	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	N	3,40	100	1,54	5,24
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					116,57
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1657

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9931
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1657
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 [Kč/m ³]	=	6 826,68
Plná cena: 297,93 m ³ * 6 826,68 Kč/m ³	=	2 033 872,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 100 = 48,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,0 % / 100)

* 0,520

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 057 613,84 Kč**

Koeficient pp

* 0,767

Cena stavby CS

= **811 189,82 Kč**

Sklad a prodej na stpč. 1077 - zjištěná cena

= **811 189,82 Kč**

12. Trafostanice na stpč. 1077

Jedná se o řadový koncový zděný objekt trafostanice s přístupem z chodníku. Střeška je plochá se živičnou krytinou. Vrata jsou ocel. okna jsou z Luxerů. Součástí trafostanice je transformátor 22 kV na 0,40 kV. Transformátor není předmětem tohoto ocenění, je ve vlastnictví četu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

M. budovy výrobní pro energetiku

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	5,50*5,60	=	30,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	30,80 m ²	2,90 m	89,32
Součet	30,80 m²		89,32

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

89,32 / 30,80

= 2,90 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

30,80 / 1

= 30,80 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(5,50*5,60)*(2,90)	=	89,32 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	89,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		89,32 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	N	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	pevné	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr s nátěrem	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

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	N	23,30	100	1,54	35,88
3. Stropy	C	12,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	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	C	1,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,70	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 82,40
 Koeficient vybavení K₄: 0,8240

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	3 076,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1343
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8240
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 [Kč/m ³]	=	7 661,01
Plná cena: 89,32 m ³ * 7 661,01 Kč/m ³	=	684 281,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 100 = 47,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 47,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,530
=	362 669,15 Kč
*	0,767
=	278 167,24 Kč

Trafostanice na stpč. 1077 - zjištěná cena

= 278 167,24 Kč

13. Malířská dílna na stpč. 1077

Jedná se o přízemní nepodsklepenou budovu. Jde o bývalou truhlárnu. Obvodové zdivo je cihelné, střecha je pultová se živičnou krytinou. Je řadový vnitřní. Podél celého objektu je provedena betonová rampa. Dveře jsou dřevěné, okna jsou pevná Luxfery a dřevěná zdvojená.

Dispozice: dílna, soc. koutek s umyvadlem a sezení mistra

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	6,10*10,50	=	64,05

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	64,05 m ²	2,80 m	179,34
Součet	64,05 m²		179,34

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 179,34 / 64,05 = 2,80 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 64,05 / 1 = 64,05 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(6,10*10,50)*(2,80)	=	179,34 m ³
zastřešení	0,90*64,05/2	=	28,82 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	179,34 m ³
zastřešení	Z	28,82 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		208,16 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100

17. Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	S	100
19. Vnitřní kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	X	100
21. Ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	100
24. Výtahy	S	100
25. Ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra	X	100

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	P	11,30	100	0,46	5,20
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	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	S	1,00	100	1,00	1,00
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					93,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9390

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0230
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9390
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 [Kč/m ³]	=	7 311,62
Plná cena: 208,16 m ³ * 7 311,62 Kč/m ³	=	1 521 986,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 100 = 48,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,520
=	791 433,15 Kč
*	0,767
=	607 029,23 Kč

Malířská dílna na stpč. 1077 - zjištěná cena

= **607 029,23 Kč**

14. Instalátorská dílna na stpč. 1077

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt - budovu. Je přízemní bez podkrovní. Střecha je sedlová s mírným spádem. Krytina je Bramac. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou betonové s nátěrem.

Dispozice:

1. NP - kancelář mistra s umývánkem, dílna

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	14,75*8,10	= 119,48

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	119,48 m ²	3,57 m	426,54
Součet	119,48 m²		426,54

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

426,54 / 119,48

= 3,57 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

119,48 / 1

= 119,48 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(14,75*8,10)*(3,57)	=	426,53 m ³
zastřešení	119,48/2*1,65	=	98,57 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	426,53 m ³

zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

$$Z \quad \frac{98,57 \text{ m}^3}{525,10 \text{ m}^3}$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 40 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha s mírným spádem	S	100
5. Krytiny střech	betonová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr s nátěrem	S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	P	11,30	100	0,46	5,20
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
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	S	1,00	100	1,00	1,00
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 90,80
 Koeficient vybavení K₄: **0,9080**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9752
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8882
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9080
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 [Kč/m ³]	=	5 701,30
Plná cena: 525,10 m ³ * 5 701,30 Kč/m ³	=	2 993 752,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 100 = 58,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 58,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	1 257 376,10 Kč
Koeficient pp	*	0,767
Cena stavby CS	=	964 407,47 Kč
Instalatérská dílna na stpč. 1077 - zjištěná cena	=	964 407,47 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Manipulační plochy, zastavěné plochy

Jedná se o rovinné až mírně svažité pozemkové parcely. Jsou pokryté silničními žebet. panely. Přístupy na veřejnou komunikaci jsou bez závad. Jsou napojitelné na inž. sítě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,767$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,767 = 0,767$

