

Znalecký posudek

č. 2238-772/2015

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.
Křenová 26
Brno 602 00

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny skladového areálu, k. ú. Libáň, pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných tržních metodik a

dle 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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 18.09.2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

29.9.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé budovy č. p. 53 na parc. č. st. 324/3, stavby bez č. p. či ev. č. na parc. č. st. 324/6 a zbylé plochy skladového areálu - parc. č. 634/11, podílu 25/100 na parc. č. 628/21, 634/5 a 634/8, vše k.ú. Libáň, jak je zapsáno na LV 1564, 1565 a 1680 pro k.ú. Libáň, obec Libáň, okres Jičín, kraj Královéhradecký.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Skladový areál
Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Katastrální území: Libáň
Obec: Libáň

Počet obyvatel: 1 714

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 950,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 301,64 \text{ Kč/m}^2$

3. Zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 18.09.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje zjištěné při prohlídce dne 18.09.2015

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo dle LV 1564, 1565 a 1680 :

VV Pet s.r.o., Cukrovar 53, 50723 Libáň

6. Celkový popis nemovitosti a volba metody ocenění

Předmětem ocenění jsou stavby skladových budov, které byly v minulosti využívány jako součást areálu cukrovaru a později škrobárny. Původní objekty byly vystavěny na přelomu 19. a 20. století a od této doby byly částečně několikrát, hlavně po válce na konci 40. let 20. století, rekonstruovány.

Naposledy byly společností VV Pet stavby využívány pro skladování potravy pro domácí zvířectvo. Po vyklizení vybavení firmy a opuštění staveb zůstala část potravy v budovách, což způsobilo invazi hlodavců. To dokazuje fakt, že se ke dni prohlídky v budovách nachází několik ostatků potkanů a krys.

Soubor staveb je tvořen několika na sebe navazujícími budovami.

Hlavní vstup je řešen v jihovýchodní části areálu přes místnosti využívané pro nakládku či skládku zboží. Vstup je řešen na východní straně do suterénu, který na západní straně přechází v přízemí. V tomto podlaží se dále nachází sklady a kanceláře a pak také schodiště do dvou pater, kde se nachází další sklady.

Ačkoliv objekt prošel v minulých cca 5 letech částečnou rekonstrukcí – střešní krytiny, podlah, zdiva a rozvodů – nyní se nachází v havarijním stavu. Do budovy totiž protékla ze střechy dešťová voda a kanceláře v suterénu byly zatopeny.

Na výše popsaný objekt dále navazují ze severní strany konstrukčně dvě skladové stavby, které jsou v havarijním stavu – mají poškozenou konstrukci a nachází se před celkovou rekonstrukcí či demolicí.

Na východní straně areálu se dále nachází dvoupodlažní skladový objekt v původním stavu před rekonstrukcí. Konstrukčně je s ním na severní straně spojena částečně rekonstruovaná dvoupodlažní budova.

Odhadujeme, že objekty jsou připojeny k elektřině, vodovodu a kanalizaci. Stáří a stav však nasvědčují tomu, že přípojky bude nutné nově vybudovat.

Systém vytápění a ohřevu vody chybí, nebo je nepoužitelný.

Všechny oceňované budovy mají robustní zděnou konstrukci z pálených cihel. Stropy jsou místy dřevěné trámové, místy železobetonové, navíc jsou za účelem zvýšení nosnosti podloženy ocelovými nosníky. Krovky staveb jsou dřevěné, místy železobetonové, krytina je plechová. Okna jsou původní dřevěná, místy nová plastová.

Před uvedením do provozu areálu je nutné počítat s relativně nákladnou investicí do opravy zdiva, střechy, rozvodů, podlah a také s dezinfekcí a dezinfekcí prostor. Kvůli současnému stavu přichází v úvahu i částečná demolice.

V současném stavu není objekt pronajatelný.

Zastavěnou plochu budov představují pozemky parc. č. st. 324/3 a 324/6.

Na pozemku parc. č. 634/11 se nachází manipulační plocha zpevněná betonovými panely a také původní zděný komín. Komín je historickým objektem bez možnosti využití – jeho konstrukce je poškozena povětrnostními vlivy.

Pozemky parc. č. 628/21, 634/5 a 634/8 tvoří přístupovou cestu k areálu.

