ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	**818-40/2022**
ZNALEC:	Ing. Eva Valentová IČ 76143678 U Smaltovny 4, 170 00 Praha 7
OBOR/ODVĚTVÍ:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL	Středočeský kraj Zborovská 11 150 21 Praha 5 IČ: 70891095 DIČ: CZ70891095
ČÍSLO JEDNACÍ:	-
PŘEDMĚT:	Stanovit cenu obvyklou nemovitostí dle specifikace na straně 2 posudku, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	2/2
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	9.6.2022
POČET STRAN VČETNĚ PŘÍLOH:	123

Tento znalecký posudek se předává v 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a ve dvou vyhotoveních v elektronické podobě formátu PDF na nosiči CD
Třetí vyhotovení zůstává v archivu znalce.

OBSAH

SEZNAM KAPITOL:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů pro zpracování znaleckého posudku
3. Nález
4. Posudek
   4.1. Cena zjištěná
   4.2. Cena obvyklá
5. Odůvodnění
6. Závěr
7. Přílohy
8. Znalecká doložka

SEZNAM PŘÍLOH:

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 29.5.2022
3. Náhled katastrální mapy s vyznačením členěním areálu pro stanovení ceny obvyklé

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Stanovit cenu obvyklou pozemku p.č.st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p.č.st. 139, jehož součástí je stavba č.p.105, p.č. st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106, p.č.st. 233, jehož součástí je stavba bez č.p. jiná stavba, p.č. st. 305, jehož součástí je stavba bez č.p., jiná stavba, p.č. 53/1, p.č. 53/4, p.č. 53/5, p.č. 53/10, p.č. 53/11, p.č. 53/12, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818.

Stanovit cenu obvyklou výše uvedených pozemků v tomto členění:

a) Pozemky p.č.st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p.č.st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p.č. 53/4, p.č. 53/5, p.č. 53/10 a p.č. 53/12, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818.
b) Pozemky p.č. st. 233, jehož součástí je stavba bez č.p., p.č.st. 305, jehož součástí je stavba bez č.p. a p.č. 53/1, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818. Stanovit cenu obvyklou za 1 m^2 u části pozemku p.č. 53/1 (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo)
c) Pozemky p.č.st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106 a p.č. 53/11, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818. Stanovit obvyklou výši nájemného stavby č.p. 106 a stanovit cenu obvyklou věcného břemene přístupu přes pozemek p.č. 53/11 na pozemky uvedené v bodě a) (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo)

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje

1.3. DALŠÍ SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné

2. VÝČET PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru dat postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a změn provedených zákonem č. 237/2020 Sb., § 2, odst. 2 *(…Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním)*, kdy jako zdroj dat použil sjednané ceny obdobného majetku.
Pro ocenění byly použity kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, týkající se realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v blízkém okolí.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Dálkový přístup do katastru nemovitostí
Náhled katastru nemovitostí, katastrální mapa
Poznatky z místního šetření
Kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem (www.katastr.cuzk.cz)
Informace z www.valuo.cz, www.mapy.cz, www.cuzk.cz, www.sreality.cz,
https://voda.gov.cz/portal/cz/
Odborná literatura
Databáze znalce
Částečná projektová dokumentace
Informace vlastníka nemovitosti
Výroční zpráva Integrované střední školy Stanislava Kubra za školní rok 2012/2013
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 29.5.2022

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Sbírka listin katastrálního úřadu je věrohodným zdrojem dat, není třeba ji ověřovat. Databáze Valuo je spolehlivý zdroj informací, nebyl ověřován

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Z databáze KN byly vyhledány informace o podobných nemovitostech v blízkém okolí a byly dohledány kupní smlouvy. Dále byly použity informace o kupních cenách z databáze Valuo.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Vybrané nemovitosti byly vyhodnoceny z hlediska velikosti, polohy, technického stavu a využití.

3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

Informace z místního šetření, kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu

Vlastník majetku:
Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Kód katastrálního území:	757381
Název katastrálního území:	Středokluky

Kód obce:	539708
Název obce:	Středokluky
Kód okresu:	CZ020A
Název okresu:	Praha-západ
Název kraje (oblasti):	Středočeský kraj (Střední Čechy)