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	1 067,-	0,767		818,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1073/1	305	818,39	249 608,95
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1074/1	181	818,39	148 128,59
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1075/1	1 717	818,39	1 405 175,63
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1075/7	128	818,39	104 753,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1075/8	135	818,39	110 482,65
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1076	435	818,39	355 999,65
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1077	406	818,39	332 266,34
Stavební pozemky - celkem			3 307		2 706 415,73

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití a dálnice	0,90

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,765}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 067,-	0,765 1,000	816,26
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.			800,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - manipulační plocha	1075/1	1 717	800,25	1 374 029,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - manipulační plocha	1075/9	124	800,25	99 231,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 841		1 473 260,25

Manipulační plochy, zastavěné plochy - zjištěná cena celkem = 4 179 675,98 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Výnosová metoda

Jednotlivé prostory budov jsou plně funkční a pronajímatelné. Nájem obdobných nemovitostí v lokalitě města a v sousedních lokalitách jsou převzaty z aktuálních nabídek realitních kanceláří a z vlastní databáze. Procento pronajmutí bylo odhadnuto na 80 %. Je varianta, že bude pronajat celý areál, nebo budou pronajaty jednotlivé prostory. V tom případě však bude nutné vyřešit věcná břemena chůze a jízdy, napojení na vnitroareálové inž. sítě a vytápění centrální plynovou kotelnou. Totéž platí při zobchodování jednotlivých objektů areálu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Výrobní prostory	Instalatérská dílna na stpč. 1077, 1. NP,	108	1 020	9 140	109 681	8,00
2.	Výrobní prostory	Malířská dílna na stpč. 1077, 1. NP,	58	950	4 564	54 768	8,00
3.	Ostatní prostory	Trafostanice na stpč. 1077 !!!, 1. NP,	28	1	2	27	8,00
4.	Skladovací prostory	Sklad a prodej na stpč. 1077 !!!, 1. NP,	81	1 050	7 109	85 313	8,00
5.	Skladovací prostory	Sklady a soc. zař. na stpč. 1077	53	1 050	4 611	55 335	6,00
6.	Kancelářské prostory	Administrativní budova na stpč. 1076 !!!, 1. NP,	252	1 100	23 089	277 068	6,50
7.	Ostatní prostory	Administrativní budova na stpč. 1076 !!!, 2. NP,	252	900	18 891	226 692	8,00
8.	Výrobní prostory	Autoklempířská dílna I a II na stpč. 1073/1 !!!, 1. NP,	264	1 020	22 460	269 515	8,00
9.	Výrobní prostory	Klempířská dílna na stpč. 1075/3 !!!, 1. NP,	127	1 020	10 814	129 764	8,00
10.	Skladovací prostory	Stavební buňka 1 !!!, 1. NP,	19	50	77	927	6,00
11.	Skladovací prostory	Stavební buňka 2 !!!, 1. NP,	14	50	59	702	6,00
12.	Výrobní prostory	Ruční kovo dílna na stpč.1075/8	226	1 020	19 207	230 489	7,50
13.	Výrobní prostory	Ruční truhl. dílna na stpč. 1075/7	103	1 020	8 721	104 652	7,50
14.	Výrobní prostory	Truhlárna na stpč. 1074/1 kancelář mistra	162	1 020	13 738	164 852	7,50

Celkový výnos za rok:**1 709 785**

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 745
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	980
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 709 785
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 367 828
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	18 500
Pojištění	1,20 % * Nh	Kč/rok	16 414
Opravy a údržba	3,00 % * Nh	Kč/rok	41 035
Správa nemovitosti	1,50 % * Nh	Kč/rok	20 517
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	96 466
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 271 362
Míra kapitalizace		%	7,54
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	16 861 565

3. Porovnávací hodnota

3.1. Srovnatelné výrobní prostory

Oceňovaná nemovitá věc

Ke srovnání byly použity nabídkové nemovitosti v okruhu 5 km od města Duchcov. Jde o nemovitosti obdobného výrobního charakteru. Jde o aktuální nabídky realitních kanceláří.

Užitná plocha:	1 260,11 m ²
Obestavěný prostor:	4 845,54 m ³
Zastavěná plocha:	1 260,11 m ²
Plocha pozemku:	5 148,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Redukční koeficienty vyjadřují rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a srovnatelným nemovitostmi.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej výrobní haly, prostoru 2 900 m2
Lokalita:	Teplice, okres Teplice
Popis:	Nabízíme rodinnou firmu k prodeji. Firma je na trhu od roku 1994 a jedná se o rodinnou firmu. Zabývá se kovovýrobou, výrobou a prodejem obalového materiálu. Rozloha pozemků a budov: pozemky 15 626m2zastavěná plocha 2 878m2 hlavní budovy:hala skladová výška 6m plocha 887 m2, p.c.349hala výrobní výška 6m plocha 827 m2, p.c.350hala expedice výška 5m plocha 556 m2, p.c. 220administrativní budova má 2 NP výška 3m na patro plocha 600 m2, p.č. 219 Areál je oplocený, s nakládacími rampami, parkovištěm, zabezpečený a napojen na bezpečnostní službu. Má vlastní trafostanici s přívodem VN, vodovodní přípojku, kanalizaci. Areál je zcela nezávislý a soběstačný. Majitelé firmy jsou schopni předat

