

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 074357-2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Tržní hodnota pozemků v jednotném funkčním celku: p.č. st. 73, p.č. st. 75, p.č. st. 337, p.č. st. 391, p.č. st. 197, p.č. st. 198, p.č. st. 200, p.č. st. 201, p.č. st. 202, p.č. st. 203, p.č. st. 204, p.č. st. 205, p.č. st. 206, p.č. st. 207, p.č. st. 208, p.č. st. 209, p.č. st. 210, p.č. st. 211, se součástmi a příslušenstvím (hlavní budovou č.p. 118 a příslušenstvím, které tvoří budovy a chaty bez č.p., altán s krbem, plynová kotelna, přípojka vody, přípojka vodovodní místní, kabelová přípojka venkovní, přípojka kanalizace, kanalizace, plynovodní STL přípojka), dále pozemků p.č. 303/2, p.č. 303/3, p.č. 303/5, p.č. 303/9, p.č. 303/10, p.č. 477/2, p.č. 480/1, p.č. 927, p.č. 1003, se součástmi a příslušenstvím (oplocení, studny, hřiště, studna vrtaná, trafostanice, vnitřní vozovka, vnitřní komunikace), k.ú. a obec Moravec, uvedených na vlastnickém listu č. 415 a k.ú. Jemnice u Moravce, obec Strážek, uvedených na vlastnickém listu č. 77, okres Žďár nad Sázavou.

Znalec: Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Číslo posudku v evidenci znalce: 2609-129/23

Zadavatel: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983
Politických vězňů 909/4
110 00 Praha

Číslo jednací: 4710116421

TRŽNÍ HODNOTA	40 000 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 98 a 24 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 09.11.2023

Vyhotoveno: V Kyjově 29.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit nemovitosti tržní hodnotou a stanovit jejich tržní (ekonomické) nájemné.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro interní potřebu státního podniku České pošty.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci výpisy z katastru nemovitostí, popis oceňovaných nemovitostí v podobě dokumentu „Reality - České pošty, s.p.“, inventurní soupis nemovitého majetku, seznam platných nájemních smluv v objektu, výpis seznam oprav v posledních letech a částečnou projektovou dokumentaci - půdorysy s výměrami ploch a odpověděl znalci na položené otázky potřebné pro ocenění.

Při místním šetření byla za zadavatele přítomna paní Bc. Martina Havlíčková.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.11.2023 za přítomnosti paní Bc. Martiny Havlíčkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vybral takové zdroje dat, které jsou pro ocenění potřebné. Hlavním zdrojem dat jsou oceňované nemovitosti. Ostatní zdroje dat jsou uvedeny níže ve výčtu vybraných zdrojů dat.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 415, k.ú. a obec Moravec, okres Žďár nad Sázavou.

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 77, k.ú. Jemnice u Moravce, obec Strážek, okres Žďár nad Sázavou.

Katastrální mapy.

Územní plán obce Moravec.

Územní plán obce Strážek.

Informace o záplavovém území.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 09.11.2023.

Inventurního soupisu nemovitého majetku.

Seznam platných nájemních smluv v objektu.

Výpis oprav v posledních letech.

Částečná projektová dokumentace - půdorysy budovy č.p. 118 a půdorysy zděných chatek s výměrami podlahových ploch.

Interní popis nemovitosti - Reality - České pošty, s.p.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechny výše uvedené zdroje dat se dají považovat za věrohodné neboť se daly ověřit při místním šetření.

Použité veřejné zdroje dat ze sítě internet jsou všeobecně považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Tržní hodnota

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového - tzv. věcné hodnoty. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Věcná hodnota

je nákladová neboli reprodukční cena nemovitosti s přiměřeným opotřebením. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebením.

Cena „zjištěná” je cena vypočtená podle platné oceňovací vyhlášky a v posudku se počítá pouze z toho důvodu, že to ukládá zákon o oceňování majetku.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 oblíby. 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 oblíbou 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.

Obvyklou cenou se v tomto případě neoceňuje, neboť ke stanovení obvyklé ceny jsou potřebné pro porovnání minimálně tři prodané obdobné nemovitosti v místě a čase. A takové porovnání v obci Moravec ani v blízkém okolí neexistuje.

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Školící a rekreační zařízení Moravec je podnikatelským areálem a pro stanovení tržní hodnoty se vychází z hodnoty nákladové (hodnota věcná) a výnosové hodnoty. Větší váha se klade na hodnotu výnosovou.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Odbornou otázku zadavatele (zadáním znaleckého posudku) je „ocenit nemovitosti tržní hodnotou“. Budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou ve vztahu k odborné otázce vhodná.

Metodický postup při sběru a tvorbě dat pro řešení zadané otázky byl proveden v následujících fázích:

- Prostudování podkladů od zadavatele posudku a předběžné stanovení postupu řešení.
- Provedení místního šetření na místě dotčené nemovitosti, její ohledání, zaznamenání (ověření) potřebných rozměrů, provedení fotodokumentace. Skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí, stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.
- Výběr vhodných dat z vlastních databází nemovitých věcí odpovídajících řešenému segmentu trhu.
- Nahlížení do veřejných databází prostřednictvím sítě internet a zaznamenání vhodných a potřebných informací a dat.
- Nahlížení do právních předpisů vztahujících se k předmětu posudku.
- Nahlížení do odborné literatury.

Tímto postupem byla sebrána a vytvořena data, která jsou ve vztahu k odborné otázce vhodná a potřebná.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data, která byla sebrána a vytvořena postupem dle předchozího odstavce byla podrobena analýze a na jejím základě byly zvoleny vhodné přístupy a výpočtové postupy a metody, aby bylo docíleno požadavku plynoucího z odborné otázky zadavatele.

Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt spol. s.r.o.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 415

kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Moravec, k.ú. Moravec
adresa nemovité věci:

LV č. 77

kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Strážek, k.ú. Jemnice u Moravce
adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika,

právo hospodařit s majetkem státu:

Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Místopis

Moravec je obec v okrese Žďár nad Sázavou v kraji Vysočina. Žije zde 669 obyvatel. Jako jméno vesnice slouží osobní jméno Moravec. Jde o jeden z mála případů pojmenování osady jménem osoby bez jakéhokoli odvození a úpravy.

Oceňovaná nemovitost se nachází poblíž obce Moravec v krásném prostředí Českomoravské vrchoviny. Školící a rekreační zařízení (ŠRZ) se rozprostírá v oblasti polí, luk, lesů a rybníků. Hned vedle areálu je rybník Píknůsek s upravenou pláží přímo u hlavní brány areálu.

Přístup k nemovitosti je po právní stránce zajištěn přímo z veřejného pozemku.

Parkování je možné přímo v areálu.

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 - samota
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

959

Obec Moravec, č. p. 146, 59254 Moravec

Celkový popis nemovité věci

Areál je ve vlastnictví České republiky, s nímž má Česká pošta, s.p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.

Jedná se o areál školícího-rekreačního zařízení s celoročním provozem, který tvoří zděná budova č.p. 118, 12 velkých zděných chat s sociálním zařízením, 30 malých dřevěných chatek bez sociálního zařízení, budova bez č.p., která slouží jako sociální zázemí (sprchy a WC pro dřevěné chatky), dále dřevěný altán s krbem a posezením, hřiště asfaltové, pískové a velké prostranství (plocha zeleně). Nechybí samozřejmě příjezdové a komunikační cesty, celý areál je oplocen s vjezdovou bránou. Na pozemku jsou i 3 studny, jedna z nich je vrtaná z roku 2015, využívá se a její voda se upravuje v 1.PP hlavní budovy. Součástí areálu jsou také dvě budovy bez č.p., jedna z nich je vlastní ČOV a druhá budova skladu. Obě budovy spadají pod jiné katastrální území, než budovy ostatní.

Hlavní budova č.p. 118 je samostatně stojící, celkem třípodlažní (1.PP, 1.NP, 2.NP), částečně podsklepená, s sedlovou i valbovou střechou. Budova je do tvaru písmene „L”, jejíž polovina levé strany je pouze jednopodlažní (zasedací místnost a gastroprovoz s barem, sociální zázemí) s sedlovou střechou a druhá polovina levé strany spolu s stranou pravou je dvoupodlažní, částečně podsklepená s valbovou střechou (1.NP: sklady, technické místnosti, kotelna, kanceláře, sociální zázemí, kuchyně, jídelny, dvoulůžkový pokoj s koupelnou a WC, komunikační prostory - chodby, schodiště, 2.NP: prostorný byt, dva třílůžkové apartmány, 9 dvoulůžkových pokojů s koupelnou a WC, chodby).

Konstrukčně je budova zděná - tl. zdiva 30-65 cm, stropy rovné železobetonové, krov dřevěný, krytina plechová. Schody v objektu jsou betonové - povrchová úprava koberec. Klempířské konstrukce pozinkované. Bleskosvod je osazen. Výplně otvorů jsou plastové a dřevěné s izolačním dvojsklem, v 1.NP s zadní strany objektu jsou i původní dřevěné okna s jednoduchým zasklením. Hlavní i vedlejší vchodové dveře jsou dřevěné. Vnitřní povrchové úpravy jsou dvouvrstvé vápenné omítky, malby. V zasedací místnosti jsou snížené stropy s moderním osvětlením, vzduchotechnikou a projekcí. Venkovní fasáda a soklové zdivo je nezatepleno s vápennou omítkou. Podlahy jsou keramické dlažby a PVC, v pokojích, apartmánech, bytu i na chodbách v 2.NP jsou koberce. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní - převážně jen v provozních prostorách, ostatní dveře s obložkami. Vnitřní obklady jsou v umývárkách a WC, také v kuchyni. Vnitřní hygienické vybavení jsou toalety, umyvadla, sprchy v bytě i apartmánu vana. Vybavení kuchyně je v bytu standardní, v gastrokuchyni vše profesionální. V 1.NP, v místnosti gastroprovoz je krb a bar s posezením.

Vedlejší budova bez č.p., která slouží jako sociální zázemí - sprchy, toalety pro ženy a muže je zděná - tl. 45 cm, jednopodlažní, bez stropní konstrukce, s pultovou střechou. Krytina je plechová. Klempířské prvky plechové, bleskosvod je osazen. Výplně otvorů jsou původní dřevěné s jednoduchým zasklením, část oken je osazena skleněnými výplněmi. Fasáda objektu nezateplená s běžnou omítkou, sokl zdiva obložen kabřincem. Vnitřní omítky jsou vápenocementové, stěny obloženy obklady. Podlahy keramické dlažby - mokrý provoz. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Budova má vlastní technickou místnost s plynovým zásobníkem, kotelna společná i pro všechny zděné chatky.

Větší zděné chatky jsou jednopodlažní, nepodsklepené s sedlovou střechou. Konstrukčně vybavené jako ostatní budovy. Každá chatka má svoji vlastní zastřešenou terasu. Vybavení a provedení jednotlivých chatek je na dobré úrovni. Koupelny a toalety jsou nově zrekonstruované.

Jednoduché dřevěné chatky bez koupelny a WC jsou jednopodlažní, nepodsklepené, bez stropní konstrukce s sedlovou střechou. Nosná konstrukce je dřevěná - tl. 15 cm. Každá má malou zastřešenou terasu, vstupní dveře a jedno malé okno. Chatky jsou jednoduše zařízené, pouze na přenocování v letních měsících.

Altán s krbem a posezením je situovaný na velkém prostranství mezi zděnými a dřevěnými chatkami. V blízkosti altánu jsou hřiště pro různé sporty. Altán je jednopodlažní, nepodsklepený, s sedlovou střechou. Nosná konstrukce je dřevěná, dřevěné hranoly do základových patek, opláštěné dřevěnými deskami - celková tl. 17 cm, střešní konstrukce je z dřevěných příhradových vazníků, krytina střechy je plechová. Výplně otvorů jsou jednoduché dřevěné. Podlaha je tvořena zámkovou dlažbou. Střed altánu tvoří velký kamenný krb s udrnou. Z jedné strany krbu je ohniště a z druhé strany je plynový gril zařízení kuchyně včetně ledničky. Zdrojem teplé vody je lokální el. bojler.

Dvě vedlejší budovy - ČOV a sklad, situované stranou areálu v zalesněné části jsou jednopodlažní, nepodsklepené s pultovou střechou. Nosná konstrukce je zděná - tl. zdiva 30 cm, stropní konstrukce = střešní konstrukce je z ocelových I nosníků s keramickými tvarovkami Hurdis. Střešní krytina plechová, výplně otvorů jsou jednoduché prosklené luxfery, vrata plechová. Omítky vnitřní vápenocementové, vnější stříkaný břízlolit. Podlahy tvoří betonový potěr. V obou objektech je přivedena elektřina, v budově skladu jen osvětlení, v budově ČOV osvětlení a provoz čističky.

Hlavní budova je napojena na všechny inženýrské sítě.

Budova je napojena na vlastní ČOV, voda je čerpána ze studny (studna vrtaná - vrt 70 m), voda je upravována v 1.PP budovy. Dále je připojena i na vodovodní přípojku.

Vytápění budovy zajišťují dva plynové kotle. Otopné tělesa jsou radiátory. Ohřev teplé vody pomocí plynového zásobníku.

Vedlejší budova bez č.p., která slouží jako společné sociální zařízení pro malé chatky je vytápěna pomocí plynových kotlů a ohřev TV pomocí vlastního plynového zásobníku, umístěného přímo v budově.

Zděné chatky jsou vytápěny lokálně el. přímotopy a ohřev teplé vody zajišťuje el. bojler umístěný v koupelně každé chatky a v centrální kotelně v budově sprch a toalet.

Celkem 11 zděných chat jsou napojeny na kanalizaci do ČOV.

Tukové lapoly se nachází v hlavní budově a ve společném sociálním zařízení určené pro chatky.

Dle zadání od zadavatele znaleckého posudku je v tomto ZP oceněn inventurní soupis nemovitého majetku.

Původní stáří budovy se odhaduje na rok 1956. Na nemovitosti probíhaly neustálé dílčí rekonstrukce. Nemovitost je dobře udržována a odpovídá průběžnému opotřebení. Větší zásadnější opravy probíhaly v letech:

- 2016 - opravy koupelen v hl. budově u pokojů,
- 2017 - výměna transformátoru,
- 2018 - oprava sprch v chatkách,
- 2020 - oprava sprch a výměna oken u 3 zděných chat, oprava elektroinstalace v areálu,
- 2021 - oprava podhledů, výměna koberců a oken, opravy a výměny nábytku v pokojích
- 2022 - oprava střechy, oprava trafostanice, oprava podlah

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	--

Komentář: Věcné břemeno (podle listiny)

používání k účelům pionýrské organizace, v případě likvidace podniku nebo zcizení je třeba si vyžádat vyjádření a svolení oprávněného.

Oprávnění pro: Revoluční odborové hnutí, ústřední výbor odborového svazu zaměstnanců dopravy a spojů, 11000 Praha.

Povinnost k: p.č. st. 197, p.č. st. 198, p.č. st. 200, p.č. st. 201, p.č. st. 202, p.č. st. 203, p.č. st. 204, p.č. st. 205, p.č. st. 206, p.č. st. 207, p.č. st. 208, p.č. st. 209, p.č. st. 210, p.č. st. 211, p.č. st. 337, p.č. st. 391, p.č. 1003, p.č. 303/2, p.č. 303/3, p.č. 303/5, p.č. 927.