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.09.2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 18.09.2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Cena dle cenového předpisu se v tomto případě určuje jako cena obvyklá. Na realitním trhu se totiž v dostatečné míře neobchoduje s podobnými nemovitostmi, které by mohly být použity pro srovnání.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Výrobní objekty	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,04
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,432}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,406}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Hlavní budova - vstup

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

<u>Podlaží</u>	Plocha		[m ²]
1 NP	$(16,3 \cdot 37,1) - (5 \cdot 14,2)$	=	533,73

Zastavěné plochy a výšky podlaží

<u>Podlaží</u>	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	533,73 m ²	8,10 m	4 323,21
Součet	533,73 m²		4 323,21

Průměrná výška podlaží:	PVP =	$4\,323,21 / 533,73$	= 8,10 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	$533,73 / 1$	= 533,73 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

<u>Podlaží</u>	Obestavěný prostor		
1 NP	$((16,3 \cdot 37,1) - (5 \cdot 14,2)) \cdot (8,10)$	=	4 323,21 m ³
zastřešení	$((16,3 \cdot 37,1) - (5 \cdot 14,2)) \cdot (2,60) / 2$	=	693,85 m ³

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

<u>Podlaží</u>	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	4 323,21 m ³
zastřešení	NP	693,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 017,06 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	smíšené neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovové	P	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	zakázkové	N	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	běžné	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	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	N	3,00	100	1,54	4,62
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,22
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9822

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	6,19	120	150	80,00	4,9520
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	30,95	120	150	80,00	24,7600
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	14,05	65	95	68,42	9,6130
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,13	65	70	92,86	6,6209
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	20	25	80,00	2,3600
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,71	20	25	80,00	0,5680
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,28	5	10	50,00	2,1400
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100,00	1,54	4,47	4,55	5	10	50,00	2,2750
10. Schody	P	1,80	100,00	0,46	0,83	0,85	5	50	10,00	0,0850
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,44	5	50	10,00	0,2440
12. Vrata	N	3,00	100,00	1,54	4,62	4,70	5	30	16,67	0,7835
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,46	65	65	100,00	3,4600
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	5	10	50,00	1,4750
16. Elektroinstalace	N	5,80	100,00	1,54	8,93	9,09	65	65	100,00	9,0900
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	20	25	80,00	0,3280
25. Ostatní	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,29	120	125	96,00	5,0784
Opotřebení:										73,8 %

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):	*	0,9324
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,5593
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9822
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 199,71
Plná cena: 5 017,06 m ³ * 2 199,71 Kč/m ³	=	11 036 077,05 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 73,8 % /100)	*	0,262
	=	2 891 452,19 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 2 891 452,19 * 10 % =	-	289 145,22 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 602 306,97 Kč
Koeficient pp	*	0,406
Cena stavby CS	=	1 056 536,63 Kč

Hlavní budova - vstup - zjištěná cena	=	1 056 536,63 Kč
--	---	------------------------

1.1.2. Hlavní budova - střední část

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	14,5*24,7	=	358,15
2 NP	14,5*24,7	=	358,15

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	358,15 m ²	3,20 m	1 146,08
2 NP	358,15 m ²	3,10 m	1 110,26
Součet	716,30 m²		2 256,34

Průměrná výška podlaží:	PVP =	2 256,34 / 716,30	= 3,15 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	716,30 / 2	= 358,15 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1 NP	(14,5*24,7)*(3,20)	=	1 146,08 m ³
2 NP	(14,5*24,7)*(3,10)	=	1 110,27 m ³
zastřešení	(14,5*24,7)*(2,10)/2	=	376,06 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	1 146,08 m ³
2 NP	NP	1 110,27 m ³
zastřešení	NP	376,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 632,41 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	smíšené neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100

6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr a prkenná podlaha	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	běžné	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	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00

25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,46
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9046

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	6,71	120	150	80,00	5,3680
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	33,60	120	150	80,00	26,8800
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	15,26	65	95	68,42	10,4409
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,74	65	70	92,86	7,1874
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,21	20	25	80,00	2,5680
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,77	20	25	80,00	0,6160
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,64	65	65	100,00	4,6400
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,21	65	65	100,00	3,2100
10. Schody	P	1,80	100,00	0,46	0,83	0,92	65	65	100,00	0,9200
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,65	65	65	100,00	2,6500
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,76	65	65	100,00	3,7600
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,47	65	65	100,00	1,4700
16. Elektroinstalace	N	5,80	100,00	1,54	8,93	9,87	65	65	100,00	9,8700
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,44	20	25	80,00	0,3520
25. Ostatní	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,75	120		0,00	0,0000
Opotřebení:										79,9 %