Adresa majetku:
Školská č.p. 105, č.p. 106, č.p. 187
Středokluky

Místní šetření:
Konané dne 14.3.2022 za přítomnosti Ing. Kosteleckého

Popis a účel:
Předmětem ocenění je areál bývalé Integrované střední školy Stanislava Kubra. Areál tvoří funkční celek, je oplocen. K datu ocenění není areál využíván ani pronajat, výjimku tvoří pouze školní kuchyně s jídelnou v budově č.p. 106.
Areál tvoří několik budov, které jsou pravděpodobně funkčně propojené (vytápění, vodovod, kanalizace, přípojka el. energie, plynová přípojka). Vzhledem k tomu, že pro účely ocenění je k dispozici částečná projektová dokumentace, nebylo možné zjistit vzájemné propojení budov inženýrskými sítěmi a zdrojem vytápění.
Areál je přístupný z veřejné komunikace, a to z ulice Školská a z ulice V Chaloupkách

Historie školního areálu
Původní Odborná škola hospodářská byla založena v roce 1923, jako odborná škola pro zemědělství a příbuzné obory fungovala s různými názvy až do roku 2021.

Člení areálu pro účely ocenění a popis objektů v jednotlivých částech

a) **Pozemky p.č.st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p.č.st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p.č. 53/4, p.č. 53/5, p.č. 53/10 a p.č. 53/12, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818.**

Přístup k pozemkům
Teoreticky je přístup k pozemkům z ulice Starý vrch, kde je vstupní brána na pozemek p.č. 127, prakticky tento vstup slouží pro obsluhu kotelny, vstup na ostatní pozemky není možný jinak než přes budovu školy č.p. 187. Vstup pro tuto samostatnou část bude zajištěn předpokládaným zřízením věcného břemene přístupu z veřejné komunikace přes pozemek p.č. 53/11

Stavby na pozemcích
Na pozemku p.č.st. 127 je stavba školy č.p. 187, na pozemku p.č. 139 je stavba internátu č. 1, č.p. 105, na pozemku p.č. 53/4 je stavba přístřešku pro zemědělskou techniku, nezapsaná v KN. Na pozemku p.č. 53/4 je hřiště, k datu ocenění jeho technický stav neumožňuje provozování.

Stavba školy č.p. 187
Na pozemku p.č. 127 je stavba původní školy cca z roku 1923 (nebylo dohledáno kolaudační rozhodnutí, stáří budovy je odhadováno). Tato stavba byla v roce 1963 rekonstruována, v roce 1974 byla na jihovýchodní straně přistavěna stavba kotelny a skladu uhlí, v roce 1984 byla k budově školy přistavěna nová budova, funkčně a provozně propojená s původní stavbou, v roce 1994 byla

provedena nová plynová přípojka a plynová kotelna, v roce 1997 kanalizační přípojka, v roce 2001 vodovodní přípojka. V roce 2015 byla v celé budově školy vyměněna okna za plastová a provedeno zateplení objektu, v roce 2020 byla provedena rekonstrukce sociálních zařízení.

Konstrukční řešení
Původní budova – svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov z dřevěných sbíjených vazníků, střešní krytina plechová, klempířské konstrukce pozink., schodiště betonové, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější kontaktní zateplovací systém, dveře hladké, okna plastová, podlahy dlažba nebo PVC, vytápění ústřední z plynové kotelny, vodovod, kanalizace a plyn napojeny na obecní řad.

Přístavba z roku 1984 - svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov z dřevěných sbíjených vazníků, střešní krytina plechová, klempířské konstrukce pozink., schodiště ocelové, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější kontaktní zateplovací systém, dveře hladké, okna plastová, podlahy dlažba nebo PVC, vytápění ústřední z plynové kotelny, vodovod, kanalizace a plyn napojeny na obecní řad.

Technický stav
Technický stav původní budovy je dobrý, sociální zařízení je po rekonstrukci v roce 2020, technický stav přístavby je velmi dobrý.

Využití
Budova sloužila jako škola, dispoziční řešení – dlouhá chodba se vstupy do jednotlivých učeben a kabinetů, tělocvična a společné sociální zařízení v obou podlažích. Budovu je možné využít opět pro výuku, jako administrativní budovu s kancelářemi, případně jako školící středisko. Parkování na pozemku za předpokladu příjezdu přes pozemek p.č. 53/11

Podlahové plochy - budova č.p. 187 na pozemku p.č. 127		
celková podlahová plocha (m^2)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
1 606,20	1 606,20	934,78

Stavba č.p. 105
Na pozemku p.č. 139 je stavba původního internátu z roku 1923. Budova je dvoupodlažní, podsklepená, s částečně vestavěným podkrovím. V 1.PP je sklep, v 1.NP jsou učebny se společným sociálním zařízením (rekonstrukce cca v roce 2003), ve 2.NP je bytová jednotka pro správce areálu, v podkroví je bytová jednotka.