Z-4614/2006-746

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č. 415

1. Hlavní budova č.p. 118
2. Budova bez č.p. - sociální zázemí pro chatky
3. Altán s krbem
4. Zděná chatka č. 1 na parcele č. st. 200
5. Zděné chatky č. 2-11 na parcele č. st. 201 - st. 210
6. Zděná chatka č. 12 s vedlejší místností (tlaková nádoba) na parcele č. st. 211
7. Dřevěné chatky celkem 10 Ks na parcele č. 303/2
8. Dřevěné chatky celkem 20 Ks na parcele č. 303/3
9. Vnitřní vozovka
10. Vnitřní komunikace
11. Vnitřní komunikace
12. Oplocení
13. Přípojka vody
14. Kabelová přípojka venkovní
15. Přípojka kanalizace
16. Kanalizace
17. Plynovodní STL přípojka
18. Přípojka vodovodní místní
19. Studna vrtaná SV1
20. Studna
21. Studna
22. Hřiště
23. Trafostanice
24. Pozemky na vlastnickém listu č. 415

LV č. 77

1. Budova bez č.p./č.e. - ČOV
2. Budova bez č.p./e.v. - sklad na p.č. st.75
3. Pozemky na vlastnickém listu č. 77

Obsah tržního ocenění majetku

LV č. 415

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Hlavní budova č.p. 118
- 1.2. Budova bez č.p. - sociální zázemí pro chatky
- 1.3. Altán s krbem
- 1.4. Zděná chatka č. 1 na parcele č. st. 200
- 1.5. Zděné chatky č. 2-11 na parcele č. st. 201 - st. 210
- 1.6. Zděná chatka č. 12 na parcele č. st. 211
- 1.7. Trafostanice

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Dřevěné chatky celkem 10 Ks na parcele č. 303/2
- 2.2. Dřevěné chatky celkem 20 Ks na parcele č. 303/3
- 2.3. Vnitřní vozovka
- 2.4. Vnitřní komunikace
- 2.5. Vnitřní komunikace
- 2.6. Oplocení
- 2.7. Přípojka vody
- 2.8. Kabelová přípojka venkovní
- 2.9. Přípojka kanalizace
- 2.10. Kanalizace
- 2.11. Plynovodní STL přípojka
- 2.12. Přípojka vodovodní místní
- 2.13. Studna vrtaná SV1
- 2.14. Studna
- 2.15. Studna
- 2.16. Hřiště

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky na listu vlastnickém č. 415, k.ú. Moravec

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Budovy a pozemky uvedené na vlastnickém listu č. 415

LV č. 77

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova bez č.p./č.e. - ČOV
- 1.2. Budova bez č.p./e.v. - sklad na p.č. st.75

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky na listu vlastnickém č. 77, k.ú. Jemnice u Moravce

3. Výnosová hodnota

- 3.1. Budovy a pozemky uvedené na vlastnickém listu č. 77

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat znalec vycházel z již známých, vhodných a ověřených metod a postupů, zákona o oceňování majetku, platné oceňovací vyhlášky, metodiky pro tržní oceňování a odborné literatury. Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. LV č. 415

Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Moravec
Katastrální území: Moravec
Počet obyvatel: 633
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,059,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 268,00 \text{ Kč/m}^2$

2. LV č. 77

Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Strážek
Katastrální území: Jemnice u Moravce
Počet obyvatel: 838
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,059,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 268,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., 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.

LV č. 415

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

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: Bez zástavby	IV	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,10
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,566}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,367}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,566}$$

1. Hlavní budova č.p. 118

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	8,78*6,87	=	60,32
1.NP	26,08*26,62+11,40*0,41+2,65*0,81+22,305*1,12+3,465*12,11+3,15*1,95+5,485*8,75	=	1 185,45
2.NP	11,285*14,37+46,56*8,75+2,65*1,0+3,15*1,95	=	578,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	60,32 m ²	1,92 m	115,81
1.NP	1 185,45 m ²	4,00 m	4 741,80
2.NP	578,36 m ²	2,80 m	1 619,41
Součet	1 824,13 m²		6 477,02

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,477,02 / 1\,824,13 = 3,55\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,824,13 / 3 = 608,04\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(8,78*6,87)*(0,1+1,92)$	=	121,84 m ³
1.NP	$(26,08*26,62+11,40*0,41+2,65*0,81+22,305*1,1+2+33,465*12,11+3,15*1,95+5,485*8,75)*(0,4+4,00+0,4)$	=	5 690,16 m ³
2.NP	$(11,285*14,37+46,56*8,75+2,65*1,0+3,15*1,95)*(2,80+0,4)$	=	1 850,75 m ³
podstřešní prostor - levá strana budovy (nad 1.NP)	$23,0*13,38*1,5/2$	=	230,81 m ³
podstřešní prostor - nad 2.NP	$(11,285*14,37+46,56*8,75)*1,8/2$	=	512,61 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	121,84 m ³
1.NP	NP	5 690,16 m ³
2.NP	NP	1 850,75 m ³
podstřešní prostor - levá strana budovy (nad 1.NP)	Z	230,81 m ³
podstřešní prostor - nad 2.NP	Z	512,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 406,17 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	základové betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové, rovné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlová a valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pozinková krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, malby, nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100

11. Dveře	dřevěné do ocelových a obložkových zárubní, vstupní dveře dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná a plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce	S	100
15. Vytápění	plynové kotle	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast, pozink	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plast	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový zásobník	S	100
22. Vybavení kuchyní	velkokapacitní, plynové spotřebiče, chladicí box, varné jednotky velkokuchyní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchy, v bytě a apartmá i vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	krb, vzduchotechnika	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	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00

25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,39	67	175	38,29	2,4467
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	15,22	67	140	47,86	7,2843
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,32	67	140	47,86	3,9820
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,19	67	110	60,91	3,7703
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	1	60	1,67	0,0458
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	1	55	1,82	0,0111
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	40,00	1,00	2,84	2,89	30	65	46,15	1,3337
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,60	15	65	23,08	0,8309
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	10,00	1,00	0,71	0,72	2	65	3,08	0,0222
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,62	30	45	66,67	1,0801
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,62	15	45	33,33	0,5399
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,57	25	40	62,50	0,9813
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,57	7	40	17,50	0,2748
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,84	67	140	47,86	1,3592
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,85	20	65	30,77	1,1846
13. Okna	S	5,90	50,00	1,00	2,95	2,99	15	65	23,08	0,6901
13. Okna	S	5,90	50,00	1,00	2,95	2,99	2	65	3,08	0,0921
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	30	47	63,83	1,0660
14. Povrchy podlah	S	3,30	25,00	1,00	0,83	0,84	5	47	10,64	0,0894
14. Povrchy podlah	S	3,30	25,00	1,00	0,83	0,84	2	47	4,26	0,0358
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,97	30	35	85,71	4,2598
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88	30	37	81,08	4,7675
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	1	40	2,50	0,0075
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	30	35	85,71	1,4314
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,67	5	35	14,29	0,2386
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	30	45	66,67	2,1668
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	30	35	85,71	0,2571
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	20	30	66,67	1,4867
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,83	10	22	45,45	0,8317
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,18	25	45	55,56	1,2112
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,18	7	45	15,56	0,3392
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46	20	55	36,36	1,6217
Opotřebení:										45,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9309
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8915

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6610
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 432,73
Plná cena: 8 406,17 m ³ * 4 432,73 Kč/m ³	=	37 262 281,94 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 45,7 % /100)	*	0,543
Nákladová cena stavby CS_N	=	20 233 419,09 Kč
Koeficient pp	*	0,566
Cena stavby CS	=	11 452 115,20 Kč
Hlavní budova č.p. 118 - zjištěná cena	=	11 452 115,20 Kč

2. Budova bez č.p. - sociální zázemí pro chatky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	24,0*7,0+3,57*2,5+2,5*2,0+6,40*2,0	=	194,73

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	194,73 m ²	2,38 m	463,46
Součet	194,73 m²		463,46

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	463,46 / 194,73	= 2,38 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	194,73 / 1	= 194,73 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(24,0*7,0+3,57*2,5)*(0,10+2,38+0,20)	=	474,16 m ³
1.NP+střešní konstrukce	(24,0*7,0+3,57*2,5)*(0,56+0,2)/2	=	67,23 m ³
- pultová střecha			
vstupní stříšky	2,5*2,0*0,8/2+6,4*2,0*0,8/2	=	7,12 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	474,16 m ³
1.NP+střešní konstrukce - pultová střecha	Z	67,23 m ³
vstupní stříšky	Z	7,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		548,51 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov - pultová střecha	S	100
5. Krytiny střech	plechová falcovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, sokl kabřinec	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná s jednoduchým zasklením, luxfery	P	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	plynové kotle a zásobník na TV i pro všechny chatky	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové a plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový zásobník	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprchy, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	studna	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	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	C	8,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	C	2,80	100	0,00	0,00

11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,90	100	0,46	2,71
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,61
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8261

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	7,63	57	175	32,57	2,4851
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	18,16	57	140	40,71	7,3929
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,39	57	110	51,82	3,8295
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,27	50	60	83,33	2,7249
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,73	50	55	90,91	0,6636
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	4,30	40	65	61,54	2,6462
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	4,30	10	65	15,38	0,6613
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,87	40	45	88,89	3,4400
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,75	30	40	75,00	2,8125
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,60	50	65	76,92	3,5383
13. Okna	P	5,90	100,00	0,46	2,71	3,28	57	65	87,69	2,8762
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,99	40	47	85,11	3,3959
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,93	30	35	85,71	5,0826
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,02	30	37	81,08	5,6918
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,36	50	50	100,00	0,3600
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,99	30	35	85,71	3,4198
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,87	30	45	66,67	2,5801
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,36	30	35	85,71	0,3086
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,66	15	30	50,00	1,3300
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,21	20	45	44,44	2,3153
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,33	57	57	100,00	5,3300
Opotřebení:									62,9 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9539
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1824
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8261
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6610
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 047,42
Plná cena: 548,51 m ³ * 5 047,42 Kč/m ³	=	2 768 560,34 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 62,9 % /100)	*	0,371
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 027 135,89 Kč
Koeficient pp	*	0,566
Cena stavby CS	=	581 358,91 Kč
Budova bez č.p. - sociální zázemí pro chatky - zjištěná cena	=	581 358,91 Kč

3. Altán s krbem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	10,3*12,10+2,55*7,3	=	143,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	143,25 m ²	2,87 m	411,13
Součet	143,25 m²		411,13

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	411,13 / 143,25	= 2,87 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	143,25 / 1	= 143,25 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(10,3*12,10+2,55*7,3)*(0,1+2,87)	=	425,44 m ³
podstřešní prostor	(10,3*12,10+2,55*7,3)*(3,95-2,87)/2	=	77,35 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	425,44 m ³
podstřešní prostor	Z	77,35 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

502,79 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 patky	S	100
2. Svislé konstrukce	dřevěné hranoly opláštěné dřevěnou deskou	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěné příhradové vazníky	S	100
5. Krytiny střech	pozinková falcovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr na dřevo	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr na dřevo	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné s jednoduchým zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	zámková dlažba	S	100
15. Vytápění	krb	P	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	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	el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	kamenný krb, udírna	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	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	C	8,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,19
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8219

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9661
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0317
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8219
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7590
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 858,01
Plná cena: 502,79 m ³ * 4 858,01 Kč/m ³	=	2 442 558,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 70 = 25,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 25,7 % / 100)	* 0,743
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 814 821,23 Kč
Koeficient pp	* 0,566
Cena stavby CS	= 1 027 188,82 Kč
Altán s krbem - zjištěná cena	= 1 027 188,82 Kč

4. Zděná chatka č. 1 na parcele č. st. 200

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	61 let

Celková rekonstrukce provedena v roce: 2018
 Základní cena ZC (příloha č. 25): 3 306,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 5,83*8,54 = 49,79 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	49,79 m ²	2,17 m

Obestavěný prostor

1.NP: (5,83*8,54)*2,35 = 117,00 m³
 podstřešní prostor: 5,83*8,54*(3,55-2,35)/2 = 29,87 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = 146,87 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik) - Elektrický proud, vodovod, ČOV	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - Zastřešená terasa, elektrický bojler	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Mírně zvyšující cenu - K dispozici altán s posezením a grilem, hřiště, sportovní vyžití, rybník s upravenou pláží.	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{1,134}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,566}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,306,- \text{ Kč/m}^3 * 1,134 = 3\,749,- \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 146,87 \text{ m}^3 * 3\,749,- \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,566 = 311\,648,45 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 311 648,45 Kč

5. Zděné chatky č. 2-11 na parcele č. st. 201 - st. 210

Jedná se celkem o 10 stejných zděných chatek.

Chata č. 2 na parcele č. St. 201.

Chata č. 3 na parcele č. St. 202.

Chata č. 4 na parcele č. St. 203.

Chata č. 5 na parcele č. St. 204.

Chata č. 6 na parcele č. St. 205.

Chata č. 7 na parcele č. St. 206.

Chata č. 8 na parcele č. St. 207.

Chata č. 9 na parcele č. St. 208.

Chata č. 10 na parcele č. St. 209.

Chata č. 11 na parcele č. St. 210.

Obestavěný prostor jedné chatky je $139,56 \text{ m}^3 \times 10 \text{ Ks} = 1395,60 \text{ m}^3$.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	61 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2018
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 306,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: $6,76 * 7,82 - 1,55 * 3,84 = 46,91 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	46,91 m ²	2,17 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$((6,76 * 7,82 - 1,55 * 3,84) * 2,35) * 10$	=	1 102,41 m ³
podstřešní prostor:	$((6,76 * 7,82 - 1,55 * 3,84) * (3,6 - 2,35) / 2) * 10$	=	293,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 395,61 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik) - Elektrický proud, vodovod, ČOV	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - Zastřešená terasa, elektrický bojler	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Mírně zvyšující cenu - K dispozici altán s posezením a grilem, hřiště, sportovní vyžití, rybník s upravenou pláží. Zastřešená terasa, elektrický bojler	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{1,134}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,566}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,306,- \text{ Kč/m}^3 * 1,134 = 3\,749,- \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,395,61 \text{ m}^3 * 3\,749,- \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,566 = 2\,961\,392,31 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 961 392,31 Kč

6. Zděná chatka č. 12 s vedlejší místností (tlaková nádoba) na parcele č. st. 211

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	61 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2018
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 306,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: (6,76*7,82-1,55*3,84)+(3,78*3,66-1,63*1,16) = 58,86 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	58,86 m ²	2,17 m

Obestavěný prostor

$$1.NP: ((6,76*7,82-1,55*3,84)+(3,78*3,66-1,63*1,16)) * 2,35 = 138,31 \text{ m}^3$$

$$\text{podstřešní prostor: } (6,76*7,82-1,55*3,84)*(3,60-2,35)/2 = 29,32 \text{ m}^3$$

$$\text{podstřešní prostor } (3,78*3,66-1,63*1,16)*0,8/2 = 4,78 \text{ m}^3$$

vedlejší místnosti:

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \underline{\underline{172,41 \text{ m}^3}}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik) - Elektrický proud, vodovod, ČOV	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - Zastřešená terasa, elektrický bojler	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Mírně zvyšující cenu - K dispozici altán s posezením a grilem, hřiště, sportovní vyžití, rybník s upravenou pláží. Zastřešená terasa, elektrický bojler	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{1,134}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,566}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 3\,306,- \text{ Kč/m}^3 * 1,134 = 3\,749,- \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 172,41 \text{ m}^3 * 3\,749,- \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,566 = 365\,842,64 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 365 842,64 Kč

7. Dřevěné chatky celkem 10 Ks na parcele č. 303/2

Dřevěná chatka, jednopodlažní s sedlovou střechou.

Celkový počet stejných chatek na parcele č. 303/2 je 10 Ks.

Rok výstavby 1962 - bez rekonstrukce = maximální opotřebení.

Obestavěný prostor 35,91 m³ je 10x vynásoben na celkovou hodnotu 359,1 m³.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	2,8*4,24 = 11,87	3,70 m
	11,87 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$((2,8*4,24)*(0,1+2,15)+2,8*4,24*1,55/2)*10 = 359,13$
Obestavěný prostor - celkem:		359,13 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné - oboustranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100

7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné jednoduché	S	100
10. Okna	dřevěná jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová - dřevěné desky	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					78,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7820
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 807,10**

Plná cena: 359,13 m³ * 1 807,10 Kč/m³ = **648 983,82 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 61 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	97 347,57 Kč
*	0,566
=	55 098,72 Kč

Dřevěné chatky celkem 10 Ks na parcele č. 303/2 - zjištěná cena = **55 098,72 Kč**

8. Dřevěné chatky celkem 20 Ks na parcele č. 303/3

Dřevěná chatka, jednopodlažní s sedlovou střechou.

Celkový počet stejných chatek na parcele č. 303/3 je 20 Ks.

Rok výstavby 1982 - bez rekonstrukce = opotřebení 68,3 %.

Obestavěný prostor 35,91 m³ je 20x vynásoben na celkovou hodnotu 718,20 m³.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 2,8*4,24 =	11,87	3,70 m
		11,87 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP ((2,8*4,24)*(0,1+2,15)+2,8*4,24*1,55/2)*20 =	718,26
Obestavěný prostor - celkem:		718,26 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné - oboustranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné jednoduché	S	100
10. Okna	dřevěná jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová - dřevěné desky	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					78,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7820
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 807,10**

Plná cena: 718,26 m³ * 1 807,10 Kč/m³ = **1 297 967,65 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 60 = 68,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,3 % / 100)

* 0,317

Nákladová cena stavby CS_N

= **411 455,75 Kč**

Koeficient pp

* 0,566

Cena stavby CS

= **232 883,95 Kč**

Dřevěné chatky celkem 20 Ks na parcele č. 303/3 - zjištěná cena = **232 883,95 Kč**

9. Vnitřní vozovka

Vnitřní vozovka - plochy s litým asfaltem, jedná se o vozovku od hlavní brány po hlavní budovu, kolem budovy a za budovu.