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):	*	0,9384
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9046
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 524,16
Plná cena: 2 632,41 m ³ * 3 524,16 Kč/m ³	=	9 277 034,03 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 79,9 % /100)	*	0,201
	=	1 864 683,84 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 1 864 683,84 * 10 % =	-	186 468,38 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 678 215,46 Kč
Koeficient pp	*	0,406
Cena stavby CS	=	681 355,48 Kč

Hlavní budova - střední část - zjištěná cena	=	681 355,48 Kč
---	---	----------------------

1.1.3. Hlavní budova - západní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	16,4*30,5	=	500,20
2 NP	16,4*30,5	=	500,20
3 NP	16,4*30,5	=	500,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	500,20 m ²	3,20 m	1 600,64
2 NP	500,20 m ²	2,80 m	1 400,56
3 NP	500,20 m ²	5,50 m	2 751,10
Součet	1 500,60 m²		5 752,30

Průměrná výška podlaží:	PVP =	5 752,30 / 1 500,60	= 3,83 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 500,60 / 3	= 500,20 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1 NP	(16,4*30,5)*(3,20)	=	1 600,64 m ³
2 NP	(16,4*30,5)*(2,80)	=	1 400,56 m ³
3 NP a zastřešení	((16,4*30,5)*(5,50))+(16,4*30,5*1,8/2)	=	3 201,28 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	1 600,64 m ³
2 NP	NP	1 400,56 m ³
3 NP a zastřešení	NP	3 201,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 202,48 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	smíšené neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100

4. Krov, střecha	železobetonový	S	100
5. Krytiny střeš	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	běžné	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	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9203

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	6,60	120	150	80,00	5,2800
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	33,04	120	150	80,00	26,4320
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	15,00	65	75	86,67	13,0005
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,61	65	70	92,86	7,0666
5. Krytiny střeš	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,15	20	25	80,00	2,5200
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,76	20	25	80,00	0,6080
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,56	65	65	100,00	4,5600
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,15	65	65	100,00	3,1500
10. Schody	P	1,80	100,00	0,46	0,83	0,90	65	65	100,00	0,9000
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,61	65	65	100,00	2,6100
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,69	65	65	100,00	3,6900
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,15	65	65	100,00	3,1500
16. Elektroinstalace	N	5,80	100,00	1,54	8,93	9,70	65	65	100,00	9,7000
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43	20	25	80,00	0,3440
25. Ostatní	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,65	120		0,00	0,0000
Opotřebení:										83,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 231,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9332

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8483

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9203

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

* 1,0000

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

* 2,0500

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 128,76**

Plná cena: 6 202,48 m³ * 3 128,76 Kč/m³

= **19 406 071,32 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 83,0 % /100)

* 0,170

= **3 299 032,12 Kč**

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $3\,299\,032,12 \cdot 10\% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	329 903,21 Kč
=	2 969 128,91 Kč
*	0,406
=	1 205 466,34 Kč

Hlavní budova - západní část - zjištěná cena

= 1 205 466,34 Kč

1.1.4. Hlavní budova - severozápadní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	$25,3 \cdot 13,2 + 17,4 \cdot 8,9 + 7,5 \cdot 8,8$	=	554,82
2 NP	$25,3 \cdot 13,2 + 17,4 \cdot 8,9 + 7,5 \cdot 8,8$	=	554,82

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	554,82 m ²	2,80 m	1 553,50
2 NP	554,82 m ²	2,90 m	1 608,98
Součet	1 109,64 m²		3 162,48

Průměrná výška podlaží:

PVP =

$3\,162,48 / 1\,109,64$

= 2,85 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

$1\,109,64 / 2$

= 554,82 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1 NP	$(25,3 \cdot 13,2 + 17,4 \cdot 8,9 + 7,5 \cdot 8,8) \cdot (2,80)$	=	1 553,50 m ³
2 NP	$(25,3 \cdot 13,2 + 17,4 \cdot 8,9 + 7,5 \cdot 8,8) \cdot (2,90)$	=	1 608,98 m ³
zastřešení	$(25,3 \cdot 13,2 \cdot 2,4/2) + (17,4 \cdot 8,9 \cdot 2,6/2) + (7,5 \cdot 8,8 \cdot 2,3/2)$	=	677,97 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	1 553,50 m ³
2 NP	NP	1 608,98 m ³
zastřešení	NP	677,97 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 840,45 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	smíšené neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná 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	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
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					84,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8403