Konstrukční řešení
Svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina z plechových šablon, klempířské konstrukce pozink., schodiště žulové, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější břízolit, dveře hladké nebo výplňové, okna dřevěná špaletová, podlahy dlažba, PVC a textilní, vytápění ústřední z plynové kotelny, vodovod, kanalizace a plyn napojeny na obecní řad.

Technický stav
Technický stav budovy je dobrý, interiér morálně opotřebený, kuchyně chybí, neodpovídá současným trendům na pronájem prostor nebo bydlení, společné sociální zařízení je po rekonstrukci v roce 2003

Využití
Budova sloužila jako škola a byty, k datu ocenění nevyužívané. Možné využití jako administrativní budova nebo ubytování, menší stavební úpravy nutné, větší rekonstrukce vhodná

Podlahové plochy - budova č.p. 105 na pozemku p.č. 139		
celková podlahová plocha (m²)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
462,77	444,79	398,84

Stavba bez č.p. přístřešek pro zemědělskou techniku
Na pozemku p.č. 53/4 je stavba přístřešku pro zemědělskou techniku

Konstrukční řešení
Nosná konstrukce ocelová, střecha z ocelových příhradových vazníků, střešní krytina z vlnitého plechu, podlaha betonová, obvodové stěny d výšky cca 2 m betonové

Technický stav
Technický stav nosné konstrukce je dobrý, stav střešní krytiny zhoršený, střešní krytina je místy uvolněná nebo chybí.

Využití
Přístřešek slouží k parkování zemědělské techniky, je zde 15 parkovacích míst pro nákladní automobily. Přístup pro nákladní automobily je přes pozemek p.č. 233 a 53/1, přístup pro nákladní automobily přes pozemek p.č. 53/11 by bylo nutné vybudovat.

Podlahové plochy - přístřešek na pozemku p.č. 53/1		
celková podlahová plocha (m²)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
632,00	632,00	632,00

b) Pozemky p.č. st. 233, jehož součástí je stavba bez č.p., p.č.st. 305, jehož součástí je stavba bez č.p. a p.č. 53/1, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818. Stanovit cenu obvyklou za 1 m2 u části pozemku p.č. 53/1 (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo)

Přístup k pozemkům
Přístup k pozemkům je vjezdovou branou z veřejné komunikace

Stavby na pozemcích
Na pozemku p.č. 233 je stavba bez č.p. využívaná jako dílny, na pozemku p.č. 305 je stavba ředitelství a garáží.

Stavba bez č.p. dílny
Na pozemku p.č. 233 je jednopodlažní nepodsklepený objekt dílen, který sloužil jako výcvikové středisko pro učiliště. Stavba byla kolaudována pravděpodobně v roce 1970, v roce 1993 byla provedena rekonstrukce, zejména sociálního zařízení, šaten a jídelny

Konstrukční řešení
Svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina z eternitových vlnitých desek, klempířské konstrukce pozink., vnitřní omítky vápenné štukové, vnější břízolit, obklady keramické, dveře hladké, vrata ocelová, okna v části plastová, v části ocelová nebo dřevěná zdvojená, podlahy betonové bez nášlapné vrstvy, PVC a dlažba, vytápění ústřední z plynové kotelny, vodovod a kanalizace napojeny do obecního řadu

Technický stav
Technický stav nosné konstrukce je dobrý, sociální zařízení po částečné rekonstrukci

Využití
Využití pro skladování, výrobu, autoopravnu

Podlahové plochy - budova bez č.p. na pozemku p.č. 233		
celková podlahová plocha (m^2)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
851,89	851,89	738,37

Stavba bez č.p. ředitelství
Na pozemku p.č. 305 je dvoupodlažní nepodsklepený objekt ředitelství střední odborné školy, v 1.NP jsou samostatné garáže. Původní jednopodlažní objekt garáží je z roku 1979, v roce 1993 byla provedena nástavba 2.NP, v roce 2020 byla provedena rekonstrukce sociálního zařízení

Konstrukční řešení
Svislé konstrukce 1.NP je z montovaného sloupového systému, vyzdívky z cihel, nástavba vyzdívaná z tvárnic, střecha rovná, střešní krytina živičná, klempířské konstrukce pozink., vnitřní omítky vápenné štukové, vnější břízolit, schody ocelové, okna plastová, podlahy dlažba a PVC, vytápění ústřední z plynové kotelny, vodovod a kanalizace napojeny do obecního řadu

Technický stav
Technický stav nosné konstrukce je dobrý, sociální zařízení po rekonstrukci