vlastní know-how a pomoc při předávání a rozjezdu. Dále pomoc s právními službami a s chodem firmy a zajistit komunikaci s úřady. Ostatní podle dohody. Kovovýroba - zařízení lisovna, obrobna, svařovna, dělení materiálu, prášková lakovna, nástrojárna, po celé hale je drážka o nosnosti 4,5 tun a přístavek s kompresorovou stanicí.- Výroba věšáků, prospektových stojanů, kancelářských doplňků- držáků zábradlí- Lisovaných, svařovaných, ohýbaných a lakovaných dílů Obaly automatická linka na výrobu potahované kartonáže, ruční výroba, výroba aranžerských doplňků-obaly pro kosmetický, potravinářský, šperkařský průmysl-obaly na luxusní zboží, hračky, doplňky oblečení-aranžéry pro šperkařský průmysl Technické parametry k prodeji nemovitosti v Háji u D.: 1) nosnost podlah Standardně podlaha na základové desce v patře administrativní budovy pro lehkou výrobu či kancelářské prostory2) nosnost, výška a délka (plocha obhospodaření)jeřábu4,5tun, 42x13x5,5m 3) světlá výška, a rozměry hal.hala skladová výška 6m plocha 887 m29, p.c.349 60mx15mx7m světlá výška 6m s přístavkem kotelny a kompresorovny 9,3m x 4,3m x 2,5mnakládací rampa dvě výšky hala výrobní výška 6,5m, plocha 827 m2, p.č. 350 42m x13m x7,5m světlá výška hlavní hala 6,5m x 42m x 18m, po celé délce drážka nosnost 4,5tun, přístavek 42m x 6m x5m hala expedice výška 5m plocha 556 m2, p.č. 220administrativní budova má 2patra výška 2,7m na patro, plocha 600 m2, p.č. 219 4) kapacita elektřiny Vlastní trafostanice 22kV na 400V trafo 400kWA 5) plocha základové desky s železnou konstrukcí, její výška a nosnost podlahy31m x 15m x 5m plocha 465m2 6) kanalizace vlastní kanalizace v celém areálu, vlastní vodovodní přípojka 7) zabezpečení areálu (kamery, zabezp. systém)Oploceni, zabezpečovací systém s vnitřními i venkovními čidly napojen na pult centrální ochrany, vlastní vnitřní kamerový systém 8) zateplení a vytápění hal (na kolik stupňů je možná haly vytopit v zimě)Každý objekt je vytápěn samostatně litinovými a plechovými vodními radiátory s kotlem na uhlí, jako záložní je původní elektrokotel. Na topení uhlím se přešlo z důvodu ekonomických úspor

Užitná plocha: 2 900,00 m²
Zastavěná plocha: 15 626,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší lokalita ON	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
38 000 000	2 900,00	13 103	0,76	9 958

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 7 921 m²

Lokalita: Mírová, Ledvice

Popis: Nabízíme prodej areálu současné truhlárny v Ledvicích. Jedná se o prodej 100% podílu společnosti 1.SVZ Truhlárna Ledvice. Společnost je na trhu již 25 let a zabývá se výrobou z masivu a deskového materiálu.V areálu v Ledvicích je možná výroba truhlářských atypických výrobků, výroba obalových dřevěných výrobků, jako jsou palety, bedny a obaly na míru.Areál je rozdělen na tři části a to truhlářská a tesařská

výroba, výroba obalových materiálů a skladovací prostory a plochy, 2x hala, 1x přístřešek + venkovní plochy. Truhlárna je vybavena všemi potřebnými stroji na atypickou i malosériovou výrobu. V rámci prodeje je zde čtyřstranná fréza, egalizační bruska, hydraulický lis, 2 ks formátovací pily, vyvrtávačky 2 ks, frézka, pásová pila, brusky na dřevo 2 ks, kompletní sada fréz na eurookna vzor 68 a sady na výrobu kazet cca 40 ks fréz. Výroba obalů se provádí v halách, V provozu je zaveden stlačený vzduch, 2x stacionární kompresory, dostatečný přívod el. energie, stroje k výrobě obalů zkracovací pily 2 ks, vzduchové pistole, dále rámová pila/katr/, hranolovací řetězová pila, rozmítací pila. Dále je k dispozici lakovna s lakovací stěnou, hákovou dráhou a topnou saharou připojenou na lokální topení. Dále je zde plně automatizovaná sušárna řeziva na 6m³, řízená z kanceláře./certifikát na ošetření řeziva a obalů/. Topení pro celý objekt je zajištěno dvěma kotli. Jeden na dřevěné zbytky, druhý na hobliny a štěpky se zásobníkem. Zázemí je připraveno pro 20-25 pracovníků S dvaceti pracovníky se roční obrát může pohybovat okolo 50 ti milionů korun. Skladovací prostory jsou s asfaltovými přístupovými cestami, Ostatní plochy jsou zpevněné, Areál je celý oplocen 3 m plotem a vybaven kamerovým systémem. Areál je možné využít i k jiným účelům, stavební firma, doprava a parkování, skladování, staviva a jiné. Důvodem prodeje je důchodový věk společníků.