Celková výměra je 1160 m².

Původní stáří 1962.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1 160,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	631,15
Plná cena: 1 160,00 m ² * 631,15 Kč/m ²	=	732 134,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 61 = 100,0 \%$	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 109 820,10 Kč
Koeficient pp	* 0,566
Cena stavby CS	= 62 158,18 Kč
Vnitřní vozovka - zjištěná cena	= 62 158,18 Kč

10. Vnitřní komunikace

Vnitřní komunikace, jedná se o asfaltovou plochu chodníků.
Přístupová komunikace k dřevěným a zděným chatkám.
Celková výměra je 1039 m².
Původní stáří 1985.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1 039,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	631,15
Plná cena: 1 039,00 m ² * 631,15 Kč/m ²	=	655 764,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 38 / 60 = 63,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 63,3 % / 100)

* 0,367

Nákladová cena stavby CS_N

= **240 665,70 Kč**

Koeficient pp

* 0,566

Cena stavby CS

= **136 216,79 Kč**

Vnitřní komunikace - zjištěná cena = **136 216,79 Kč**

11. Vnitřní komunikace

Vnitřní komunikace, jedná se o betonovou dlažbu zámkovou - barva šedá.

Přístupová komunikace k altánu - 110 m²

Chodníky od zděných chatk k sociálnímu zázemí (sprchy ženy/muži) - 80 m²

Parkoviště - 125 + 130 = 255 m²

Celková výměra je 445 m².

Původní stáří 1985.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 445,00 m²

Ocenění

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

= 480,-

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

* 0,8000

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

* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 122,05**

Plná cena: 445,00 m² * 1 122,05 Kč/m²

= **499 312,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 38 / 60 = 63,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 63,3 % / 100)

* 0,367

Nákladová cena stavby CS_N

= **183 247,60 Kč**

Koeficient pp	*	0,566
Cena stavby CS	=	103 718,14 Kč
Vnitřní komunikace - zjištěná cena	=	103 718,14 Kč

12. Oplocení

Oplocení - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, ocelové sloupky jsou opatřeny nátěrem.

Celková délka pletiva = 617 m.

Původní stáří 1962.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 617,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6610
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	510,91
Plná cena: 617,00 m ² * 510,91 Kč/m ²	=	315 231,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N = **47 284,72 Kč**

Koeficient pp * 0,566

Cena stavby CS = **26 763,15 Kč**

Oplocení - zjištěná cena = **26 763,15 Kč**

13. Přípojka vody

Vodovodní přípojka, DN 40.

Celková délka od hlavní brány je 150 m.

Původní stáří 1965.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku
Délka: 150,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	945,56
Plná cena: 150,00 m * 945,56 Kč/m	=	141 834,- 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: $(1 - 85 \% / 100)$
Nákladová cena stavby CS_N
Koeficient pp
Cena stavby CS

*	0,150
=	21 275,10 Kč
*	0,566
=	12 041,71 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena = **12 041,71 Kč**

14. Kabelová přípojka venkovní

Celková délka od hlavní brány je 150 m.
Původní stáří 1972

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	15 651,-
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	15 651,-
Plná cena: 1,00 m * 15 651,- Kč/m	=	15 651,- 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	=	2 347,65 Kč
Koeficient pp	*	0,566
Cena stavby CS	=	1 328,77 Kč
Kabelová přípojka venkovní - zjištěná cena	=	1 328,77 Kč

15. Přípojka kanalizace

Přípojka kanalizace, DN 250,

Jedná se o přípojku mezi hlavní budovou a vlastní ČOV.

Celková délka je 120 m.

Původní stáří 1985.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 120,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 806,25
Plná cena: 120,00 m * 4 806,25 Kč/m	=	576 750,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 80 = 47,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 47,5 \% / 100)$

	*	0,525
Nákladová cena stavby CS _N	=	302 793,75 Kč
Koeficient pp	*	0,566
Cena stavby CS	=	171 381,26 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = **171 381,26 Kč**

16. Kanalizace

Kanalizace

Jedná se jednotlivé kanalizační přípojky mezi objekty chat, altánu a ČOV.

Celková délka je ca:

- hlavní větev k ČOV 140 m

- kanalizace k zděným chatkám 12 x 10 m = 120 m

- kanalizace k altánu 60 m

- kanalizace k sociálnímu zařízení 25 m

Celkem 345 m.

Původní stáří 1991.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Délka: 345,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 994,85
Plná cena: 345,00 m * 2 994,85 Kč/m	=	1 033 223,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 32 / 80 = 40,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	619 933,95 Kč
*	0,566
=	350 882,62 Kč

Kanalizace - zjištěná cena

= **350 882,62 Kč**

17. Plynovodní STL přípojka

Plynovodní STL - přípojka.

Původní stáří 2003.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	841 400,-
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	841 400,-
Plná cena: 1,00 m * 841 400,- Kč/m	=	841 400,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	504 840,- Kč
*	0,566
=	285 739,44 Kč

Plynovodní STL přípojka - zjištěná cena

= 285 739,44 Kč

18. Přípojka vodovodní místní

Přípojka vodovodní - místní.

Rozvod vody mezi vrtanou studnou a hlavním objektem.

Celková délka 180 m.

Původní stáří 2015.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

180,00 m

Ocenění

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

= 465,-

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

* 0,8000

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

* 3,0700

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 142,04

Plná cena: 180,00 m * 1 142,04 Kč/m

= 205 567,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 8 / 60 = 13,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 13,3 \% / 100)$

* 0,867

Nákladová cena stavby CS_N

= 178 226,76 Kč

Koeficient pp

* 0,566

Cena stavby CS

= 100 876,35 Kč

Přípojka vodovodní místní - zjištěná cena

= 100 876,35 Kč

19. Studna vrtaná SV1

Vrtaná studna, hloubka 70 m, průměr 30 cm.

Studna je umístěná poblíž vjezdové brány.

Původní stáří 2015.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	70,00 m
Profil studny:	300 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 70,00 m * 2 380,- Kč/m

+ 166 600,- Kč

Základní cena celkem

= 166 600,- Kč

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

* 0,8000

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

* 3,0700

Upravená cena studny

= 409 169,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

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

* 0,920

= 376 436,03Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks

+ 12 840,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 12 840,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

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

* 3,0700

= 31 535,04 Kč

opotřebení čerpadel 8,0 %

* 0,920

= 29 012,24 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 29 012,24 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 405 448,27 Kč

Koeficient pp

* 0,566

Cena stavby CS

= 229 483,72 Kč

Studna vrtaná SV1 - zjištěná cena

= 229 483,72 Kč

20. Studna

Studna umístěná za hlavní budovou, není v provozu.

Původní stáří 1964.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 50,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m
další hloubka:	40,00 m * 5 200,- Kč/m

+	9 750,- Kč
+	19 050,- Kč
+	208 000,- Kč

Základní cena celkem

= 236 800,- Kč

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

* 0,8000

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

* 3,0700

Studna neslouží trvale svému účelu:

* 0,2000

Upravená cena studny

= 116 316,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 59 / 100 = 59,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 59,0 \% / 100)$

* 0,410

Nákladová cena stavby CS_N

= 47 689,63 Kč

Koeficient pp

* 0,566

Cena stavby CS

= 26 992,33 Kč

Studna - zjištěná cena

= 26 992,33 Kč

21. Studna

Studna kopaná, situovaná na jižní straně areálu na parcele č. 303/5.

Původní stáří 1991.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 50,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m
další hloubka:	40,00 m * 5 200,- Kč/m

+	9 750,- Kč
+	19 050,- Kč
+	208 000,- Kč

Základní cena celkem

= 236 800,- Kč

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

* 0,8000

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

* 3,0700

Upravená cena studny

= 581 580,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 32 / 100 = 32,0 \%$

Koeficient opotřebením: $(1 - 32,0 \% / 100)$

*	0,680
=	395 474,94Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks

+ 11 990,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 11 990,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

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

* 3,0700

= 29 447,44 Kč

opotřebením čerpadel 32,0 %

* 0,680

= 20 024,26 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 20 024,26 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 415 499,20 Kč

Koeficient pp

* 0,566

Cena stavby CS

= 235 172,55 Kč

Studna - zjištěná cena

= 235 172,55 Kč

22. Hřiště

Asfaltové hřiště pro relaxaci a sportovní vyžití.

Výměra 15,10 x 47 m

Původní stáří 1991.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad
štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

710,00 m²

Ocenění

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

= 270,-

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

* 0,8000

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

* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 631,15

Plná cena: 710,00 m² * 631,15 Kč/m²

= 448 116,50 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 32 / 60 = 53,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,467
=	209 270,41 Kč
*	0,566
=	118 447,05 Kč

Hřiště - zjištěná cena

= 118 447,05 Kč

23. Trafostanice

Trafostanice TS 200481, 22/0,4 kV.

Jednosloupová ocelová konstrukce, v roce 2017 proběhla výměna transformátoru, v roce 2022 oprava trafostanice.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 25. Trafostanice

Objekt: Stožárová trafostanice VN/NN jednosloupová,
Betonový sloup EPV

Konstrukční charakteristika (označení): 160 kVA

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2214

Množství: 1,00 ks

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

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

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

Základní cena upravená cena Kč/ks

=	170 000,-
*	0,8000
*	2,8400
=	386 240,-

Plná cena: 1,00 ks * 386 240,- Kč/ks

= 386 240,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 6 / 60 = 10,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	347 616,- Kč
*	0,566
=	196 750,66 Kč

Trafostanice - zjištěná cena

= 196 750,66 Kč

24. Pozemky na vlastnickém listu č. 415

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,566$

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 - Chráněná ložisková území	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - není	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,566 = 0,566$

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	268,-	0,566		151,69
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	268,-	0,566	0,300	45,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 197	1 152	151,69	174 746,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 198	218	151,69	33 068,42
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 200	42	151,69	6 370,98
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 201	56	151,69	8 494,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 202	56	151,69	8 494,64

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 203	57	151,69	8 646,33
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 204	56	151,69	8 494,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 205	56	151,69	8 494,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 206	58	151,69	8 798,02
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 207	57	151,69	8 646,33
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 208	57	151,69	8 646,33
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 209	58	151,69	8 798,02
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 210	57	151,69	8 646,33
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 211	65	151,69	9 859,85
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 337	155	151,69	23 511,95
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 391	8	151,69	1 213,52
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	303/2	7 476	45,51	340 232,76
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	303/3	7 817	45,51	355 751,67
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	303/10	710	45,51	32 312,10
Stavební pozemky - celkem			18 211		1 063 228,05

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum^4 P_i) = \mathbf{0,183}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	268,-	0,183	1,000	49,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	303/9	2 324	49,04	113 968,96
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 324		113 968,96

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	268,-	0,04				10,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	303/5	720	10,72		7 718,40
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	927	47	10,72		503,84
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	1003	10	10,72		107,20
Jiné pozemky - celkem			777		8 329,44	

Pozemky na vlastnickém listu č. 415 - zjištěná cena celkem = **1 185 526,45 Kč**

LV č. 77

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,10
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,03
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,390}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,253}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,390}$$

1. Budova bez č.p./č.e. - ČOV

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	9,90*6,0	=	59,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	59,40 m ²	3,20 m	190,08
Součet	59,40 m²		190,08

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	190,08 / 59,40	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	59,40 / 1	= 59,40 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	9,90*6,0*(0,10+2,44)+9,90*6,0*(2,68-2,44)/2	=	158,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	158,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		158,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100

3. Stropy	keramické vložky Hurdis do ocelových nosníků = konstrukce střechy	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová	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	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	13,10	100	1,00	13,10
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	C	4,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00

20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
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]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0311
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7520
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 011,72
Plná cena: 158,00 m ³ * 5 011,72 Kč/m ³	=	791 851,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 37 / 100 = 37,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 37,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,630
=	498 866,61 Kč
*	0,390
=	194 557,98 Kč

Budova bez č.p./č.e. - ČOV - zjištěná cena

= **194 557,98 Kč**

2. Budova bez č.p./e.v. - sklad na p.č. st.75

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

1.NP	11,20*6,80 =	76,16	3,20 m
		76,16 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(11,20*6,80)*(0,10+2,9)+(11,20*6,8*0,6/2) =$
		251,33
Obestavěný prostor - celkem:		251,33 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěný strop = konstrukce střechy	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	dvouvrstvé vápenocementové omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					97,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9700

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9700

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 655,86
Plná cena: 251,33 m ³ * 2 655,86 Kč/m ³	=	667 497,29 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 37 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 37 / 100 = 37,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 37,0 % / 100)	*	0,630
Nákladová cena stavby CS_N	=	420 523,29 Kč
Koeficient pp	*	0,390
Cena stavby CS	=	164 004,08 Kč
Budova bez č.p./e.v. - sklad na p.č. st.75 - zjištěná cena	=	164 004,08 Kč

3. Pozemky na vlastnickém listu č. 77

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,390$

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
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 - nejsou	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,390 = 0,386$$

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	268,-	0,386		103,45
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	268,-	0,386	0,300	31,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 73	59	103,45	6 103,55
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 75	71	103,45	7 344,95
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	477/2	417	31,03	12 939,51
Stavební pozemky - celkem			547		26 388,01

Zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný pozemek dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 6 odstavec 5	3,99	0,25	0,65	0 %	0,65
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	trvalý travní porost	480/1	2 082		1,00	2 082,-
Cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
Neobhospodařovaný zemědělský pozemek - celkem 2 082 m ²						2 082,-

Pozemky na vlastnickém listu č. 77 - zjištěná cena celkem = **28 470,01 Kč**

Tržní ocenění majetku

LV č. 415

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hlavní budova č.p. 118

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$8,78 \cdot 6,87 =$	60,32	1,92 m
1.NP	$26,08 \cdot 26,62 + 11,40 \cdot 0,41 + 2,65 \cdot 0,81 + 22,305 \cdot 1,12 + 33,465 \cdot 12,11 + 3,15 \cdot 1,95 + 5,485 \cdot 8,75 =$	1 185,45	4,00 m
2.NP	$11,285 \cdot 14,37 + 46,56 \cdot 8,75 + 2,65 \cdot 1,0 + 3,15 \cdot 1,95 =$	578,36	2,80 m
		1 824,13 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(8,78 \cdot 6,87) \cdot (0,1 + 1,92) =$	121,84
NP	1.NP	$(26,08 \cdot 26,62 + 11,40 \cdot 0,41 + 2,65 \cdot 0,81 + 22,305 \cdot 1,12 + 33,465 \cdot 12,11 + 3,15 \cdot 1,95 + 5,485 \cdot 8,75) \cdot (0,4 + 4,00 + 0,4) =$	5 690,16
NP	2.NP	$(11,285 \cdot 14,37 + 46,56 \cdot 8,75 + 2,65 \cdot 1,0 + 3,15 \cdot 1,95) \cdot (2,80 + 0,4) =$	1 850,75
Z	podstřešní prostor - levá strana budovy (nad 1.NP)	$23,0 \cdot 13,38 \cdot 1,5/2 =$	230,81
Z	podstřešní prostor - nad 2.NP	$(11,285 \cdot 14,37 + 46,56 \cdot 8,75) \cdot 1,8/2 =$	512,61
Obestavěný prostor - celkem:			8 406,16 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	železobetonové, rovné
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlová a valbová střecha
5. Krytiny střech	pozinková krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, malby, nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	betonové
11. Dveře	dřevěné do ocelových a obložkových zárubní, vstupní dveře
	dřevěné
12. Vrata	plechové

13. Okna	dřevěná a plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce
15. Vytápění	plynové kotle
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plast, pozink
19. Vnitřní kanalizace	plast
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	plynový zásobník
22. Vybavení kuchyní	velkokapacitní, plynové spotřebiče, chladicí box, varné jednotky velkokuchyní
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchy, v bytě a apřtmá i vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	krb, vzduchotechnika
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	7 250 Kč/m ³
Množství	8 406,16 m ³
Reprodukční cena	60 944 650 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	3 839 513	3 839 513	6,39
2. Svislé konstrukce	15,00	9 141 697	9 141 697	15,21
3. Stropy	8,20	4 997 461	4 997 461	8,32
4. Krov, střecha	6,10	3 717 624	3 717 624	6,19
5. Krytiny střech	2,70	1 645 506	1 645 506	2,74
6. Klempířské konstrukce	0,60	365 668	365 668	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	4 327 070	4 327 070	7,20
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	1 950 229	1 950 229	3,25
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	1 889 284	1 889 284	3,14
10. Schody	2,80	1 706 450	1 706 450	2,84
11. Dveře	3,80	2 315 897	2 315 897	3,85
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	3 595 734	3 595 734	5,98
14. Povrchy podlah	3,30	2 011 173	2 011 173	3,35
15. Vytápění	4,90	2 986 288	2 986 288	4,97
16. Elektroinstalace	5,80	3 534 790	3 534 790	5,88
17. Bleskosvod	0,30	182 834	182 834	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,30	2 011 173	2 011 173	3,35
19. Vnitřní kanalizace	3,20	1 950 229	1 950 229	3,25
20. Vnitřní plynovod	0,30	182 834	182 834	0,30
21. Ohřev teplé vody	2,20	1 340 782	1 340 782	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,80	1 097 004	1 097 004	1,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	2 620 620	2 620 620	4,36
24. Výtahy	1,40	853 225	0	0,00
25. Ostatní	4,40	2 681 565	2 681 565	4,46