Využití
Využití 1.NP pro garážování a skladování, 2.NP jako administrativní část nebo pro výuku

Podlahové plochy - budova bez č.p. na pozemku p.č. 305 1.NP		
celková podlahová plocha (m^2)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
550,73	550,73	407,26

Podlahové plochy - budova bez č.p. na pozemku p.č. 305 2.NP		
celková podlahová plocha (m^2)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
498,32	498,32	392,40

c) Pozemky p.č.st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106 a p.č. 53/11, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818. Stanovit obvyklou výši nájemného stavby č.p. 106 a stanovit cenu obvyklou věcného břemene přístupu přes pozemek p.č. 53/11 na pozemky uvedené v bodě a) (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo)

Přístup k pozemkům
Přístup k pozemkům je vjezdovou branou z veřejné komunikace

Stavby na pozemcích
Na pozemku p.č. 141 je stavba č.p. 106 využívaná jako jídelna a internát, na pozemku p.č. 53/11 jsou hospodářské stavby

Stavba č.p. 106
Na pozemku p.č. 141 je stavba původního internátu z roku 1923. Budova je dvoupodlažní, podsklepená, s částečně vestavěným podkrovím. V 1.PP jsou sklepy a kotelna, v 1.NP je kuchyně, školní jídelna a pokoje internátu se společným sociálním zařízením (rekonstrukce cca v roce 2003), ve 2.NP jsou pokoje internátu, v podkroví je bytová jednotka.

Konstrukční řešení
Svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina z plechových šablon, klempířské konstrukce pozink., schodiště žulové, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější břízolit, dveře hladké nebo výplňové, okna plastová nebo dřevěná špaletová, podlahy dlažba, PVC a textilní, vytápění ústřední z plynové kotelny, vodovod, kanalizace a plyn napojeny na obecní řad.

Technický stav
Technický stav budovy je dobrý, interiér morálně opotřebený, neodpovídá současným trendům na pronájem prostor nebo bydlení, společné sociální zařízení je po rekonstrukci v roce 2003

Využití
Budova sloužila jako internát a byt, k datu ocenění nevyužívané. Možné využití jako administrativní budova nebo ubytování, menší stavební úpravy nutné, větší rekonstrukce vhodná. 1.PP vykazuje známky vlhkosti
V 1.NP je kuchyně a školní jídelna, která je k datu ocenění využívaná

Podlahové plochy - budova č.p. 106 na pozemku p.č. 141		
celková podlahová plocha (m^2)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
948,95	819,97	691,00

Stavby bez č.p. na pozemku p.č. 53/11
Na pozemku p.č. 53/11 je jednopodlažní hospodářská stavba, pravděpodobně z roku 1923, ke které byla později přistavěna garáž. Stavba nebyla k datu ocenění přístupná

Konstrukční řešení
Svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, na části pultová, krov dřevěný, střešní krytina z plechových šablon, klempířské konstrukce pozink., vnější omítky vápenné štukové, dveře dřevěné, okna ocelová, podlahy nezjištěno

Technický stav
Technický stav budovy z pohledu z exteriéru je dobrý

Využití
Stavba sloužila dle dokumentace jako hospodářská budova

Stavby bez č.p. na pozemku p.č. 53/11
Na pozemku p.č. 53/11 je jednopodlažní dřevěná stavba, pravděpodobně z roku 1923. Stavba nebyla k datu ocenění přístupná, účel stavby nebyl zjištěn

Konstrukční řešení
Svislé konstrukce dřevěné, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina z plechových šablon, klempířské konstrukce pozink., okna a dveře dřevěné, podlahy nezjištěno

Technický stav
Technický stav budovy z pohledu z exteriéru je zhoršený

Využití
Nebylo zjištěno původní využití stavby

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:
Nejsou známa žádná omezení

4. POSUDEK

4.1. POSUDEK - CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

CENOVÝ PŘEDPIS
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
Vyhláška 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. a 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění

a) Pozemky p.č.st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p.č.st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p.č. 53/4, p.č. 53/5, p.č. 53/10 a p.č. 53/12, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818.