Užitná plocha: 4 921,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
15 900 000	4 921,00	3 231	0,95	3 069

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 948 m²

Lokalita: Dubí - Bystřice, okres Teplice

Popis: Nabízíme k prodeji komerční areál o celkové ploše 30339 m² v okrajové části města Dubí, okres Teplice, část Bystřice., které tvoří jeden funkční celek. V areálu jsou zpevněné plochy, travnaté pozemky a budovy. Areál celkově oplocen, příjezd po zpevněné komunikaci. Areál napojen na vodovodní přípojku, a elektrickou energii s vlastní trafostanicí. Areál provozován od roku 1993 firmou, která se zabývala zpracováním dřeva a následnou dřevovýrobou. V územním plánu je tento prostor veden jako manipulační plocha pro průmyslovou výrobu s možným využitím pro výstavbu průmyslových, skladovacích a výrobních prostor s převažujícím způsobem využití jako plochy staveb pro výrobu, skladování a zemědělských staveb. Areál má velmi dobrou polohu na okraji obce s napojením na silnici 1. třídy a dálnici na SRN. Hranice se SRN cca 10 km. Pro podrobnější informace kontaktujte naši kancelář.

Užitná plocha: 948,00 m²

Zastavěná plocha: 948,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší lokalita ON	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 24.7.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
33 700 000	948,00	35 549	0,76	27 017

Minimální jednotková porovnávací cena	3 069 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 348 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 017 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	13 348 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 260,11 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	16 819 948 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Administrativní budova na stpč. 1076	4 594 362,- Kč
2. Manipulační plochy ze žebet. panelů na pozemku ppč. 1075/1)))	505 063,- Kč
3. Stavební buňka 2	6 929,- Kč
4. Stavební buňka 1	5 584,- Kč
5. Klempířská dílna na stpč. 1075/3	1 216 926,- Kč
6. Autoklempířská dílna na stpč. 1073/1	2 654 169,- Kč
7. Truhlářská dílna na stpč. 1074/1	2 020 327,- Kč
8. Ruční truhlářská dílna na stpč. 1075/7	1 709 706,- Kč
9. Ruční kovo dílna na stpč. 1075/8	1 584 063,- Kč
10. Sklady se soc. zařízením na stpč. 1077	487 777,- Kč
11. Sklad a prodej na stpč. 1077	811 190,- Kč
12. Trafostanice na stpč. 1077	278 167,- Kč
13. Malířská dílna na stpč. 1077	607 029,- Kč
14. Instalátorská dílna na stpč. 1077	964 407,- Kč

Výsledná cena - celkem: 17 445 699,- Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 17 445 700,- Kč**

slovy: Sedmnáctmilionůčtyřistačtyřicetpěttisíc sedmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

17 445 700 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůčtyřistačtyřicetpěttisícšedsmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Manipulační plochy, zastavěné plochy 4 179 676,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Výnosová metoda 16 861 565,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Srovnatelné výrobní prostory 16 819 948,- Kč

Porovnávací hodnota	16 819 948 Kč
Výnosová hodnota	16 861 565 Kč
Hodnota pozemku	4 179 676 Kč

Silné stránky

- malý areál v intravilánu města
- objekty jsou relativně v dobrém stavu užitelné
- univerzální využití objektů
- areál má vlastní trafostanici a vlastní plynovou kotelnu

Slabé stránky

- areál jako celek bude hůře obchodovatelný
- stavební buňky jsou v horším stavu, obtížně obchodovatelné
- 1. NP a 2. NP v admin. budově nejsou propojené vnitřním schodištěm
- panely na vnitřní komunikaci jsou v horším stavebně tech. stavu

Obvyklá cena

16 862 000 Kč

slovy: Šestnáctmilionůosmsetšedesátdvatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o menší uzavřený areál bývalého SOU, OU a U stavební Teplice, odloučené pracoviště Duchcov. Vlastníkem nemovitosti je Ústecký kraj. Následující movité věci jsou oceňovány jako součást staveb areálu. Jedná se o: plynový kotel kondenzační VICTRIX PRO 55 (pořízen 23.10.2017, cena 79 011,79 Kč), kotel Baxi Nuvola 280i (pořízen 30.10.2008, cena 39 900,-Kč) navržen k likvidaci, Garde. el. ovládání dveří Entry (pořízeno 27.6.2005, cena 13 958,- Kč), kotel VIADRUS Garde (pořízen 30.9.2010, cena 34 700,- Kč) a nástěnný axiální ventilátor (pořízen 18.4.2012, cena 18.4.2012). Stavební buňky jsou oceňovány v tomto ZP jako nemovité věci. Vzhledem k jejich horšímu stavebně technickému stavu budou sam. obtížně obchodovatelné.

Areál je situován v okrajové lokalitě města Duchcov poblíž lesoparku Habeš a poblíž nádrže Barbora, v zastavěné lokalitě města.

Areál je tvořen 11 objekty se společným zázemím v admin. budově., které jsou převážně řadové, přízemní. Areál má vlastní trafostanici. Pozemek ppč. 1086/1 je pokryt žebet. panely. Na pozemku 1075/1 byl postaven objekt cvičné střechy. Po demontáži zůstaly fyzicky pouze základy. K tomuto

objektu nebyly předloženy žádné podklady. Zbytky základů nejsou v tomto ZP promítnuty. Jednotlivé objekty lze zobchodovat po menších úpravách samostatně. Do areálu je vjezd dvěma branami z ul. Tyršova.