26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena	60 091 425 Kč			
Množství	8 406,16 m ³			
Základní upravená jedn. cena	(JC)	7 148 Kč/m ³		

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,39	100,00	6,39	6,38	67	175	38,29	2,4429
2. Svislé konstrukce	S	15,21	100,00	15,21	15,20	67	140	47,86	7,2747
3. Stropy	S	8,32	100,00	8,32	8,31	67	140	47,86	3,9772
4. Krov, střecha	S	6,19	100,00	6,19	6,19	67	110	60,91	3,7703
5. Krytiny střech	S	2,74	100,00	2,74	2,74	1	60	1,67	0,0458
6. Klempířské konstrukce	S	0,61	100,00	0,61	0,61	1	55	1,82	0,0111
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,20	40,00	2,88	2,88	30	65	46,15	1,3291
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,20	50,00	3,60	3,60	15	65	23,08	0,8309
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,20	10,00	0,72	0,72	2	65	3,08	0,0222
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,25	50,00	1,63	1,63	30	45	66,67	1,0867
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,25	50,00	1,63	1,63	15	45	33,33	0,5433
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,14	50,00	1,57	1,57	25	40	62,50	0,9813
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,14	50,00	1,57	1,57	7	40	17,50	0,2748
10. Schody	S	2,84	100,00	2,84	2,84	67	140	47,86	1,3592
11. Dveře	S	3,85	100,00	3,85	3,85	20	65	30,77	1,1846
13. Okna	S	5,98	50,00	2,99	2,99	15	65	23,08	0,6901
13. Okna	S	5,98	50,00	2,99	2,99	2	65	3,08	0,0921
14. Povrchy podlah	S	3,35	50,00	1,68	1,68	30	47	63,83	1,0723
14. Povrchy podlah	S	3,35	25,00	0,84	0,84	5	47	10,64	0,0894
14. Povrchy podlah	S	3,35	25,00	0,84	0,84	2	47	4,26	0,0358
15. Vytápění	S	4,97	100,00	4,97	4,97	30	35	85,71	4,2598
16. Elektroinstalace	S	5,88	100,00	5,88	5,88	30	37	81,08	4,7675
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	0,30	0,30	1	40	2,50	0,0075
18. Vnitřní vodovod	S	3,35	50,00	1,68	1,68	30	35	85,71	1,4399
18. Vnitřní vodovod	S	3,35	50,00	1,68	1,68	5	35	14,29	0,2401
19. Vnitřní kanalizace	S	3,25	100,00	3,25	3,25	30	45	66,67	2,1668
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	0,30	0,30	30	35	85,71	0,2571
21. Ohřev teplé vody	S	2,23	100,00	2,23	2,23	20	30	66,67	1,4867
22. Vybavení kuchyní	S	1,83	100,00	1,83	1,83	10	22	45,45	0,8317
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,36	50,00	2,18	2,18	25	45	55,56	1,2112
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,36	50,00	2,18	2,18	7	45	15,56	0,3392
25. Ostatní	S	4,46	100,00	4,46	4,46	20	55	36,36	1,6217
Součet upravených objemových podílů:				100,03	Opotřebení:			45,7000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 185
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	8 406,16
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 148
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 148
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	60 087 222
Stáří	roků	
Opotřebení	%	45,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	32 627 362

1.2. Budova bez č.p. - sociální zázemí pro chatky

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	24,0*7,0+3,57*2,5+2,5*2,0+6,40*2,0 =	194,73 2,38 m
		194,73 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(24,0*7,0+3,57*2,5)*(0,10+2,38+0,20) = 474,16
Z	1.NP+střešní konstrukce - pultová střecha	(24,0*7,0+3,57*2,5)*(0,56+0,2)/2 = 67,23
Z	vstupní stříšky	2,5*2,0*0,8/2+6,4*2,0*0,8/2 = 7,12
Obestavěný prostor - celkem:		548,51 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	dřevěný krov - pultová střecha
5. Krytiny střech	plechová falcovaná
6. Klempířské konstrukce	plechové
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, sokl kabřinec
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná s jednoduchým zasklením, luxfery
14. Povrchy podlah	keramická dlažba
15. Vytápění	plynové kotle a zásobník na TV i pro všechny chatky
16. Elektroinstalace	světelná a třířizová
17. Bleskosvod	ano

18. Vnitřní vodovod	ocelové a plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	plynový zásobník
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprchy, umyvadla
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	studna
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	7 250 Kč/m ³
Množství	548,51 m ³
Reprodukční cena	3 976 701 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	250 532	250 532	7,34
2. Svislé konstrukce	15,00	596 505	596 505	17,48
3. Stropy	8,20	326 089	0	0,00
4. Krov, střecha	6,10	242 579	242 579	7,11
5. Krytiny střech	2,70	107 371	107 371	3,15
6. Klempířské konstrukce	0,60	23 860	23 860	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	282 346	282 346	8,28
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	127 254	127 254	3,73
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	123 278	123 278	3,61
10. Schody	2,80	111 348	0	0,00
11. Dveře	3,80	151 115	151 115	4,43
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	234 625	234 625	6,88
14. Povrchy podlah	3,30	131 231	131 231	3,85
15. Vytápění	4,90	194 858	194 858	5,71
16. Elektroinstalace	5,80	230 649	230 649	6,76
17. Bleskosvod	0,30	11 930	11 930	0,35
18. Vnitřní vodovod	3,30	131 231	131 231	3,85
19. Vnitřní kanalizace	3,20	127 254	127 254	3,73
20. Vnitřní plynovod	0,30	11 930	11 930	0,35
21. Ohřev teplé vody	2,20	87 487	87 487	2,56
22. Vybavení kuchyní	1,80	71 581	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	170 998	170 998	5,01
24. Výtahy	1,40	55 674	0	0,00
25. Ostatní	4,40	174 975	174 975	5,13
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 412 010 Kč	
Množství			548,51 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 221 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	7,34	100,00	7,34	7,33	57	175	32,57	2,3874
2. Svislé konstrukce	S	17,48	100,00	17,48	17,48	57	140	40,71	7,1161
4. Krov, střecha	S	7,11	100,00	7,11	7,11	57	110	51,82	3,6844
5. Krytiny střech	S	3,15	100,00	3,15	3,15	50	60	83,33	2,6249
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	0,70	0,70	50	55	90,91	0,6364
7. Úprava vnitřních povrchů	S	8,28	50,00	4,14	4,14	40	65	61,54	2,5478
7. Úprava vnitřních povrchů	S	8,28	50,00	4,14	4,14	10	65	15,38	0,6367
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,73	100,00	3,73	3,73	40	45	88,89	3,3156
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,61	100,00	3,61	3,61	30	40	75,00	2,7075
11. Dveře	S	4,43	100,00	4,43	4,43	50	65	76,92	3,4076
13. Okna	S	6,88	100,00	6,88	6,88	57	65	87,69	6,0331
14. Povrchy podlah	S	3,85	100,00	3,85	3,85	40	47	85,11	3,2767
15. Vytápění	S	5,71	100,00	5,71	5,71	30	35	85,71	4,8940
16. Elektroinstalace	S	6,76	100,00	6,76	6,76	30	37	81,08	5,4810
17. Bleskosvod	S	0,35	100,00	0,35	0,35	50	50	100,00	0,3500
18. Vnitřní vodovod	S	3,85	100,00	3,85	3,85	30	35	85,71	3,2998
19. Vnitřní kanalizace	S	3,73	100,00	3,73	3,73	30	45	66,67	2,4868
20. Vnitřní plynovod	S	0,35	100,00	0,35	0,35	30	35	85,71	0,3000
21. Ohřev teplé vody	S	2,56	100,00	2,56	2,56	15	30	50,00	1,2800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	5,01	100,00	5,01	5,01	20	45	44,44	2,2264
25. Ostatní	S	5,13	100,00	5,13	5,13	57	57	100,00	5,1300
Součet upravených objemových podílů:				100,01	Opotřebení:				63,8000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	195
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	548,51
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 221
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 221
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 412 284
Stáří	roků	57
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	63,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 235 247

1.3. Altán s krbem

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,3*12,10+2,55*7,3 =	143,25	2,87 m
		143,25 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(10,3*12,10+2,55*7,3)*(0,1+2,87) =$	425,44
Z	podstřešní prostor	$(10,3*12,10+2,55*7,3)*(3,95-2,87)/2 =$	77,35
Obestavěný prostor - celkem:			502,79 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky
2. Svislé konstrukce	dřevěné hranoly opláštěné dřevěnou deskou
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	dřevěné příhradové vazníky
5. Krytiny střech	pozinková falcovaná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr na dřevo
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr na dřevo
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	dřevěné
13. Okna	dřevěné s jednoduchým zasklením
14. Povrchy podlah	zámková dlažba
15. Vytápění	krb
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	el. bojler
22. Vybavení kuchyní	plynový gril, krb, udrna, drez
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	kamenný krb, udrna
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	7 060 Kč/m ³
Množství	502,79 m ³
Reprodukční cena	3 549 697 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	223 631	223 631	7,41
2. Svislé konstrukce	17,20	610 548	610 548	20,24
3. Stropy	8,20	291 075	0	0,00
4. Krov, střecha	5,90	209 432	209 432	6,94
5. Krytiny střech	2,80	99 392	99 392	3,29
6. Klempířské konstrukce	0,60	21 298	21 298	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	7,00	248 479	248 479	8,24
8. Úprava vnějších povrchů	3,60	127 789	127 789	4,24
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	74 544	0	0,00
10. Schody	3,30	117 140	0	0,00
11. Dveře	3,90	138 438	138 438	4,59
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,70	202 333	202 333	6,71
14. Povrchy podlah	3,20	113 590	113 590	3,76
15. Vytápění	5,20	184 584	184 584	6,12
16. Elektroinstalace	5,90	209 432	209 432	6,94
17. Bleskosvod	0,30	10 649	10 649	0,35
18. Vnitřní vodovod	3,20	113 590	113 590	3,76
19. Vnitřní kanalizace	3,10	110 041	110 041	3,65
20. Vnitřní plynovod	0,40	14 199	14 199	0,47
21. Ohřev teplé vody	1,90	67 444	67 444	2,24
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,40	120 690	120 690	4,00
24. Výtahy	1,40	49 696	0	0,00
25. Ostatní	5,40	191 684	191 684	6,35
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 017 242 Kč	
Množství			502,79 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 001 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	143
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	502,79
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 001
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 001
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 017 242
Stáří	roků	18
Další životnost	roků	52
Opotřebení	%	25,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 241 811

1.4. Zděná chatka č. 1 na parcele č. st. 200

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,83*8,54 =	49,79	2,17 m
		49,79 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(5,83*8,54)*2,35 =	117,00
Z	podstřešní prostor	5,83*8,54*(3,55-2,35)/2 =	29,87
Obestavěný prostor - celkem:			146,88 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zdivo tl. 26 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, neumožňující podkroví
5. Krytina	pozinkovaný plech falcovaný
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	malby a tapety
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěná jednoduchá
14. Podlahy obytných místností	lino
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	přímotopy
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 250 Kč/m ³
Množství	146,88 m ³
Reprodukční cena	1 064 845 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	87 317	87 317	8,77
2. Zdivo	21,20	225 747	225 747	22,67
3. Stropy	7,90	84 123	84 123	8,45
4. Střecha	7,30	77 734	77 734	7,81
5. Krytina	3,40	36 205	36 205	3,64
6. Klempířské konstrukce	0,90	9 584	9 584	0,96
7. Vnitřní omítky	5,80	61 761	61 761	6,20
8. Fasádní omítky	2,80	29 816	29 816	2,99
9. Vnější obklady	0,50	5 324	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	24 491	24 491	2,46
11. Schody	1,00	10 648	0	0,00
12. Dveře	3,20	34 075	34 075	3,42
13. Okna	5,20	55 372	55 372	5,56
14. Podlahy obytných místností	2,20	23 427	23 427	2,35
15. Podlahy ostatních místností	1,00	10 648	10 648	1,07
16. Vytápění	5,20	55 372	55 372	5,56
17. Elektroinstalace	4,30	45 788	45 788	4,60
18. Bleskosvod	0,60	6 389	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	34 075	34 075	3,42
20. Zdroj teplé vody	1,90	20 232	20 232	2,03
21. Instalace plynu	0,50	5 324	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	33 010	33 010	3,32
23. Vybavení kuchyně	0,50	5 324	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	43 659	43 659	4,39
25. Záchod	0,30	3 195	3 195	0,32
26. Ostatní	3,40	36 205	0	0,00
Upravená reprodukční cena			995 630 Kč	
Množství			146,88 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 779 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	8,77	100,00	8,77	8,78	61	175	34,86	3,0607
2. Zdivo	S	22,67	100,00	22,67	22,67	61	140	43,57	9,8773
3. Stropy	S	8,45	100,00	8,45	8,45	61	140	43,57	3,6817
4. Střecha	S	7,81	100,00	7,81	7,81	61	110	55,45	4,3306
5. Krytina	S	3,64	100,00	3,64	3,64	40	60	66,67	2,4268
6. Klempířské konstrukce	S	0,96	100,00	0,96	0,96	40	55	72,73	0,6982
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	6,20	6,20	15	65	23,08	1,4310
8. Fasádní omítky	S	2,99	100,00	2,99	2,99	30	45	66,67	1,9934
10. Vnitřní obklady	S	2,46	100,00	2,46	2,46	5	40	12,50	0,3075
12. Dveře	S	3,42	100,00	3,42	3,42	15	65	23,08	0,7893
13. Okna	S	5,56	100,00	5,56	5,56	30	65	46,15	2,5659

14. Podlahy obytných místností	S	2,35	100,00	2,35	2,35	15	47	31,91	0,7499
15. Podlahy ostatních místností	S	1,07	100,00	1,07	1,07	5	47	10,64	0,1138
16. Vytápění	S	5,56	100,00	5,56	5,56	5	35	14,29	0,7945
17. Elektroinstalace	S	4,60	100,00	4,60	4,60	30	37	81,08	3,7297
19. Rozvod vody	S	3,42	100,00	3,42	3,42	30	35	85,71	2,9313
20. Zdroj teplé vody	S	2,03	100,00	2,03	2,03	5	30	16,67	0,3384
22. Kanalizace	S	3,32	100,00	3,32	3,32	40	45	88,89	2,9511
24. Vnitřní vybavení	S	4,39	100,00	4,39	4,39	25	45	55,56	2,4391
25. Záchod	S	0,32	100,00	0,32	0,32	5	45	11,11	0,0356
Součet upravených objemových podílů:				99,99	Opotřebení:			45,2000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	50
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	146,88
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 779
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 779
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	995 667
Stáří	roků	61
Další životnost	roků	19
Opotřebení	%	45,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	545 626

1.5. Zděné chatky č. 2-11 na parcele č. st. 201 - st. 210

Věcná hodnota dle THU

Jedná se celkem o 10 stejných zděných chatek.

Chata č. 2 na parcele č. St. 201.
Chata č. 3 na parcele č. St. 202.
Chata č. 4 na parcele č. St. 203.
Chata č. 5 na parcele č. St. 204.
Chata č. 6 na parcele č. St. 205.
Chata č. 7 na parcele č. St. 206.
Chata č. 8 na parcele č. St. 207.
Chata č. 9 na parcele č. St. 208.
Chata č. 10 na parcele č. St. 209.
Chata č. 11 na parcele č. St. 210.