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	7,22	120	150	80,00	5,7760
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	36,18	120	125	96,00	34,7328
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	16,42	65	65	100,00	16,4200
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	8,33	65	65	100,00	8,3300
5. Krytiny střeš	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,45	65	65	100,00	3,4500
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,83	65	65	100,00	0,8300
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,00	65	65	100,00	5,0000
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,45	65	65	100,00	3,4500
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,86	65	65	100,00	2,8600
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,05	65	65	100,00	4,0500
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,58	65	65	100,00	1,5800
16. Elektroinstalace	N	5,80	100,00	1,54	8,93	10,63	65	65	100,00	10,6300
Opotřebení:										97,1 %

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):	*	0,9319
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8403
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 486,72
Plná cena: 3 840,45 m ³ * 3 486,72 Kč/m ³	=	13 390 573,82 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 97,1 % /100)	*	0,029
	=	388 326,64 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 388 326,64 * 10 % =	-	38 832,66 Kč
---	---	--------------

Nákladová cena stavby CS_N	=	349 493,98 Kč
Koeficient pp	*	0,406
Cena stavby CS	=	141 894,56 Kč
Hlavní budova - severozápadní část - zjištěná cena	=	141 894,56 Kč

1.1.5. Hlavní budova - severní střední část

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	10,4*20,2	=	210,08
2 NP	10,4*20,2	=	210,08
3 NP	10,4*20,2	=	210,08

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	210,08 m ²	3,50 m	735,28
2 NP	210,08 m ²	3,40 m	714,27
3 NP	210,08 m ²	2,80 m	588,22
Součet	630,24 m ²		2 037,77

Průměrná výška podlaží:	PVP =	2 037,77 / 630,24	= 3,23 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	630,24 / 3	= 210,08 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1 NP	(10,4*20,2)*(3,50)	=	735,28 m ³
2 NP	(10,4*20,2)*(3,40)	=	714,27 m ³
3 NP	(10,4*20,2)*(2,80)	=	588,22 m ³
zastřešení	(10,4*20,2)*(2,40)/2	=	252,10 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	735,28 m ³
2 NP	NP	714,27 m ³
3 NP	NP	588,22 m ³
zastřešení	NP	252,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 289,87 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	smíšené neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	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	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40

14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,26
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8526

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	7,12	120	150	80,00	5,6960
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	35,66	120	150	80,00	28,5280
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	16,19	65	95	68,42	11,0772
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	8,21	65	70	92,86	7,6238
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,40	20	25	80,00	2,7200
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,82	20	25	80,00	0,6560
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,93	65	65	100,00	4,9300
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,40	65	65	100,00	3,4000
10. Schody	P	1,80	100,00	0,46	0,83	0,97	65	65	100,00	0,9700
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,81	65	65	100,00	2,8100
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,99	65	65	100,00	3,9900
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,56	65	65	100,00	1,5600
16. Elektroinstalace	N	5,80	100,00	1,54	8,93	10,47	65	65	100,00	10,4700
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,47	20	25	80,00	0,3760
Opotřebení:										84,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 231,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9514

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9502

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8526

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

* 1,0000

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

* 2,0500

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 310,11**

Plná cena: 2 289,87 m³ * 3 310,11 Kč/m³

= **7 579 721,59 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 84,8 % /100)

* 0,152

= **1 152 117,68 Kč**

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $1\,152\,117,68 \cdot 10\% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	115 211,77 Kč
=	1 036 905,91 Kč
*	0,406
=	420 983,80 Kč

Hlavní budova - severní střední část - zjištěná cena

= 420 983,80 Kč

1.1.6. Hlavní budova - východní část**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	18,8*13,5	=	253,80
2 NP	18,8*13,5	=	253,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	253,80 m ²	3,40 m	862,92
2 NP	253,80 m ²	3,30 m	837,54
Součet	507,60 m²		1 700,46

Průměrná výška podlaží:

PVP =

1 700,46 / 507,60

= 3,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

507,60 / 2

= 253,80 m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1 NP	(18,8*13,5)*(3,40)	=	862,92 m ³
2 NP	(18,8*13,5)*(3,30)	=	837,54 m ³
zastřešení	18,8*13,5*0,6/2	=	76,14 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	862,92 m ³
2 NP	NP	837,54 m ³
zastřešení	NP	76,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 776,60 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	smíšené neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	zakázkové	N	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	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	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	N	3,00	100	1,54	4,62
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40

14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,58
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8458

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	7,17	120	150	80,00	5,7360
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	35,94	120	150	80,00	28,7520
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	16,32	65	95	68,42	11,1661
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	8,28	65	70	92,86	7,6888
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,43	20	25	80,00	2,7440
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,83	20	25	80,00	0,6640
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,97	20	65	30,77	1,5293
10. Schody	P	1,80	100,00	0,46	0,83	0,98	65	65	100,00	0,9800
12. Vrata	N	3,00	100,00	1,54	4,62	5,46	5	30	16,67	0,9102
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,02	5	30	16,67	0,6701
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,57	65	65	100,00	1,5700
16. Elektroinstalace	N	5,80	100,00	1,54	8,93	10,56	5	30	16,67	1,7604
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,47	20	25	80,00	0,3760
Opotřebení:										64,5 %

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):	*	0,9460
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9269
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8458
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 185,01
Plná cena: 1 776,60 m ³ * 3 185,01 Kč/m ³	=	5 658 488,77 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 64,5 % /100)	*	0,355

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $2\,008\,763,51 \cdot 10\% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

= 2 008 763,51 Kč

- 200 876,35 Kč

= 1 807 887,16 Kč

* 0,406

= 734 002,19 Kč

Hlavní budova - východní část - zjištěná cena

= 734 002,19 Kč

1.1.7. Hlavní budova - severní část**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	25,8*21,3	=	549,54
2 NP	25,8*21,3	=	549,54

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	549,54 m ²	4,20 m	2 308,07
2 NP	549,54 m ²	5,10 m	2 802,65
Součet	1 099,08 m²		5 110,72

Průměrná výška podlaží:

PVP =

5 110,72 / 1 099,08

= 4,65 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

1 099,08 / 2

= 549,54 m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1 NP	(25,8*21,3)*(4,20)	=	2 308,07 m ³
2 NP	(25,8*21,3)*(5,10)	=	2 802,65 m ³
zastřešení	(25,8*21,3)*(2,10)/2	=	577,02 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	2 308,07 m ³
2 NP	NP	2 802,65 m ³
zastřešení	NP	577,02 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 687,74 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	smíšené neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	běžné schodiště	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	zakázkové	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	běžné povrchy	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	běžné	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	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70

7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	N	3,00	100	1,54	4,62
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	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,03
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0103

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	6,00	120	150	80,00	4,8000
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	30,09	120	150	80,00	24,0720
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	13,66	65	95	68,42	9,3462
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	6,93	65	70	92,86	6,4352
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,87	20	25	80,00	2,2960
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,69	20	25	80,00	0,5520
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,16	5	10	50,00	2,0800
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100,00	1,54	4,47	4,42	5	10	50,00	2,2100
10. Schody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,78	20	50	40,00	0,7120
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,38	5	50	10,00	0,2380
12. Vrata	N	3,00	100,00	1,54	4,62	4,57	5	30	16,67	0,7618
13. Okna	N	3,40	100,00	1,54	5,24	5,19	5	30	16,67	0,8652
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,87	5	15	33,33	0,9566
16. Elektroinstalace	N	5,80	100,00	1,54	8,93	8,84	5	25	20,00	1,7680
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	20	25	80,00	0,3200
25. Ostatní	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,15	65	70	92,86	4,7823
Opotřebení:										62,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9320
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7516
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0103
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 039,29
Plná cena: 5 687,74 m ³ * 3 039,29 Kč/m ³	=	17 286 691,30 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 62,2 % /100)	*	0,378
	=	6 534 369,31 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 6 534 369,31 * 10 % =	-	653 436,93 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 880 932,38 Kč
Koeficient pp	*	0,406
Cena stavby CS	=	2 387 658,55 Kč

Hlavní budova - severní část - zjištěná cena = **2 387 658,55 Kč**

1.1.8. Komín

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače
Objekt	Komíny vysoké a kouřové kanály
Konstrukční charakteristika (druh svislé nosné zděná z cihel, tvárnic nebo bloků konstrukce):	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2301
Množství:	821,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 670,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2500
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	3 757,50
Plná cena: 821,00 m ³ * 3 757,50 Kč/m ³	=	3 084 907,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 110 / 115 = 95,7 \%$	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,150</div></div>
	<div><div>=</div><div>462 736,13 Kč</div></div>