V průběhu životnosti objektů byly některé částečně rekonstruovány. Na admin. objektu byla v roce 1965 provedena nástavba pův. objektu. Dále byla provedena oprava a sanace povrchu obvod. pláště, výměna střechy nad správní budovou a klempířskou dílnou, výměna výplní otvorů, výměna klempířských a zám. prvků. Dále byl nově postaven objekt ruční truhlářské dílny a ruční kovo dílny. Do areálu je zavedeno elektro, vodovod, kanalizace a plyn.

V době prohlídky v areálu nebyli žádní nájemci. Stáří jednotlivých budov nebylo možné zjistit. Bylo vycházeno pouze z předložené částečné dokumentace zapůjčené v KÚ. Některé objekty jsou nově postaveny - přístavby ruční truhlářské dílny, přístavba ruční kovo dílny, nástavba patra admin. budovy. Místo objektu cvičné střechy zůstaly pouze základy. Součástí nemovitosti jsou i venkovní úpravy. Jde zejména o oplocení, inž. sítě, vrata, vrátka, venkovní ocel. schůdky, pochozí rampa ke vstupu do admin. budovy, betonová rampa u objektů na parcele stpč. 1077 a venkovní vstupy do většiny objektů.

Rozhodující váhu ke stanovení obvyklé ceny areálu bude mít výnosová hodnota s přihlédnutím ke srovnatelné metodě. Obdobné areály jako celek se velmi málo obchodují.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjistit obvyklou cenu areálu bývalého SOU, OU a U stavební, Tyršova ul. čp. 57, Duchcov.

Obvyklá cena

16 862 000 Kč

slovy: Šestnáctmilionůosmsetšedesátdvatisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4514	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Objednávka	2
Mapa	1
Situace	1
Označení objektů	1
Fotodokumentace ze dne 18.7.2023	3
Evidenční karty majetku	6
Celková situace	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedené Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zvl. specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod poř. č. 062/2023 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 28.7.2023

Ing. Miroslav Filégr

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 062/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4514	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Objednávka	2
Mapa	1
Situace	1
Označení objektů	1
Fotodokumentace ze dne 18.7.2023	3
Evidenční karty majetku	6
Celková situace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2023 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567515 Duchcov

Kat.území: 633712 Duchcov

List vlastnictví: 4514

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
--	----------	--

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	00829048	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1073/1	305	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1073/1				
1074/1	181	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1074/1				
1075/1	1717	ostatní plocha	manipulační plocha	
1075/3	141	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1075/3				
1075/7	128	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1075/7				
1075/8	135	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1075/8				
1075/9	124	ostatní plocha	manipulační plocha	
1076	435	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Duchcov, č.p. 1319, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 1076				
1077	406	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1077				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

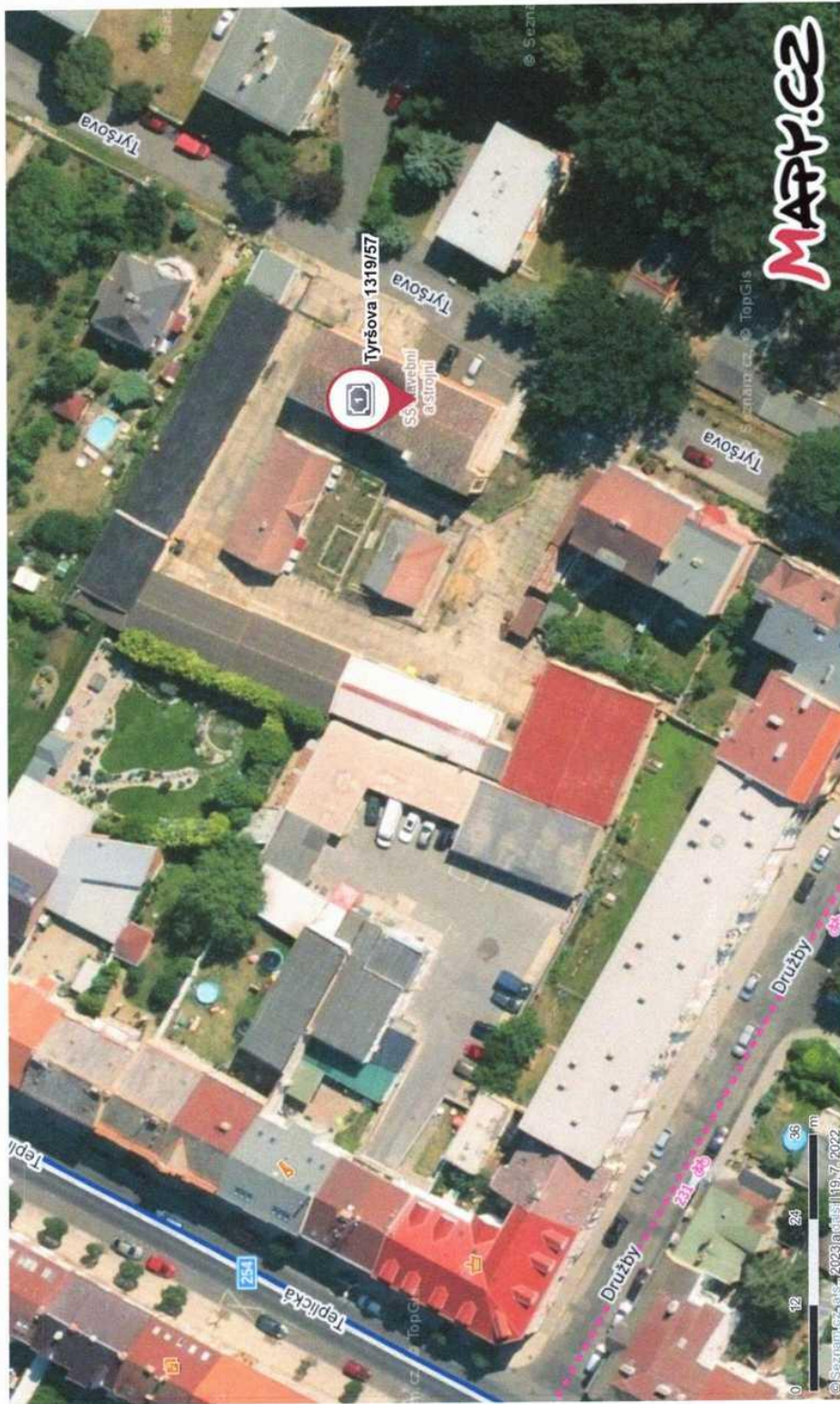
Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 1