Obestavěný prostor jedné chatky je $139,56 \text{ m}^3 \times 10 \text{ Ks} = 1395,60 \text{ m}^3$.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,760*7,82-1,55*3,84 =	46,91
		2,17 m
		46,91 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$((6,760*7,82-1,55*3,84)*2,35)*10 =$	1 102,41
Z	podstřešní prostor	$((6,760*7,82-1,55*3,84)*(3,60-2,35)/2)*10 =$	293,20
Obestavěný prostor - celkem:			1 395,61 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zdivo tl. 26 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, neumožňující podkroví
5. Krytina	pozinkovaný plech falcovaný
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	malby a tapety
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěná jednoduchá
14. Podlahy obytných místností	lino
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	přímotopy
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 250 Kč/m ³
Množství	1 395,61 m ³
Reprodukční cena	10 118 159 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	829 689	829 689	8,77
2. Zdivo	21,20	2 145 050	2 145 050	22,67
3. Stropy	7,90	799 335	799 335	8,45
4. Střecha	7,30	738 626	738 626	7,81
5. Krytina	3,40	344 017	344 017	3,64

6. Klempířské konstrukce	0,90	91 063	91 063	0,96
7. Vnitřní omítky	5,80	586 853	586 853	6,20
8. Fasádní omítky	2,80	283 308	283 308	2,99
9. Vnější obklady	0,50	50 591	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	232 718	232 718	2,46
11. Schody	1,00	101 182	0	0,00
12. Dveře	3,20	323 781	323 781	3,42
13. Okna	5,20	526 144	526 144	5,56
14. Podlahy obytných místností	2,20	222 600	222 600	2,35
15. Podlahy ostatních místností	1,00	101 182	101 182	1,07
16. Vytápění	5,20	526 144	526 144	5,56
17. Elektroinstalace	4,30	435 081	435 081	4,60
18. Bleskosvod	0,60	60 709	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	323 781	323 781	3,42
20. Zdroj teplé vody	1,90	192 245	192 245	2,03
21. Instalace plynu	0,50	50 591	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	313 663	313 663	3,32
23. Vybavení kuchyně	0,50	50 591	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	414 845	414 845	4,39
25. Záchod	0,30	30 354	30 354	0,32
26. Ostatní	3,40	344 017	0	0,00
Upravená reprodukční cena		9 460 479 Kč		
Množství		1 395,61 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		6 779 Kč/m ³		

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	8,77	100,00	8,77	8,78	61	175	34,86	3,0607
2. Zdivo	S	22,67	100,00	22,67	22,67	61	140	43,57	9,8773
3. Stropy	S	8,45	100,00	8,45	8,45	61	140	43,57	3,6817
4. Střecha	S	7,81	100,00	7,81	7,81	61	110	55,45	4,3306
5. Krytina	S	3,64	100,00	3,64	3,64	40	60	66,67	2,4268
6. Klempířské konstrukce	S	0,96	100,00	0,96	0,96	40	55	72,73	0,6982
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	6,20	6,20	15	65	23,08	1,4310
8. Fasádní omítky	S	2,99	100,00	2,99	2,99	30	45	66,67	1,9934
10. Vnitřní obklady	S	2,46	100,00	2,46	2,46	5	40	12,50	0,3075
12. Dveře	S	3,42	100,00	3,42	3,42	15	65	23,08	0,7893
13. Okna	S	5,56	100,00	5,56	5,56	30	65	46,15	2,5659
14. Podlahy obytných místností	S	2,35	100,00	2,35	2,35	15	47	31,91	0,7499
15. Podlahy ostatních místností	S	1,07	100,00	1,07	1,07	5	47	10,64	0,1138
16. Vytápění	S	5,56	100,00	5,56	5,56	5	35	14,29	0,7945
17. Elektroinstalace	S	4,60	100,00	4,60	4,60	30	37	81,08	3,7297
19. Rozvod vody	S	3,42	100,00	3,42	3,42	30	35	85,71	2,9313
20. Zdroj teplé vody	S	2,03	100,00	2,03	2,03	5	30	16,67	0,3384
22. Kanalizace	S	3,32	100,00	3,32	3,32	40	45	88,89	2,9511

24. Vnitřní vybavení	S	4,39	100,00	4,39	4,39	25	45	55,56	2,4391
25. Záchod	S	0,32	100,00	0,32	0,32	5	45	11,11	0,0356
Součet upravených objemových podílů:				99,99	Opotřebení:			45,2000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	47
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 395,61
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 779
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 779
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 460 828
Stáří	roků	61
Další životnost	roků	19
Opotřebení	%	45,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 184 534

1.6. Zděná chatka č. 12 na parcele č. st. 211

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$(6,76*7,82-1,55*3,84)+(3,78*3,66-1,63*1,16) =$	58,86
		2,17 m
		58,86 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$((6,76*7,82-1,55*3,84)+(3,78*3,66-1,63*1,16))*2,3$
		5 =
		138,31
Z	podstřešní prostor	$(6,76*7,82-1,55*3,84)*(3,60-2,35)/2 =$
		29,32
Z	podstřešní prosotr	$(3,78*3,66-1,63*1,16)*0,8/2 =$
		4,78
Obestavěný prostor - celkem:		172,41 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zdivo tl. 26 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, neumožňující podkroví
5. Krytina	pozinkovaný plech falcovaný
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	malby a tapety
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné

13. Okna	dřevěná jednoduchá
14. Podlahy obytných místností	lino
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	přímotopy
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 250 Kč/m ³
Množství	172,41 m ³
Reprodukční cena	1 249 949 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	102 496	102 496	8,77
2. Zdivo	21,20	264 989	264 989	22,67
3. Stropy	7,90	98 746	98 746	8,45
4. Střecha	7,30	91 246	91 246	7,81
5. Krytina	3,40	42 498	42 498	3,64
6. Klempířské konstrukce	0,90	11 250	11 250	0,96
7. Vnitřní omítky	5,80	72 497	72 497	6,20
8. Fasádní omítky	2,80	34 999	34 999	2,99
9. Vnější obklady	0,50	6 250	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	28 749	28 749	2,46
11. Schody	1,00	12 499	0	0,00
12. Dveře	3,20	39 998	39 998	3,42
13. Okna	5,20	64 997	64 997	5,56
14. Podlahy obytných místností	2,20	27 499	27 499	2,35
15. Podlahy ostatních místností	1,00	12 499	12 499	1,07
16. Vytápění	5,20	64 997	64 997	5,56
17. Elektroinstalace	4,30	53 748	53 748	4,60
18. Bleskosvod	0,60	7 500	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	39 998	39 998	3,42
20. Zdroj teplé vody	1,90	23 749	23 749	2,03
21. Instalace plynu	0,50	6 250	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	38 748	38 748	3,32
23. Vybavení kuchyně	0,50	6 250	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	51 248	51 248	4,39
25. Záchod	0,30	3 750	3 750	0,32
26. Ostatní	3,40	42 498	0	0,00

Upravená reprodukční cena	1 168 703 Kč
Množství	172,41 m ³
Základní upravená jedn. cena (JC)	6 779 Kč/m ³

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	8,77	100,00	8,77	8,78	61	175	34,86	3,0607
2. Zdivo	S	22,67	100,00	22,67	22,67	61	140	43,57	9,8773
3. Stropy	S	8,45	100,00	8,45	8,45	61	140	43,57	3,6817
4. Střecha	S	7,81	100,00	7,81	7,81	61	110	55,45	4,3306
5. Krytina	S	3,64	100,00	3,64	3,64	40	60	66,67	2,4268
6. Klempířské konstrukce	S	0,96	100,00	0,96	0,96	40	55	72,73	0,6982
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	6,20	6,20	15	65	23,08	1,4310
8. Fasádní omítky	S	2,99	100,00	2,99	2,99	30	45	66,67	1,9934
10. Vnitřní obklady	S	2,46	100,00	2,46	2,46	5	40	12,50	0,3075
12. Dveře	S	3,42	100,00	3,42	3,42	15	65	23,08	0,7893
13. Okna	S	5,56	100,00	5,56	5,56	30	65	46,15	2,5659
14. Podlahy obytných místností	S	2,35	100,00	2,35	2,35	15	47	31,91	0,7499
15. Podlahy ostatních místností	S	1,07	100,00	1,07	1,07	5	47	10,64	0,1138
16. Vytápění	S	5,56	100,00	5,56	5,56	5	35	14,29	0,7945
17. Elektroinstalace	S	4,60	100,00	4,60	4,60	30	37	81,08	3,7297
19. Rozvod vody	S	3,42	100,00	3,42	3,42	30	35	85,71	2,9313
20. Zdroj teplé vody	S	2,03	100,00	2,03	2,03	5	30	16,67	0,3384
22. Kanalizace	S	3,32	100,00	3,32	3,32	40	45	88,89	2,9511
24. Vnitřní vybavení	S	4,39	100,00	4,39	4,39	25	45	55,56	2,4391
25. Záchod	S	0,32	100,00	0,32	0,32	5	45	11,11	0,0356
Součet upravených objemových podílů:				99,99	Opotřebení:			45,2000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	59
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	172,41
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 779
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 779
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 168 746
Stáří	roků	61
Další životnost	roků	19
Opotřebení	%	45,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	640 473

1.7. Trafostanice

Trafostanice TS 200481, 22/0,4 kV.

Jednosloupová ocelová konstrukce, v roce 2017 proběhla výměna transformátoru, v roce 2022 oprava trafostanice.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	25. Trafostanice
Objekt	Stožárová trafostanice VN/NN jednosloupová, Betonový sloup EPV
Konstrukční charakteristika (označení):	160 kVA
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	170 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8400
Základní cena upravená cena Kč/ks	=	386 240,-
Plná cena: 1,00 ks * 386 240,- Kč/ks	=	386 240,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 60 = 10,0 \%$

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

Trafostanice - zjištěná cena	=	347 616,- Kč
-------------------------------------	---	---------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Dřevěné chatky celkem 10 Ks na parcele č. 303/2

Věcná hodnota dle THU

Dřevěná chatka, jednopodlažní s sedlovou střechou.

Celkový počet stejných chatek na parcele č. 303/2 je 10 Ks.

Rok výstavby 1962 - bez rekonstrukce = maximální opotřebení.

Obestavěný prostor 35,91 m³ je 10x vynásoben na celkovou hodnotu 359,1 m³.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	2,8*4,24 =	11,87 3,70 m
		11,87 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$((2,8*4,24)*(0,1+2,15)+2,8*4,24*1,55/2)*10 = 359,13$
Obestavěný prostor - celkem:		359,13 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	dřevěné - oboustranně obíjené
3. Stropy	chybí
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví
5. Krytina	plechová
6. Klempířské práce	plechové
7. Úprava povrchů	nátěry
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné jednoduché
10. Okna	dřevěná jednoduchá
11. Podlahy	betonová - dřevěné desky
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	6 645 Kč/m ³
Množství	359,13 m ³
Reprodukční cena	2 386 406 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,00	190 912	190 912	10,23
2. Obvodové stěny	31,30	746 945	746 945	40,03
3. Stropy	21,80	520 236	0	0,00
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	11,20	267 277	267 277	14,32
6. Klempířské práce	1,60	38 182	38 182	2,05
7. Úprava povrchů	6,30	150 344	150 344	8,06
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,80	90 683	90 683	4,86
10. Okna	1,30	31 023	31 023	1,66
11. Podlahy	9,70	231 481	231 481	12,40
12. Elektroinstalace	5,00	119 320	119 320	6,39
Upravená reprodukční cena			1 866 169 Kč	
Množství			359,13 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 196 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	12
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	359,13
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 196

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 196
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 866 029
Stáří	roků	61
Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	0

2.2. Dřevěné chatky celkem 20 Ks na parcele č. 303/3

Věcná hodnota dle THU

Dřevěná chatka, jednopodlažní s sedlovou střechou.

Celkový počet stejných chatek na parcele č. 303/3 je 20 Ks.

Rok výstavby 1982 - bez rekonstrukce = opotřebení 68,3 %.

Obestavěný prostor 35,91 m³ je 20x vynásoben na celkovou hodnotu 718,20 m³.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	2,8*4,24 =	11,87 3,70 m
		11,87 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$((2,8*4,24)*(0,1+2,15)+2,8*4,24*1,55/2)*20 =$ 718,26
	Obestavěný prostor - celkem:	718,26 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	dřevěné - oboustranně obíjené
3. Stropy	chybí
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví
5. Krytina	plechová
6. Klempířské práce	plechové
7. Úprava povrchů	nátěry
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné jednoduché
10. Okna	dřevěná jednoduchá
11. Podlahy	betonová - dřevěné desky
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	6 645 Kč/m ³
Množství	718,26 m ³
Reprodukční cena	4 772 811 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,00	381 825	381 825	10,23
2. Obvodové stěny	31,30	1 493 890	1 493 890	40,03
3. Stropy	21,80	1 040 473	0	0,00
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	11,20	534 555	534 555	14,32
6. Klempířské práce	1,60	76 365	76 365	2,05
7. Úprava povrchů	6,30	300 687	300 687	8,06
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,80	181 367	181 367	4,86
10. Okna	1,30	62 047	62 047	1,66
11. Podlahy	9,70	462 963	462 963	12,40
12. Elektroinstalace	5,00	238 641	238 641	6,39
Upravená reprodukční cena			3 732 338 Kč	
Množství			718,26 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 196 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	12
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	718,26
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 196
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 196
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 732 058
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	19
Opotřebení	%	68,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 183 062

2.3. Vnitřní vozovka

Vnitřní vozovka - plochy s litým asfaltem, jedná se o vozovku od hlavní brány po hlavní budovu, kolem budovy a za budovu.

Celková výměra je 1160 m².

Původní stáří 1962.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 1 160,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	631,15

Plná cena:	$1\,160,00\text{ m}^2 * 631,15\text{ Kč/m}^2$	=	732 134,- Kč
-------------------	---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 61 / 61 = 100,0\%$

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

*	0,000
---	-------

Vnitřní vozovka - zjištěná cena

=	0,- Kč
---	---------------

2.4. Vnitřní komunikace

Vnitřní komunikace, jedná se o asfaltovou plochu chodníků.

Přístupová komunikace k dřevěným a zděným chatkám.

Celková výměra je 1039 m².

Původní stáří 1985.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad
štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

1 039,00 m²

Ocenění

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

=	270,-
---	-------

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

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

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

*	2,9220
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	631,15
---	---------------

Plná cena: $1\,039,00\text{ m}^2 * 631,15\text{ Kč/m}^2$

=	655 764,85 Kč
---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 38 / 60 = 63,3\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 63,3\% / 100)$

*	0,367
---	-------

Vnitřní komunikace - zjištěná cena

=	240 665,70 Kč
---	----------------------

2.5. Vnitřní komunikace

Vnitřní komunikace, jedná se o betonovou dlažbu zámkovou - barva šedá.

Přístupová komunikace k altánu - 110 m²

Chodníky od zděných chatk k sociálnímu zázemí (sprchy ženy/muži) - 80 m²

Parkoviště - 125 + 130 = 255 m²

Celková výměra je 445 m².

Původní stáří 1985.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	445,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 122,05
Plná cena: 445,00 m ² * 1 122,05 Kč/m ²	=	499 312,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 38 / 60 = 63,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 63,3 % / 100)	*	0,367
Vnitřní komunikace - zjištěná cena	=	183 247,60 Kč

2.6. Oplocení

Oplocení - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, ocelové sloupky jsou opatřeny nátěrem.

Celková délka pletiva = 617 m.

Původní stáří 1962.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	113
Výměra:	617,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6610

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	510,91
Plná cena: 617,00 m ² * 510,91 Kč/m ²	=	315 231,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

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

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

*	0,000
---	-------

Oplocení - zjištěná cena

=	0,- Kč
---	---------------

2.7. Přípojka vody

Vodovodní přípojka, DN 40.

Celková délka od hlavní brány je 150 m.

Původní stáří 1965.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

150,00 m

Ocenění

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

=	385,-
---	-------

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

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

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

*	3,0700
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	945,56
---	---------------

Plná cena: 150,00 m * 945,56 Kč/m

=	141 834,- 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 %

Koeficient opotřebení: (1- 96,7 % / 100)

*	0,033
---	-------

Přípojka vody - zjištěná cena

=	4 680,52 Kč
---	--------------------

2.8. Kabelová přípojka venkovní

Celková délka od hlavní brány je 150 m.

Původní stáří 1972

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 m

Ocenění

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

= 15 651,-

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 15 651,-

Plná cena: 1,00 m * 15 651,- Kč/m

= 15 651,- 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

Kabelová přípojka venkovní - zjištěná cena

= 2 347,65 Kč

2.9. Přípojka kanalizace

Přípojka kanalizace, DN 250,

Jedná se o přípojku mezi hlavní budovou a vlastní ČOV.

Celková délka je 120 m.

Původní stáří 1985.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 120,00 m

Ocenění

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

= 1 990,-

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

* 0,8000

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

* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 4 806,25

Plná cena: 120,00 m * 4 806,25 Kč/m

= 576 750,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 80 = 47,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 47,5 \% / 100)$

$\frac{*}{0,525}$

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= 302 793,75 Kč

2.10. Kanalizace

Kanalizace

Jedná se jednotlivé kanalizační přípojky mezi objekty chat, altánu a ČOV.