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $462\,736,13 \cdot 10\% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	46 273,61 Kč
=	416 462,52 Kč
*	0,406
=	169 083,78 Kč

Komín - zjištěná cena

= **169 083,78 Kč**

2. Ocenění pozemků**2.1. Pozemky****Ocenění****Výpočet indexu cenového porovnání****Index omezujících vlivů pozemku**

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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,432$

Celkový index $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 0,940 \cdot 1,000 \cdot 0,432 = \mathbf{0,406}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	301,64	0,406		122,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 324/3	1 963,00	122,47	240 408,61
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 324/6	1 214,00	122,47	148 678,58
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	634/11	5 576,00	122,47	682 892,72
Stavební pozemky - celkem			8 753,00	m ²	1 071 979,91

Pozemky - zjištěná cena = 1 071 979,91 Kč

2.2. Přístupová cesta

Ocenění

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, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití	1,00

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,450}$

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				
§ 4 odst. 3	301,64	0,450	1,000	135,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	634/8	303,00	135,74	41 129,22
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	628/21	110,00	135,74	14 931,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	634/5	2 629,00	135,74	356 860,46
Ostatní stavební pozemky - celkem			3 042,00 m ²		412 921,08
Přístupová cesta - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	412 921,08 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
Přístupová cesta - zjištěná cena				=	103 230,27 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Hlavní budova - vstup	1 056 536,60 Kč
1.1.2. Hlavní budova - střední část	681 355,50 Kč
1.1.3. Hlavní budova - západní část	1 205 466,30 Kč
1.1.4. Hlavní budova - severozápadní část	141 894,60 Kč
1.1.5. Hlavní budova - severní střední část	420 983,80 Kč
1.1.6. Hlavní budova - východní část	734 002,20 Kč
1.1.7. Hlavní budova - severní část	2 387 658,50 Kč
1.1.8. Komín	169 083,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem **6 796 981,30 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky	1 071 979,90 Kč
2.2. Přístupová cesta	103 230,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem **1 175 210,20 Kč**

Celkem **7 972 191,50 Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu oceňovaného majetku na:

7 950 000,-- Kč

Slovy: Sedmmilionůdevětsetpadesátisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Martin Málek, CEO

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

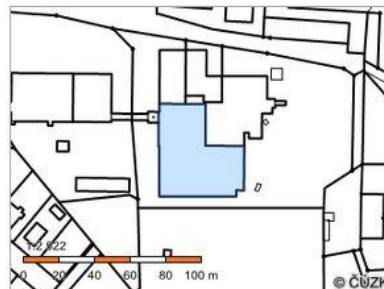
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2238-772/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 324/3
Obec:	Libáň [5731081]
Katastrální území:	Libáň [681679]
Číslo LV:	1680
Výměra [m ²]:	1963
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Libáň [816711] ; č. p. 53; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 324/3
Stavební objekt:	č. p. 53
Ulice:	Cukrovar
Adresní místa:	Cukrovar č. p. 53

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
VV Pet s.r.o., Cukrovar 53, 50723 Libáň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

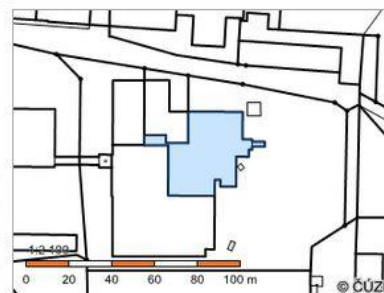
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - VV Pet s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - VV Pet s.r.o.
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 324/6
Obec:	Libáň [573108]
Katastrální území:	Libáň [681679]
Číslo LV:	1680
Výměra [m ²]:	1214
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 324/6

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
VV Pet s.r.o., Cukrovar 53, 50723 Libáň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - VV Pet s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - VV Pet s.r.o.
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	634/11
Obec:	Libáň [573108]
Katastrální území:	Libáň [681679]
Číslo LV:	1680
Výměra [m ²]:	5576
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
VV Pet s.r.o., Cukrovar 53, 50723 Libáň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