OBJEDNÁVKA

Strana 1

Odběratel Ústecký kraj Velká Hradební 3118/48 Ústí nad Labem-centrum 400 01 Ústí nad Labem DIČ CZ70892156 IČ 70892156 DS t9zbsva	Číslo objednávky 23/OB050087 Vaše reference
	Adresa dodavatele Ing. Miroslav Filégr č.p. 434 403 36 Tisá
Sídlo dodavatele Ing. Miroslav Filégr č.p. 434 403 36 Tisá DIČ 12041556 IČ v2ygpbm DS mfilegr@iol.cz e-mail	Datum vystavení dokladu 13. červenec 2023 Termín dodání Způsob platby Převodním příkazem Lhůta splatnosti Splatnost 21 dní od data doručení Vyřizuje Ing. V. Zeilerová Telefon 475 657 411 Odbor žadatele 05 Odbor správce rozpočtu 05 Vystavil Bačková Zdeňka

Popis	Měrná Množství jednotka	Jednotková cena	Cena celkem
Zpracování znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé souboru nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4514 pro k. ú. Duchcov a níže uvedených movitých věcí, a to ve dvou vyhotoveních + elektronicky na e-mail: zeilerova.v@kr-ustecky.cz. - buňka stavební, inv.č. D-DHM000063 - buňka stavební, inv.č. D-DHM000063 - plynový kotel kondenzační VICTRIX PRO 55, inv.č. D-DHM000063 - kotel Baxi Nuvol 280i kombi, inv.č. D-DHM000063 - elektrické ovládání dveří Entry , inv.č. D-DHM000063Com - kotel VIADRUS Garde, inv.č. D-DHM000063 - nástěnný axiální ventilátor, inv.č. D-DHM000063 Kontakt na správce: Zdeněk Šedivý, mobil: 739 063 921 Termín dodání: do 3 týdnů ode dne převzetí objednávky dodavatelem Datum vystavení faktury/datum zdanitelného plnění musí být shodný s datem na předávacím protokole ! Faktura musí obsahovat informaci o zápisu do obchodního rejstříku nebo jiné evidence a číslo objednávky. KÚÚK preferuje elektronické faktury ve formátech ISDOC/ISDOCX (Information System Document). Maximální cena celkem bez DPH: 20 000,- Kč Maximální cena celkem	1	20 000,00	20 000,00

Ústecký kraj objednává zboží/službu jako osoba povinná k dani. Pokud plnění podléhá přenesené daňové povinnosti, je dodavatel povinen tuto přenesenou daňovou povinnost uplatnit a doručit Ústeckému kraji řádný daňový doklad do 5 pracov. dnů od uskutečnění zdanitelného plnění.

Celkem CZK včetně DPH

20 000,00

OBJEDNÁVKA

Strana 2

Dodávka bude realizována ve věcném plnění, lhůté, kvalitě a ceně uvedené na objednávce.
Úrok z prodlení s úhradou faktury činí 0,1% z částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta za nedodržení termínu dodání činí 0,1% z částky za každý započatý den prodlení. Objednatel má právo uplatnit smluvní pokuty odečíst dodavateli z faktury.
Dodavatel poskytuje záruku za jakost v délce, která je jinak poskytována jako zákonná záruka za jakost dle přísl. ustanovení občanského zákoníku.