Celková délka je ca:

- hlavní větev k ČOV 140 m

- kanalizace k zděným chatkám $12 \times 10 \text{ m} = 120 \text{ m}$

- kanalizace k altánu 60 m

- kanalizace k sociálnímu zařízení 25 m

Celkem 345 m.

Původní stáří 1991.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

345,00 m

Ocenění

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

= 1 240,-

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

* 0,8000

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

* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 994,85**

Plná cena: 345,00 m * 2 994,85 Kč/m

= **1 033 223,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 32 / 80 = 40,0 \%$

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

$\frac{*}{0,600}$

Kanalizace - zjištěná cena

= 619 933,95 Kč

2.11. Plynovodní STL přípojka

Plynovodní STL - přípojka.

Původní stáří 2003.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 m

Ocenění

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

= 841 400,-

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 841 400,-

Plná cena: 1,00 m * 841 400,- Kč/m

= 841 400,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

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

* 0,600

Plynovodní STL přípojka - zjištěná cena

= 504 840,- Kč

2.12. Přípojka vodovodní místní

Přípojka vodovodní - místní.

Rozvod vody mezi vrtanou studnou a hlavním objektem.

Celková délka 180 m.

Původní stáří 2015.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

180,00 m

Ocenění

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

= 465,-

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

* 0,8000

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

* 3,0700

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 142,04

Plná cena: 180,00 m * 1 142,04 Kč/m

= 205 567,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 60 = 13,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 13,3 \% / 100)$

* 0,867

Přípojka vodovodní místní - zjištěná cena

= 178 226,76 Kč

2.13. Studna vrtaná SV1

Vrtaná studna, hloubka 70 m, průměr 30 cm.
Studna je umístěná poblíž vjezdové brány.
Původní stáří 2015.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	70,00 m
Profil studny:	300 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 70,00 m * 2 380,- Kč/m

+ 166 600,- Kč

Základní cena celkem

= 166 600,- Kč

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

* 0,8000

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

* 3,0700

Upravená cena studny

= 409 169,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

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

* 0,920

= 376 436,03Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks

+ 12 840,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 12 840,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

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

* 3,0700

= 31 535,04 Kč

opotřebení čerpadel 8,0 %

* 0,920

= 29 012,24 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 29 012,24 Kč

Studna vrtaná SV1 - zjištěná cena

= 405 448,27 Kč

2.14. Studna

Studna umístěná za hlavní budovou, není v provozu.
Původní stáří 1964.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 50,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m
další hloubka: 40,00 m * 5 200,- Kč/m

+ 9 750,- Kč
+ 19 050,- Kč
+ 208 000,- Kč

Základní cena celkem

= 236 800,- Kč

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

* 0,8000

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

* 3,0700

Studna neslouží trvale svému účelu:

* 0,2000

Upravená cena studny

= 116 316,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 59 / 100 = 59,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 59,0 \% / 100)$

* 0,410

Studna - zjištěná cena

= 47 689,63 Kč

2.15. Studna

Studna kopaná, situovaná na jižní straně areálu na parcele č. 303/5.

Původní stáří 1991.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 50,00 m
Elektrické čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m
další hloubka: 40,00 m * 5 200,- Kč/m

+ 9 750,- Kč
+ 19 050,- Kč
+ 208 000,- Kč

Základní cena celkem

= 236 800,- Kč

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

* 0,8000

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

* 3,0700

Upravená cena studny	=	581 580,80 Kč
-----------------------------	---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 32 / 100 = 32,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$	*	0,680
	=	395 474,94Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks	+	11 990,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	11 990,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	3,0700
	=	29 447,44 Kč
opotřebení čerpadel 32,0 %	*	0,680
	=	20 024,26 Kč

Upravená cena čerpadel	+	20 024,26 Kč
-------------------------------	---	---------------------

Studna - zjištěná cena	=	415 499,20 Kč
-------------------------------	---	----------------------

2.16. Hřiště

Asfaltové hřiště pro relaxaci a sportovní vyžití.

Výměra 15,10 x 47 m

Původní stáří 1991.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 710,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	631,15
Plná cena: 710,00 m ² * 631,15 Kč/m ²	=	448 116,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opořebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 32 / 60 = 53,3 \%$
 Koeficient opořebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$

* 0,467

Hřiště - zjištěná cena

= **209 270,41 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky na listu vlastnickém č. 415, k.ú. Moravec

Metoda tříd polohy

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 197	1 152
zastavěná plocha a nádvoří	st. 198	218
zastavěná plocha a nádvoří	st. 200	42
zastavěná plocha a nádvoří	st. 201	56
zastavěná plocha a nádvoří	st. 202	56
zastavěná plocha a nádvoří	st. 203	57
zastavěná plocha a nádvoří	st. 204	56
zastavěná plocha a nádvoří	st. 205	56
zastavěná plocha a nádvoří	st. 206	58
zastavěná plocha a nádvoří	st. 207	57
zastavěná plocha a nádvoří	st. 208	57
zastavěná plocha a nádvoří	st. 209	58
zastavěná plocha a nádvoří	st. 210	57
zastavěná plocha a nádvoří	st. 211	65
zastavěná plocha a nádvoří	st. 337	155
zastavěná plocha a nádvoří	st. 391	8
ostatní plocha - jiná plocha	303/2	7 476
ostatní plocha - jiná plocha	303/3	7 817
ostatní plocha - jiná plocha	303/5	720
ostatní plocha - ostatní komunikace	303/9	2 324
ostatní plocha - jiná plocha	303/10	710
ostatní plocha - jiná plocha	927	47
ostatní plocha - jiná plocha	1003	10
Celková výměra oceňovaných pozemků		21 312 m²

Hlavní stavba na pozemku stojící

Reprodukční cena:

79 377 325,00 Kč

Zastavěná plocha hlavní stavbou:

2 101 m²

Využití pozemku pro stavbu

Tabulka tříd polohy

Název klíče	Třída	Popis
I - Všeobecná situace	1	odlehlá oblast v polích, lesů, luk
II - Intenzita využití pozemku	1	v ÚP zahrnutý jako rekreační plochy
III - Dopravní relace k velkoměstu	2	na okraji katastrálního území obce, cestovní čas k městu půl hodiny
IV - Obytný sektor	3	rekreační chaty, výhled do zeleně, rybníky
V - Průmysl, administrativa, prodej	nehodnotí se	obchodní místnosti, kanceláře s standardním vybavením
VI - Povyšující faktory	nejsou	
VII - Redukující faktory	nejsou	
Výsledná třída polohy:	1,75	

Výpočet ceny

Podíl ceny stavebního pozemku z celkové ceny:	5,75 %
Výměra stavebního pozemku:	6 303 m ²
Cena stavebního pozemku:	$(79\,377\,325,00 \text{ Kč} * 5,75 \%) / (100,00 \% - 5,75 \%) = 4\,842\,648,47 \text{ Kč}$
Jednotková cena stavebního pozemku:	$4\,842\,648,47 \text{ Kč} / 6\,303 = 768,31 \text{ Kč/m}^2$
Výměra ostatních pozemků:	15 009 m ²
Jednotková cena ostatních pozemků:	$768,31 * 0,15 = 115,25 \text{ Kč/m}^2$
Cena ostatních pozemků:	1 729 787,25 Kč

Průměrná jednotková cena pozemku:
308,39 Kč/m²

Výsledná cena = **6 572 435,72 Kč**

4. Výnosová hodnota

4.1. Budovy a pozemky uvedené na vlastnickém listu č. 415

Ve výnosové hodnotě se počítá s výší obvyklého nájemného v daném místě a čase pro funkční využití s rekreační činností. Obvyklé nájemné v nepronajatých částech je přehledně uvedeno ve výpočtu.

V objektu jsou uzavřeny 2 nájemní smlouvy na dobu neurčitou za nevýhodných tržních podmínek.

Jedná se o smlouvy:

- Smlouva o nájmu bytu - 97,93 m² = 2.533,- Kč/měsíc.
- Smlouva o nájmu nebytových prostor - gastro = 2.914,53 Kč/měsíc.

Tyto hodnoty nájmu jsou v znaleckém posudku nahrazeny obvyklým nájemným.

Nájemné pro dřevěné chatky je uvažováno jako sezónní, jen přes letní měsíce. Výše nájemného je proto stanovena jen na 300,- Kč/m²*rok.

Obdobně je uvažováno o nájemném za dřevěný altán s krbem, zde se jedná o výši 500,- Kč/m²*rok.

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.	Provozní prostory	Budova č.p. 118 - 1.PP - prostory sklepu	39	300	976	11 712	6,50
2.	Kancelářské prostory	Budova č.p. 118 - zasedací místnost	149	2 200	27 368	328 416	6,50
3.	Provozní prostory	Budova č.p. 118 - serverovna	5	900	377	4 518	6,50
4.	Kancelářské prostory	Budova č.p. 118 - kanceláře, denní místnost	29	1 500	3 563	42 750	6,50
5.	Provozní prostory	Budova č.p. 118 - kuchyně, gastroprovoz	320	2 000	53 253	639 040	7,50
6.	Provozní prostory	Budova č.p. 118 - komunikace, chodby, schodiště, hala pro veřejnost	362	900	27 150	325 800	6,50
7.	Provozní prostory	Budova č.p. 118 - sociální prostory, WC umývárna, úklidová komora, šatna	75	900	5 623	67 473	6,50
8.	Provozní prostory	Budova č.p. 118 - technické místnosti, kotelna, sklady	102	500	4 240	50 880	6,00
9.	Obytné prostory	Budova č.p. 118 - apartmány	126	1 600	16 852	202 224	7,50

10. Obytné prostory	Budova č.p. 118 - pokoje	139	1 200	13 880	166 560	7,50
11. Obytné prostory	Budova č.p. 118 - byt	98	1 800	14 690	176 274	7,50
12. Provozní prostory	Budova bez č.p. umývárny - WC umývárna, chodba, šatna, úklidová komora	135	900	10 094	121 122	6,50
13. Provozní prostory	Budova bez č.p. umývárny - technické místnosti, kotelna	17	500	725	8 705	6,00
14. Obytné prostory	Zděné chatky - celkem 12 Ks	542	1 200	54 172	650 064	7,50
15. Provozní prostory	Altán s krbem	130	500	5 424	65 085	7,50
16. Obytné prostory	Malé chatky celkem 30 Ks	250	300	6 241	74 889	7,50
Celkový výnos za rok:					2 935 512	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 517
Reprodukční cena	RC	Kč	78 528 229
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 166
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 935 512
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 641 961
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	117 792
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	471 169
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	79 259
Ostatní náklady		Kč/rok	5 500
Náklady celkem	V	Kč/rok	676 220
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 965 741
Míra kapitalizace		%	7,16
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota před korekcí ceny			27 454 483,24 Kč
cena pozemku	+ 6 572 436,00	=	34 026 919,24
Výnosová hodnota	Cv	Kč	34 026 919

LV č. 77

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova bez č.p./č.e. - ČOV

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,90*6,0 =	59,40	3,20 m
		59,40 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$9,90*6,0*(0,10+2,44)+9,90*6,0*(2,68-2,44)/2 =$	158,00
Obestavěný prostor - celkem:			158,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pásy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	keramické vložky Hurdis do ocelových nosníků = konstrukce střechy
4. Krov, střecha	plochá střecha
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	plechové
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenocementové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	kovová
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	betonová
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a motorová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	7 470 Kč/m ³
Množství	158,00 m ³
Reprodukční cena	1 180 290 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,30	121 570	121 570	13,70
2. Svislé konstrukce	23,90	282 089	282 089	31,78
3. Stropy	13,10	154 618	154 618	17,42
4. Krov, střecha	6,10	71 998	71 998	8,11
5. Krytiny střech	2,20	25 966	25 966	2,93
6. Klempířské konstrukce	0,60	7 082	7 082	0,80
7. Úprava vnitřních povrchů	5,30	62 555	62 555	7,05
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	37 769	37 769	4,26
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	2,30	27 147	0	0,00
11. Dveře	3,20	37 769	0	0,00
12. Vrata	0,30	3 541	3 541	0,40
13. Okna	4,20	49 572	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,10	36 589	36 589	4,12
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	7,10	83 801	83 801	9,44
17. Bleskosvod	0,30	3 541	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,30	38 950	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	3,10	36 589	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	4 721	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,70	31 868	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,30	62 555	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			887 578 Kč	
Množství			158,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 617 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	59
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	158,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 617
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 617
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	887 508
Stáří	roků	37
Další životnost	roků	23
Opotřebení	%	61,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	339 916

1.2. Budova bez č.p./e.v. - sklad na p.č. st.75

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	11,20*6,80 =	76,16 3,20 m
		76,16 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(11,20*6,80)*(0,10+2,9)+(11,20*6,8*0,6/2) =$ 251,33
Obestavěný prostor - celkem:		251,33 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pásy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	dřevěný strop = konstrukce střechy
4. Krov, střecha	dřevěný neumožňující podkroví
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	plechové
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenocementové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	plechová
13. Okna	jednoduchá prosklená
14. Povrchy podlah	betonová
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a motorová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	5 680 Kč/m ³
Množství	251,33 m ³
Reprodukční cena	1 427 543 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	188 436	188 436	14,63
2. Svislé konstrukce	30,40	433 973	433 973	33,70
3. Stropy	13,80	197 001	197 001	15,30
4. Krov, střecha	7,00	99 928	99 928	7,76
5. Krytiny střech	2,90	41 399	41 399	3,22
6. Klempířské konstrukce	0,70	9 993	9 993	0,78
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	59 957	59 957	4,66
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	41 399	41 399	3,22
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	25 696	0	0,00
11. Dveře	2,40	34 261	0	0,00
12. Vrata	3,00	42 826	42 826	3,33
13. Okna	3,40	48 536	48 536	3,77
14. Povrchy podlah	2,90	41 399	41 399	3,22
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	82 798	82 798	6,43
17. Bleskosvod	0,40	5 710	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	74 232	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 287 644 Kč	
Množství			251,33 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 123 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	76
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	251,33
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 123
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 123
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 287 553
Stáří	roků	37
Další životnost	roků	63
Opotřebení	%	37,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	811 158

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na listu vlastnickém č. 77, k.ú. Jemnice u Moravce

Metoda tříd polohy

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 73	59
zastavěná plocha a nádvoří	st. 75	71
ostatní plocha - jiná plocha	477/2	417
trvalý travní porost	480/1	2 082
Celková výměra oceňovaných pozemků		2 629 m²

Hlavní stavba na pozemku stojící

Reprodukční cena: 4 027 500,00 Kč

Zastavěná plocha hlavní stavbou: 136 m²

Využití pozemku pro stavbu

Tabulka tříd polohy

Název klíče	Třída	Popis
I - Všeobecná situace	1	odlehlá oblast v polích, lesů, luk
II - Intenzita využití pozemku	1	v ÚP zahrnuty jako rekreace a travní porosty
III - Dopravní relace k velkoměstu	2	na okraji katastrálního území obce, cestovní čas k městu půl hodiny
IV - Obytný sektor	3	rekreační chaty, výhled do zeleně, rybníky
V - Průmysl, administrativa, prodej	nehodnotí se	
VI - Povyšující faktory	nejsou	
VII - Redukující faktory	nejsou	
Výsledná třída polohy:	1,75	

Výpočet ceny

Podíl ceny stavebního pozemku z celkové ceny: 5,75 %

Výměra stavebního pozemku: 408 m²

Cena stavebního pozemku: $(4\,027\,500,00 \text{ Kč} \cdot 5,75 \%) / (100,00 \% - 5,75 \%) = 245\,709,55 \text{ Kč}$

Jednotková cena stavebního pozemku: $245\,709,55 \text{ Kč} / 408 = 602,23 \text{ Kč/m}^2$

Výměra ostatních pozemků: 2 221 m²

Jednotková cena ostatních pozemků: $602,23 \cdot 0,15 = 90,33 \text{ Kč/m}^2$

Cena ostatních pozemků: 200 622,93 Kč

Průměrná jednotková cena pozemku:

169,77 Kč/m²

Výsledná cena

= 446 332,48 Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Budovy a pozemky uvedené na vlastnickém listu č. 77

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	Budova bez č.p. - skladovací prostory	65	500	2 700	32 400	6,00
Celkový výnos za rok:						32 400	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	65
Reprodukční cena	RC	Kč	2 175 061
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *r ok)	500
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	32 400
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	30 780
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	3 263
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	13 050
Správa nemovitosti	3,00 % * Nh	Kč/rok	923
Ostatní náklady		Kč/rok	1 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	18 736
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	12 044
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota před korekcí ceny			200 733,33 Kč
pozemek	+ 446 322,00	=	647 055,33
Výnosová hodnota	Cv	Kč	647 055