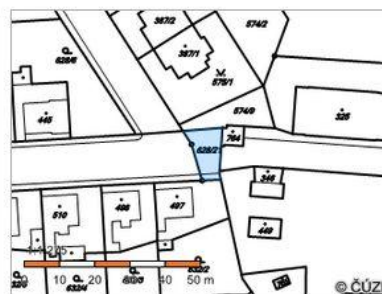
Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - VV Pet s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - VV Pet s.r.o.
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	628/21
Obec:	Libáň [573108]
Katastrální území:	Libáň [681679]
Číslo LV:	1564
Výměra [m ²]:	110
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Architrade, s.r.o., Thámová 289/13, Karlín, 18600 Praha	9/100
Aubrechtová Andrea Ing., Emlerova 149, 50723 Libáň	6/100
SJM Balda Lubomír a Baldová Mária, Cukrovar 283, 50723 Libáň	1/100
Chotěbor Ondřej, Vojice 164, 50801 Podhorní Újezd a Vojice	14/100
Chotěbor Tomáš, Libonice 66, 50801 Hořice	14/100
Grossman Tomáš, náměstí Svobody 36, 50723 Libáň	1/100
Město Libáň, náměstí Svobody 36, 50723 Libáň	10/100
SJM Novák Vladimír a Nováková Marie, Cukrovar 283, 50723 Libáň	1/100
SJM Patka Milan a Patková Ivana, Cukrovar 271, 50723 Libáň	4/100
Šiba Milan, č. p. 85, 50723 Staré Hradky	15/100
VV Pet s.r.o., Cukrovar 53, 50723 Libáň	25/100

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

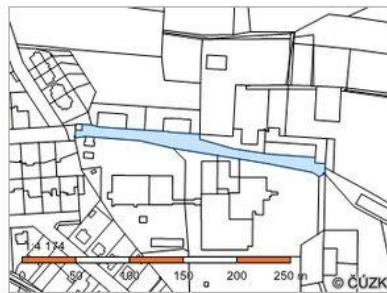
Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - VV Pet s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - VV Pet s.r.o.
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	634/5
Obec:	Libáň [573108]
Katastrální území:	Libáň [681679]
Číslo LV:	1564
Výměra [m ²]:	2629
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Architrade, s.r.o., Thámová 289/13, Karlín, 18600 Praha	9/100
Aubrechtová Andrea Ing., Emlerova 149, 50723 Libáň	6/100
SIM Balda Lubomír a Baldová Mária, Cukrovar 283, 50723 Libáň	1/100
Chotěbor Ondřej, Vojice 164, 50801 Podhorní Újezd a Vojice	14/100
Chotěbor Tomáš, Libonice 66, 50801 Hořice	14/100
Grossman Tomáš, náměstí Svobody 36, 50723 Libáň	1/100
Město Libáň, náměstí Svobody 36, 50723 Libáň	10/100
SIM Novák Vladimír a Nováková Marie, Cukrovar 283, 50723 Libáň	1/100
SIM Patka Milan a Patková Ivana, Cukrovar 271, 50723 Libáň	4/100
Šiba Milan, č. p. 85, 50723 Staré Hradky	15/100
VV Pet s.r.o., Cukrovar 53, 50723 Libáň	25/100

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

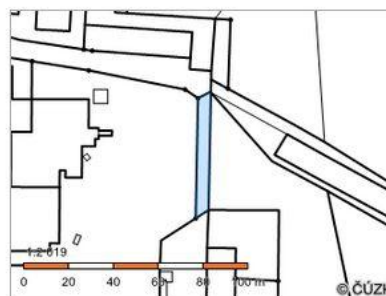
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - VV Pet s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - VV Pet s.r.o.
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	634/8
Obec:	Libáň [573108]
Katastrální území:	Libáň [681679]
Číslo LV:	1565
Výměra [m ²]:	303
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Balda Lubomír a Baldová Mária, Cukrovar 283, 50723 Libáň	1/4
Grossman Tomáš, náměstí Svobody 36, 50723 Libáň	1/4
SJM Novák Vladimír a Nováková Marie, Cukrovar 283, 50723 Libáň	1/4
VV Pet s.r.o., Cukrovar 53, 50723 Libáň	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - VV Pet s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - VV Pet s.r.o.
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Fotodokumentace



- celkové pohledy



- částečně rekonstruované prostory ve vstupu a střední části



- zatopené prostory ve střední části



- původní skladová západní část a poškozená severozápadní část



- původní skladová západní a střední část