**Schváleno elektronickým podpisem příkazce operace
(objednatel)**

**Potvrzení objednávky dodatelem
S uvedeným návrhem objednávky souhlasím**

.....
datum a podpis oprávněné osoby dodavatele

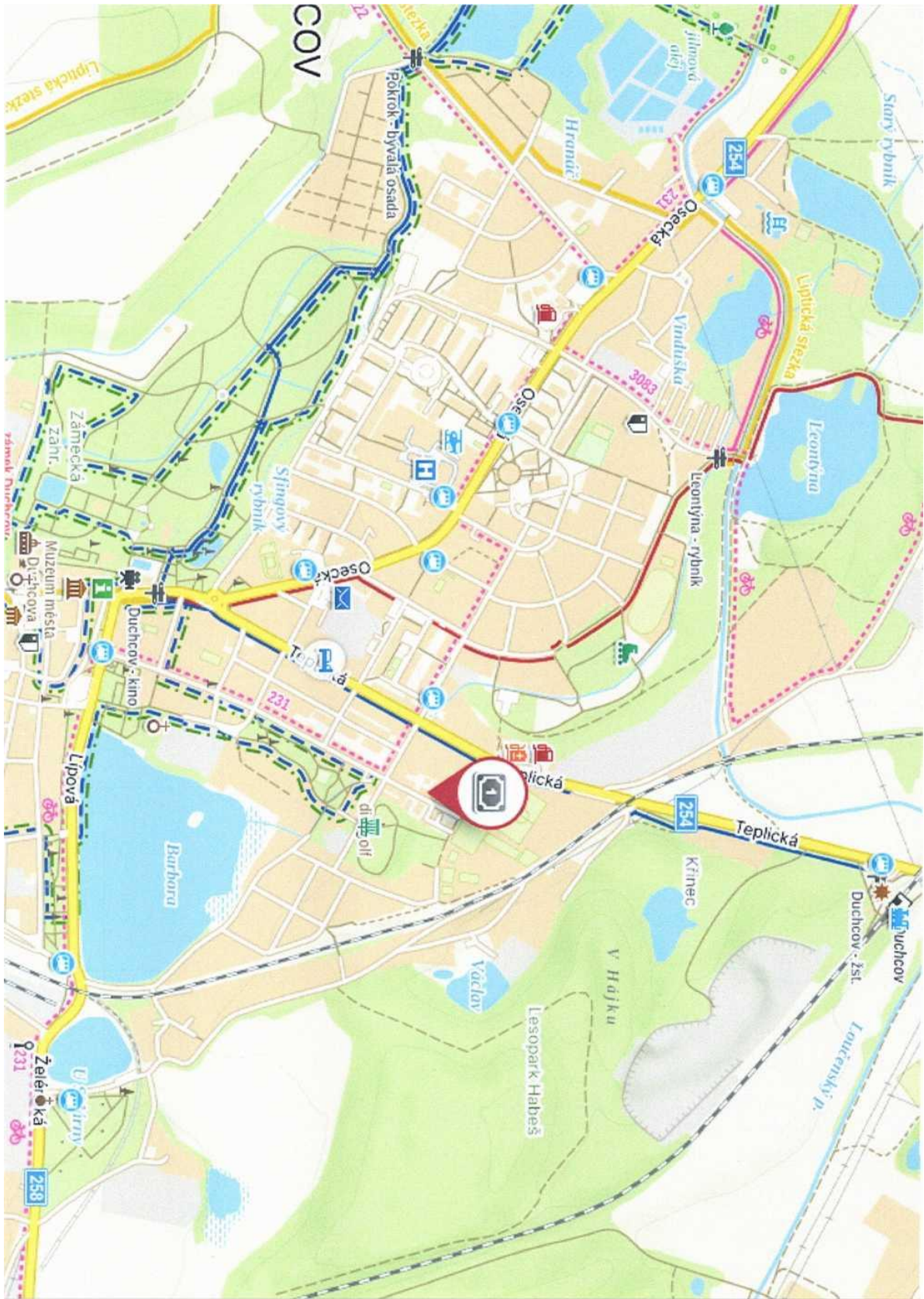
Upozornění:

Na faktuře uvádějte vždy číslo této objednávky, nebo nám ji zašlete potvrzenou zpět.

V opačném případě nemůže být následující faktura proplacena.

Dodavatel je povinen uvést na faktuře informaci o zápisu v obchodním rejstříku nebo jiné evidenci.

Specifikace zboží nebo služeb na faktuře se musí shodovat se specifikací uvedenou na objednávce.





admin. objekt



admin. objekt



admin. objekt



admin. objekt 2. NP



garáž



trafostanice



plocha dvora



klempířská dílna



rampa u dílen



druhá kotelna



sklad. buňka



garáž v admin. budově



kotelna v admin. budově



bývalá cvičná střecha



kancelář mistra



autoklempířská dílna

D-DDHM002426 Nástěnný axiální ventilátor

Druh majetku:	Drobný	Výrobní číslo:	
Umístění:	dílna Tyršova K1	Odpovědná osoba:	Srbek Václav
Středisko:	310 - Správa Duchcov	Záruka do:	
Cena celkem:	4 268,00	Množství celkem:	0
Údaj 1:	OV Duchcov	Údaj 2:	028 310
Kategorie:			
Poznámky:	datum pořízení 18.4.2012		