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č. 415

1. Hlavní budova č.p. 118	11 452 115,- Kč
2. Budova bez č.p. - sociální zázemí pro chatky	581 359,- Kč
3. Altán s krbem	1 027 189,- Kč
4. Zděná chatka č. 1 na parcele č. st. 200	311 648,- Kč
5. Zděné chatky č. 2-11 na parcele č. st. 201 - st. 210	2 961 392,- Kč
6. Zděná chatka č. 12 s vedlejší místností (tlaková nádoba) na parcele č. st. 211	365 843,- Kč
7. Dřevěné chatky celkem 10 Ks na parcele č. 303/2	55 099,- Kč
8. Dřevěné chatky celkem 20 Ks na parcele č. 303/3	232 884,- Kč
9. Vnitřní vozovka	62 158,- Kč
10. Vnitřní komunikace	136 217,- Kč
11. Vnitřní komunikace	103 718,- Kč
12. Oplocení	26 763,- Kč
13. Přípojka vody	12 042,- Kč
14. Kabelová přípojka venkovní	1 329,- Kč
15. Přípojka kanalizace	171 381,- Kč
16. Kanalizace	350 883,- Kč
17. Plynovodní STL přípojka	285 739,- Kč
18. Přípojka vodovodní místní	100 876,- Kč
19. Studna vrtaná SV1	229 484,- Kč
20. Studna	26 992,- Kč
21. Studna	235 173,- Kč
22. Hřiště	118 447,- Kč
23. Trafostanice	196 751,- Kč
24. Pozemky na vlastnickém listu č. 415	1 185 526,- Kč

LV č. 415 - celkem: **20 231 008,- Kč**

LV č. 77

1. Budova bez č.p./č.e. - ČOV	194 558,- Kč
2. Budova bez č.p./e.v. - sklad na p.č. st.75	164 004,- Kč
3. Pozemky na vlastnickém listu č. 77	28 470,- Kč

LV č. 77 - celkem: **387 032,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 20 618 040,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

20 618 040 Kč

slovy: Dvacetmilionůšestsetosmnácttisícčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

LV č. 415

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hlavní budova č.p. 118	32 627 362,- Kč
1.2. Budova bez č.p. - sociální zázemí pro chatky	1 235 247,- Kč
1.3. Altán s krbem	2 241 811,- Kč
1.4. Zděná chatka č. 1 na parcele č. st. 200	545 626,- Kč
1.5. Zděné chatky č. 2-11 na parcele č. st. 201 - st. 210	5 184 534,- Kč
1.6. Zděná chatka č. 12 na parcele č. st. 211	640 473,- Kč
1.7. Trafostanice	347 616,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

42 822 669,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Dřevěné chatky celkem 10 Ks na parcele č. 303/2	0,- Kč
2.2. Dřevěné chatky celkem 20 Ks na parcele č. 303/3	1 183 062,- Kč
2.3. Vnitřní vozovka	0,- Kč
2.4. Vnitřní komunikace	240 666,- Kč
2.5. Vnitřní komunikace	183 248,- Kč
2.6. Oplocení	0,- Kč
2.7. Přípojka vody	4 681,- Kč
2.8. Kabelová přípojka venkovní	2 348,- Kč
2.9. Přípojka kanalizace	302 794,- Kč
2.10. Kanalizace	619 934,- Kč
2.11. Plynovodní STL přípojka	504 840,- Kč
2.12. Přípojka vodovodní místní	178 227,- Kč
2.13. Studna vrtaná SV1	405 448,- Kč
2.14. Studna	47 690,- Kč
2.15. Studna	415 499,- Kč
2.16. Hřiště	209 270,- Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:

4 297 707,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky na listu vlastnickém č. 415, k.ú. Moravec	6 572 436,- Kč
--	----------------

4. Výnosová hodnota

4.1. Budovy a pozemky uvedené na vlastnickém listu č. 415	34 026 919,- Kč
---	-----------------

LV č. 77

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova bez č.p./č.e. - ČOV	339 916,- Kč
1.2. Budova bez č.p./e.v. - sklad na p.č. st.75	811 158,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

1 151 074,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na listu vlastnickém č. 77, k.ú. Jemnice u Moravce	446 332,- Kč
---	--------------

3. Výnosová hodnota

3.1. Budovy a pozemky uvedené na vlastnickém listu č. 77	647 055,- Kč
--	--------------

Výnosová hodnota	34 673 974 Kč
Věcná hodnota	55 290 215 Kč
z toho hodnota pozemku	7 018 768 Kč

Silné stránky

- Plně funkční školící a rekreační zařízení.
- Ubytování s restauračním zařízením.
- Případná možnost změny funkčního využití stavby.
- Klidná lokalita, sportovní vyžití, relaxace, koupání v rybníku.

Slabé stránky

- Budova určena pro účely školící a rekreační, v případě změny funkčního využití stavby bude nutná určitá výše investice pro vnitřní úpravu dispozice (v závislosti na případné změně funkčního využití).

Tržní hodnota	40 000 000 Kč
slovy: Čtyřicetmilionů Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k vypočteným hodnotám, poloze nemovitosti, jejímu stavu a situaci na trhu s nemovitostmi v místě a čase se stanovuje tržní hodnota celkem ve výši 40,000.000,- Kč.

Tato výše tržní hodnoty se volí na základě výsledků hodnot mezi věcnou a výnosovou hodnotou s větším přihlédnutím k hodnotě výnosové.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Rozdíl mezi cenou „zjištěnou“ (dle platné oceňovací vyhlášky) a tržní hodnotou, je v důsledku nerespektování vyhláškových cen vzhledem k trhu. Vyhláškové ceny nemovitostí v místě a čase jsou dlouhodobě výrazně nižší, než jejich ceny obvyklé nebo tržní hodnoty.

5.2. Kontrola postupu

- pro zpracování znaleckého posudku pro určení tržní hodnoty měl znalec k dispozici potřebné zdroje dat,
- sebraná a vytvořená data byla dostatečná (vhodná, srovnatelná) pro zpracování znaleckého posudku,
- před zpracováním byly všechna data znalcem ověřena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

stanovit tržní hodnotu nemovitostí a tržní nájemné - pozemků v jednotném funkčním celku: p.č. st. 73, p.č. st. 75, p.č. st. 337, p.č. st. 391, p.č. st. 197, p.č. st. 198, p.č. st. 200, p.č. st. 201, p.č. st. 202, p.č. st. 203, p.č. st. 204, p.č. st. 205, p.č. st. 206, p.č. st. 207, p.č. st. 208, p.č. st. 209, p.č. st. 210, p.č. st. 211, se součástmi a příslušenstvím (hlavní budovou č.p. 118 a příslušenstvím, které tvoří budovy a chaty bez č.p., altán s krbem, plynová kotelna, přípojka vody, přípojka vodovodní místní, kabelová přípojka venkovní, přípojka kanalizace, kanalizace, plynovodní STL přípojka), dále pozemků p.č. 303/2, p.č. 303/3, p.č. 303/5, p.č. 303/9, p.č. 303/10, p.č. 477/2, p.č. 480/1, p.č. 927, p.č. 1003, se součástmi a příslušenstvím (oplocení, studny, hřiště, studna vrtaná, trafostanice, vnitřní vozovka, vnitřní komunikace), k.ú. a obec Moravec, uvedených na vlastnickém listu č. 415 a k.ú. Jemnice u Moravce, obec Strážek, uvedených na vlastnickém listu č. 77, okres Žďár nad Sázavou.

Odpověď:

tržní hodnota nemovitostí - pozemků v jednotném funkčním celku: p.č. st. 73, p.č. st. 75, p.č. st. 337, p.č. st. 391, p.č. st. 197, p.č. st. 198, p.č. st. 200, p.č. st. 201, p.č. st. 202, p.č. st. 203, p.č. st. 204, p.č. st. 205, p.č. st. 206, p.č. st. 207, p.č. st. 208, p.č. st. 209, p.č. st. 210, p.č. st. 211, se součástmi a příslušenstvím (hlavní budovou č.p. 118 a příslušenstvím, které tvoří budovy a chaty bez č.p., altán s krbem, plynová kotelna, přípojka vody, přípojka vodovodní místní, kabelová přípojka venkovní, přípojka kanalizace, kanalizace, plynovodní STL přípojka), dále pozemků p.č. 303/2, p.č. 303/3, p.č. 303/5, p.č. 303/9, p.č. 303/10, p.č. 477/2, p.č. 480/1, p.č. 927, p.č. 1003, se součástmi a příslušenstvím (oplocení, studny, hřiště, studna vrtaná, trafostanice, vnitřní vozovka, vnitřní komunikace), k.ú. a obec Moravec, uvedených na vlastnickém listu č. 415 a k.ú. Jemnice u Moravce, obec Strážek, uvedených na vlastnickém listu č. 77, okres Žďár nad Sázavou, se stanovuje celkem ve výši **40.000.000,- Kč**.

Hrubé roční nájemné (hrubé výnosy z pronajatých prostor) z celého areálu činí celkem 2,967.912,- Kč.

Čisté roční nájemné z celého areálu činí celkem 1.977.785,- Kč.

Jednotkové nájemné jednotlivých funkčních ploch (Kč/1m² podlahové plochy) je uvedeno ve výpočtu výnosové hodnoty.

Tržní hodnota

40 000 000 Kč

slovy: Čtyřicetmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená tržní hodnota je platná bez podmínek.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přibráni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 15.5.2006 pod č.j. Spr. 1573/2005 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí a v oboru stavebnictví odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 074357-2023.

V Kyjově 29.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák
Brandlova 1327
697 01 Kyjov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 074357-2023

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí	5
Katastrální mapa	3
Mapa širších vztahů	1
Povodňová mapa	2
Územní plán	2
Fotodokumentace	10
Oprávnění k činnosti	1

LV č. 415

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 11:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596141 Moravec
Kat.území: 698539 Moravec List vlastnictví: 415
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 47114983		

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití		Způsob ochrany
St. 197	1152	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Moravec, č.p. 118, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 197		
St. 198	218	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 198		
St. 200	42	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 200		
St. 201	56	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 201		
St. 202	56	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 202		
St. 203	57	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 203		
St. 204	56	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 204		
St. 205	56	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 205		
St. 206	58	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 206		
St. 207	57	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 207		
St. 208	57	zastavěná plocha a nádvoří			

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.
strana 1

LV č. 415

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 11:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596141 Moravec

Kat.území: 698539 Moravec

List vlastnictví: 415

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 208		
St. 209	58 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 209		
St. 210	57 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 210		
St. 211	65 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 211		
St. 337	155 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 337		
St. 391	8 zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 77 k.ú. Jemnice u Moravce		
Další údaje: stavba je součástí pozemku St. 75 LV 77 k.ú. Jemnice u Moravce		
303/2	7476 ostatní plocha	jiná plocha
303/3	7817 ostatní plocha	jiná plocha
303/5	720 ostatní plocha	jiná plocha
303/9	2324 ostatní plocha	ostatní komunikace
303/10	710 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
927	47 ostatní plocha	jiná plocha
1003	10 ostatní plocha	jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

používání k účelům pionýrské organizace, v případě likvidace podniku nebo zřízení je třeba si vyžádat vyjádření a svolení oprávněného

Oprávnění pro

Revoluční odborové hnutí, ústřední výbor odborového svazu zaměstnanců dopravy a spojů, 11000 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 197, Parcela: St. 198, Parcela: St. 200, Parcela: St. 201, Parcela: St. 202, Parcela: St. 203, Parcela: St. 204, Parcela: St. 205, Parcela: St. 206, Parcela: St. 207, Parcela: St. 208, Parcela: St. 209, Parcela: St. 210, Parcela: St. 211, Parcela: St. 337, Parcela: St. 391, Parcela: 1003, Parcela: 303/2, Parcela: 303/3, Parcela: 303/5, Parcela: 927

Listina Pozemková kniha č.d. 1305/1962 Smlouva o bezplatném zcizení ze dne 22.3.1962, č.j. 14.241/62-4.

Z-4614/2006-746

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

strana 2

LV č. 415

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 11:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596141 Moravec
Kat.území: 698539 Moravec List vlastnictví: 415
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne Kupní smlouvy ze dne 30.12.1991.
POLVZ:53/1998 Z-16300053/1998-746
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Jiná listina ze dne Rozhodnutí č.379 ministra hospodářství ČR o založení státního
podniku se dne 16.12.1992
Delimitační protokol ze dne 4.3.1992 a jeho dodatek ze dne 19.10.1993.
POLVZ:53/1998 Z-16300053/1998-746
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit dle zákona č. 344/1992 Sb ze
dne 19.11.2001.
Z-1652/2001-746
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o upřesnění přidělu Státního pozemkového úřadu, pobočka Žďár
nad Sázavou SPU-291049/2018 ze dne 19.07.2018. Právní moc ke dni 25.08.2018. Právní
účinky zápisu k okamžiku 10.12.2018 07:40:11. Zápis proveden dne 19.12.2018.
Z-3829/2018-746
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.10.2023 11:24:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.
strana 3

LV č. 77

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 11:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596825 Strážek
 Kat.území: 658235 Jemnice u Moravce List vlastnictví: 77
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	47114983	

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 73	59 zastavěná plocha a nádvoří					
	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb					
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 73					
St. 75	71 zastavěná plocha a nádvoří					
	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 75, St. 391, LV 415 k.ú. Moravec					
	477/2	417 ostatní plocha		jiná plocha		
	480/1	2082 trvalý travní porost				zemědělský půdní fond

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

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
obnova operátu přepracováním na KMD 2014
Povinnost k
Parcela: 480/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 1610/1984 Kupní smlouva ze dne 16.10.1984.
POLVZ:3/1984 Z-9300003/1984-745
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
- o Smlouva (dohoda) V1 174/1994 Kupní smlouva ze dne 17.3.1994, právní účinky vkladu ke dni 15.4.1994.
POLVZ:5/1994 Z-9300005/1994-745
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 19.11.2001
založeno v Z-1879/2001-745.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
 strana 1

LV č. 77

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 11:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596825 Strážek
Kat.území: 658235 Jemnice u Moravce List vlastnictví: 77
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Z-118/2011-745
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
Česká republika, 00000001-001
o Smlouva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 18.12.2013.
Z-3871/2013-745
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
480/1	76901	2082

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

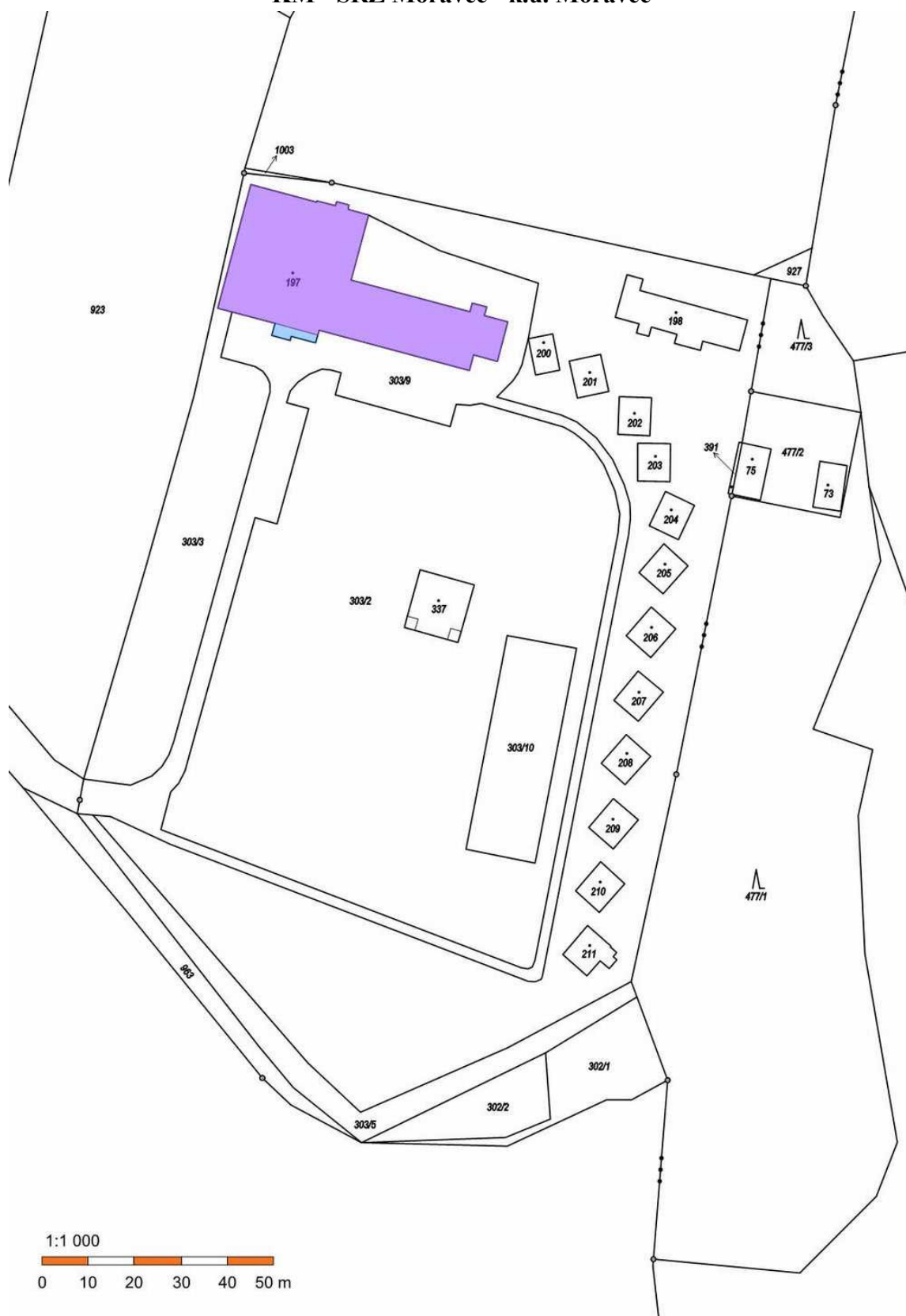
Vyhotoveno: 23.10.2023 11:26:21

Podpis, razítko:

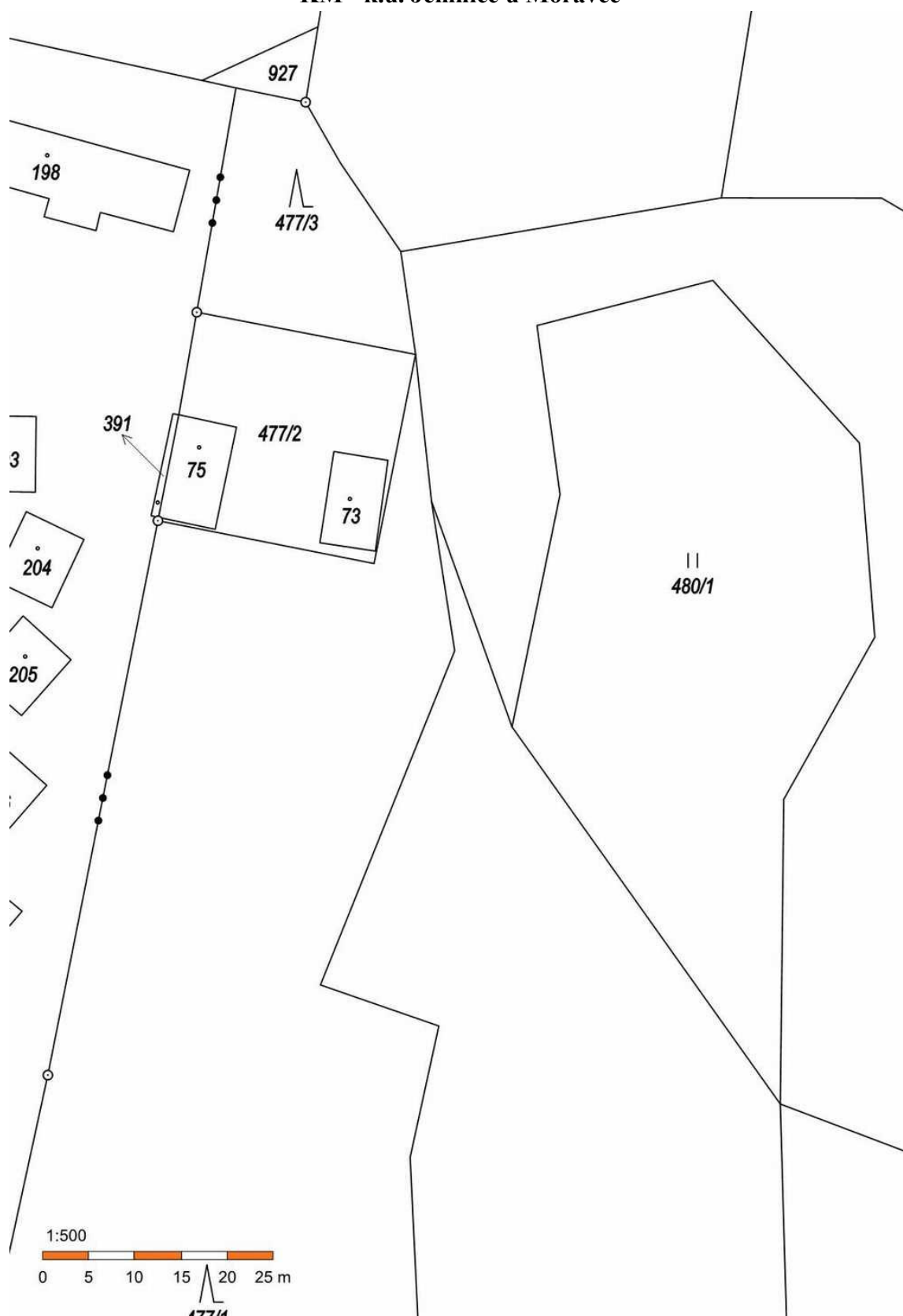
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

KM - ŠRZ Moravec - k.ú. Moravec

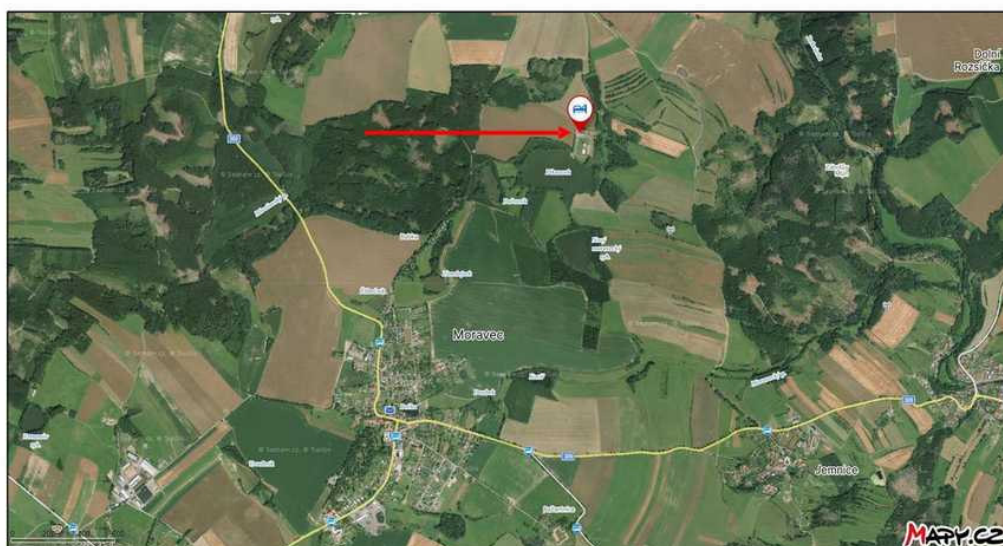
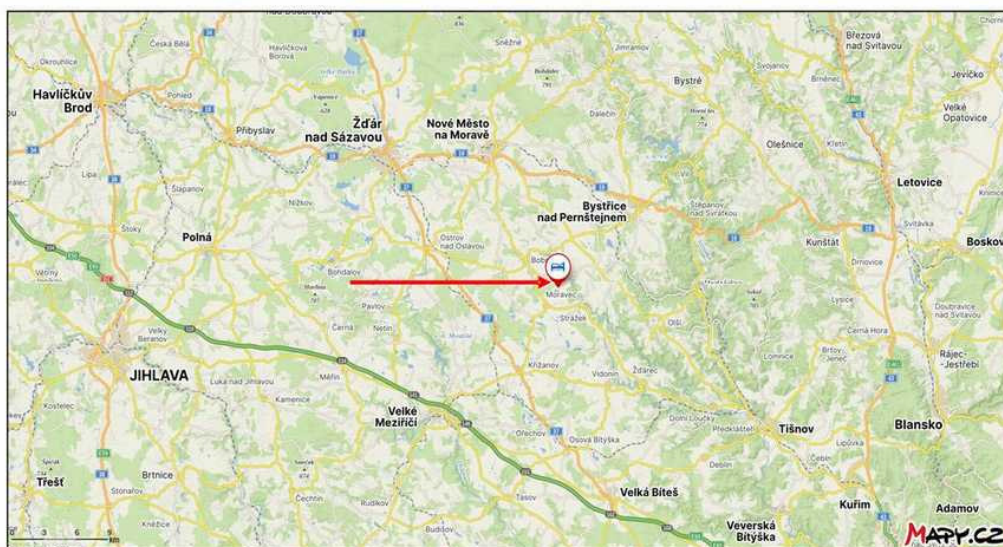


KM - k.ú. Jemnice u Moravce



Mapa širšího okolí

Mapy širšího okolí




Povodňová mapa




Povodňová mapa - textová část


Legenda


Záplavová území

 Říční síť s vyhlášením záplavových území


 Aktivní zóny Q100


Záplavová území
Q5


 Nestanovené


 Stanovené


Záplavová území
Q20

 Nestanovené

 Stanovené

 Záplavová území Q100

 Záplavová území Q500

 Suché nádrže (poldry)

 Hranice obcí s rozšířenou působností (ČSÚ)

ÚP obce Moravec



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMÍ REZERVA	
PLOCHY BYDLENÍ	RH BV	BV		BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VEKOVSKÉ
PLOCHY REKREACE	Ri RH	Ri		REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI

k.ú. Moravec

STRÁŽEK



Legenda:

Barva	Modul		
		Hranice k.ú.	
		Hranice zastavěného území	
BO	BO	Plochy bydlení v rodinných domech	
BV	BV	Plochy bydlení v rodinných domech venkovského typu	
S	S	Plochy zemědělné	
OH		Plochy veřejné vybavenosti	
OH		Plochy komerční veřejnosti	
OH		Plochy občanské	
OS	OS	Plochy sportu	
R	R	Plochy rekreace	
VP	VP	Plochy výrobního využití	
VP	VP	Plochy divoké přírody	
VZ	VZ	Plochy zemědělské	
P	P	Plochy veřejných prostranství	
D	D	Plochy dopravní infrastruktury	
Y	Y	Plochy technické infrastruktury	
		Plochy ostatní	
AZ	AZ	Plochy zeleně a vod	
AT	AT	Plochy trvalých travních porostů	
L		Plochy lesní	
			Označení rozvodné linie:
			MI-35 – požární článek
			zelená kmenová linie
			Značení katastrálních území:
		J	= Jevíčko a Hvozdec
		MJ	= Město
		Ma	= Hlavoň
		MA	= Hvozdec Janovice
		S	= Státek
			Označení ploch domovních neregulovaných:
		BU-7	= původní číslo mapy
			kód plochy a zjednotěným způsobem vyřadí, při kódu je označení neregulované

- 111 -

Fotodoku_1



Hlavní budova č.p. 118



Hlavní budova č.p. 118



Hlavní budova č.p. 118



Hlavní budova č.p. 118



Hlavní budova č.p. 118 - kotelna



Hlavní budova č.p. 118 - 1.PP

Fotodoku_2



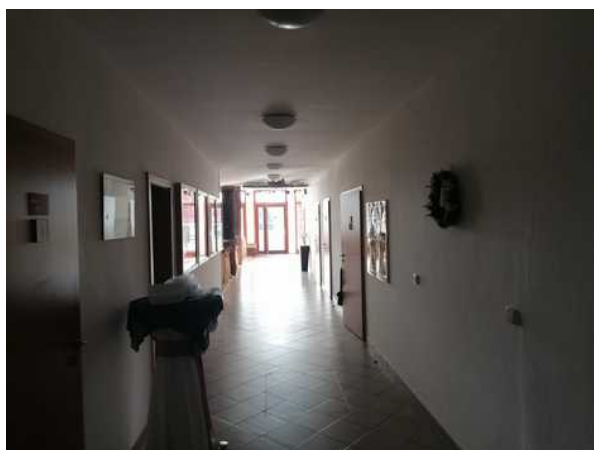
Hlavní budova - hlavní chodba



Hlavní budova - jídelna



Hlavní budova - kuchyň



Hlavní budova - hlavní chodba



Hlavní budova - společenská místnost



Hlavní budova - společenská místnost

Fotodoku_3



Hlavní budova - zasedací místnost



Hlavní budova - schodiště do 2.NP



Hlavní budova - byt



Hlavní budova - byt



Hlavní budova - byt



Hlavní budova - apartmán_1

Fotodoku_4



Hlavní budova - apartmán_1



Hlavní budova - apartmán_1



Hlavní budova - apartmán_2



Hlavní budova - apartmán_2



Hlavní budova - chodba k bytu a apartmánům

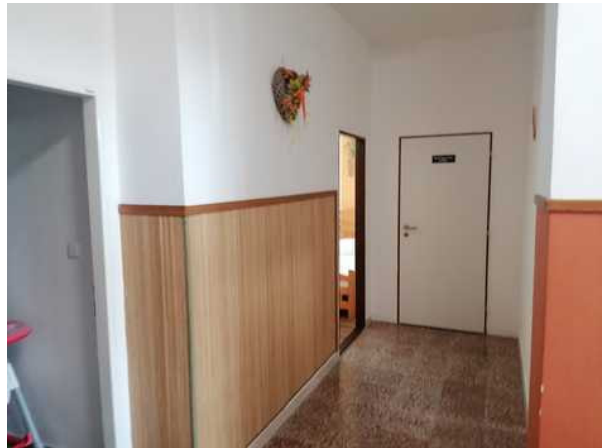


Hlavní budova - chodby k pokojům

Fotodoku_5



Hlavní budova - pokoje v 2.NP



Hlavní budova - chodba k apartmanu c.10



Hlavní budova - apartman c.10



Foto z roku 1962



Dřevěná chatka



Dřevěná chatka - interiér

Fotodoku_6



Dřevěný altán s grilem



Dřevěný altán s grilem



Dřevěný altán s grilem



Dřevěný altán s grilem



Zděné chatky



Zděné chatky

Fotodoku_7



Zděná chata č. 1



Zděná chata č. 1



Zděná chata č. 1



Zděná chata č. 1



Zděná chata č. 2



Zděná chata č. 2

Fotodoku_8



Budova bez č.p. - umývárny



Budova bez č.p. - umývárny



Budova bez č.p. - umývárny



Budova bez č.p. - umývárny



Budova bez č.p. - umývárny



Budova bez č.p. - umývárny - ketelna

Fotodoku_9



Budova bez č.p. - sklad, k.ú. Jemnice u Moravce



Budova bez č.p. - sklad, k.ú. Jemnice u Moravce



Budova bez č.p. - ČOV, k.ú. Jemnice u Moravce



Budova bez č.p. - ČOV, k.ú. Jemnice u Moravce



Transformátor



Vrtaná studna

Fotodoku_10



Dřevěné chatky



Dřevěné chatky



Dřevěné chatky, komunikace



Vjezd, brána, rybník s pláží



Areál - hřiště



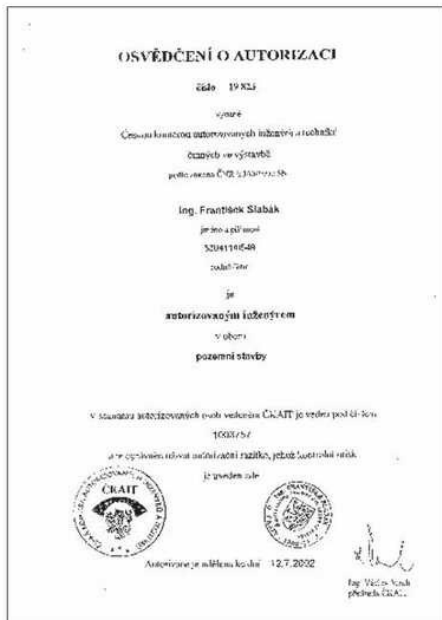
Areál - komunikace, parkoviště

Oprávnění k činnosti

Oprávněník činnostiavýčetprováděných činností



Autorizovanýinženýrpodlezákona č.360/1992Sb.



Soudníznalecpodlezákona č.36/1967Sb.



Energetickýspecialistapodlezákona č.406/2000Sb.



Výčet činnostiapraxeavoru