D-DDHM002203 Elektronické ovládání dveří Entry Com

Druh majetku:	DDHM	Výrobní číslo:	
Umístění:	sklad	Odpovědná osoba:	Paterová Hana
Středisko:	310 - Správa Duchcov	Záruka do:	
Cena celkem:	13 958,50	Množství celkem:	0
Údaj 1:	OV Duchcov	Údaj 2:	028 310
Kategorie:			
Poznámky:	datum pořízení 27.6.2005, modernizováno 2019		

D-DDHM002337 Kotel BAXI NUVOLA 280i kombi - k vyřazení

Druh majetku:	Drobný	Výrobní číslo:	
Umístění:	dílna Tyršova 12	Odpovědná osoba:	Casalderrey Markéta Ing.
Středisko:	310 - Správa Duchcov	Záruka do:	
Cena celkem:	39 900,00	Množství celkem:	0
Údaj 1:	OV Duchcov	Údaj 2:	028 310
Kategorie:			
Poznámky:	poffzení 30.10.2008		

D-DDHM002376 Kotel VIADRUS Garde

Druh majetku:	Drobný	Výrobní číslo:	
Umístění:	kotelna	Odpovědná osoba:	Casalderrey Markéta Ing.
Středisko:	310 - Správa Duchcov	Záruka do:	
Cena celkem:	34 700,00	Množství celkem:	0
Údaj 1:	OV Duchcov	Údaj 2:	028 310
Kategorie:			
Poznámky:	pořízení 30.9.2010		

D-DHM000064 Buňka stavební

Druh majetku: DHM
 Umístění: dvůr
 Středisko: 300 - Správa Teplice
 Datum zařazení: 31.12.2007
 Datum vyřazení:
 Číslo majetku: D-DHM000064

Výrobní číslo:
 Odpovědná osoba: Casalderrey Markéta Ing.
 Záruka do:
 Doklad zařazení:
 Doklad vyřazení:
 Způsob vyřazení:

Daňové odpisy

Přízovaci cena:	0,00
Technické zhodnocení:	0,00
Úprava ceny:	0,00
PC včetně TZ a úpravy ceny:	0,00
Dosavadní odpisy:	0,00
Zůstatková cena:	0,00
Zůstat. cena při vyřazení:	0,00

Daňové odpisy jsou provedeny k roku
 Statistická klasifikace: 16.23.20
 Odpisová skupina: 6
 Způsob odpisu: Rovnoměrný
 Odpočet procenta VC: 0
 Rok uplatnění:

Údaj 1: OV Duchcov
 Kategorie:
 Poznámky:

o. u. l. u. 022 221

Účetní odpisy

Vstupní cena:	41 080,00
Technické zhodnocení:	0,00
Úprava ceny:	0,00
VC včetně TZ a úpravy ceny:	41 080,00
Dosavadní oprávký:	41 080,00
Zůstatková cena:	0,00
Zůstat. cena při vyřazení:	0,00

Doba odpisu: 0 Čtvrtletí
 Kniha odpisu:
 Předkontace odpisu:

Údaj 2:

Střední škola stavební a strojní, Teplice, příspěvková organizace

Fráni Šrámka 1350/1, Tmčvany, 415 01 Teplice, IČ: 00497088, DIČ: CZ00497088, Organizace je zřízena zřizovací listinou č.j. 59/2001., Tel: 417575343, Fax: 417 576 385, e-mail: sekretariat@ssstavebni.tce.cz, Internet: www.ssstp.cz

D-DHM000063 Buňka stavební

Druh majetku: DHM
 Umístění: dvůr
 Středisko: 300 - Správa Teplice
 Datum zařazení: 31.12.2007
 Datum vyřazení:
 Číslo majetku: D-DHM000063

Výrobní číslo:
 Odpovědná osoba: Casalderrey Markéta Ing.
 Záruka do:
 Doklad zařazení:
 Doklad vyřazení:
 Způsob vyřazení:

Daňové odpisy

Pořizovací cena:	0,00
Technické zhodnocení:	0,00
Úprava ceny:	0,00
PC včetně TZ a úpravy ceny:	0,00
Dosavadní odpisy:	0,00
Zůstatková cena:	0,00
Zůstat. cena při vyřazení:	0,00

Daňové odpisy jsou provedeny k roku
 Statistická klasifikace: 16.23.20
 Odpisová skupina: 6
 Způsob odpisu: Rovnoměrný
 Odpočet procenta VC: 0
 Rok uplatnění:

Údaj 1: OV Duchcov
 Kategorie:
 Poznámky:

Účetní odpisy

Vstupní cena:	41 080,00
Technické zhodnocení:	0,00
Úprava ceny:	0,00
VC včetně TZ a úpravy ceny:	41 080,00
Dosavadní oprávký:	41 080,00
Zůstatková cena:	0,00
Zůstat. cena při vyřazení:	0,00

Doba odpisu: 0 Čtvrtletí
 Kniha odpisu:
 Předkontace odpisu:

Údaj 2:

č. účtu 022 221

Střední škola stavební a strojní, Teplice, příspěvková organizace

Fráni Šrámka 1350/1, Třemšín, 415 01 Teplice, IČ: 00497088, DIČ: CZ00497088, Organizace je zřízena zřizovací listinou č.j. 59/2001., Tel: 417575343, Fax: 417 576 385, e-mail: sekretariat@ssstavebni.tce.cz, internet: www.sssstp.cz