Seznam oceňovaných objektů
M.1.1. Pozemky
M.1.2. Budova školy č.p. 187
M.1.3. Budova internátu č.p. 105
M.1.4. Přístřešek pro zemědělskou techniku
M.1.5. Přípojka plynu
M.1.6. Přípojka vodovodu
M.1.7. Přípojka kanalizace
M.1.8. Přípojka elektro
M.1.9. Zpevněné plochy

M.1.1. Pozemky

Ocenění podle § 3

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m2)
p.č.st. 127	zastavěná plocha a nádvoří	1859	1859,00
p.č.st. 139	zastavěná plocha a nádvoří	230	230,00
p.č. 53/4	ovocný sad	6315	6315,00
p.č. 53/5	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	2203	2203,00
p.č. 53/10	zahrada	759	759,00
p.č. 53/12	ostatní plocha, jiná plocha	442	442,00

Plocha pozemku celkem: **11808,00 m²**

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. b): $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$
Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.2 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	III.	1001 - 2000	0,70
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce nad 5 tisíc obyv., obce v okr. Praha-východ, západ, lázeň D Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D.	0,85

			Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle tabulky č. 2 přílohy č. 20.	
3	Poloha obce	IV.	Obec vzdálená od obce nebo oblasti v tab.č.1 do 10 km včetně Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	IV.	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) Pokud je v obci pouze mateřská škola, obec se posuzuje jako bez školy.	0,90

ZC_v = 2 091,00 Kč/m^2

ZC = 2 091,00 * 0,70 * 0,85 * 1,01 * 1,00 * 1,00 * 0,90 = 1 131,00 Kč/m^2

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

Soupis parcel

Parcela: p.č.st. 127 - zastavěná plocha a nádvoří

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku I_O určen dle přílohy č.3 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00

4	Chráněná území a ochranná pásma	IV.	Národní přírodní rezervace, památka Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka. Vyhlášené národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace a přírodní památky podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem			-0,03

Index omezení I_O = 1 + Suma(P_i)

I_O = 1 + -0,03 = 0,970

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694

Základní cena upravená ZCU = ZC * I

ZCU = 1 131,00 * 0,694 = 784,91 Kč/m^2

Parcela: p.č.st. 139 - zastavěná plocha a nádvoří

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694

Základní cena upravená ZCU = ZC * I

ZCU = 1 131,00 * 0,694 = 784,91 Kč/m^2

Parcela: p.č. 53/4 - ovocný sad
Index cenového porovnání I = I_T * I_O * I_P
I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694
Základní cena upravená ZCU = ZC * I
ZCU = 1 131,00 * 0,694 = 784,91 Kč/m^2

Parcela: p.č. 53/5 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
Index cenového porovnání I = I_T * I_O * I_P
I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694
Základní cena upravená ZCU = ZC * I
ZCU = 1 131,00 * 0,694 = 784,91 Kč/m^2

Parcela: p.č. 53/10 - zahrada
Index cenového porovnání I = I_T * I_O * I_P
I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694
Základní cena upravená ZCU = ZC * I
ZCU = 1 131,00 * 0,694 = 784,91 Kč/m^2

Parcela: p.č. 53/12 - ostatní plocha, jiná plocha
Index cenového porovnání I = I_T * I_O * I_P
I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694
Základní cena upravená ZCU = ZC * I
ZCU = 1 131,00 * 0,694 = 784,91 Kč/m^2

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m2)	ZCU (Kč/m2)	Cena (Kč)
p.č.st. 127	zastavěná plocha a nádvoří	1 859,00	784,91	1 459 147,69
p.č.st. 139	zastavěná plocha a nádvoří	230,00	784,91	180 529,30
p.č. 53/4	ovocný sad	6 315,00	784,91	4 956 706,65
p.č. 53/5	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	2 203,00	784,91	1 729 156,73
p.č. 53/10	zahrada	759,00	784,91	595 746,69
p.č. 53/12	ostatní plocha, jiná plocha	442,00	784,91	346 930,22
	Celkem	11 808,00		9 268 217,28

Pozemky - celkem:

Zjištěná cena	9 268 217 Kč

M.1.2. Budova školy č.p. 187

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

Výměry pro ocenění
Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	11.38*6.65+3.40*4.80+4.80*0.8/2+33.70*10.90+6.60*13.20+ 11.5*42.00	1031,37

Zastavěná plocha ZP = 1 031,37 m^2

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha 1.NP	55.40+91.35+20.25+20.25+64.70+15.45+4.95+64.70+15.45+4.95+8.40+11.55+5.90*10.00+7.60*5.10+7.60*5.00+7.60*5.00+7.60*5.10+10.00*5.90+2.20*30.20+8.20*0.50+3.40*4.10+2.90*6.40+2.00*0.50+0.80*1.10+2.20*7.20+3.40*3.40	781,24
Podlahová plocha 2.NP	48.10+55.40+91.35+20.25+20.25+64.70+15.45+4.95+64.70+15.45+4.95+8.40+11.55+6.30*10.10+10.10*7.75+2.90*6.40+2.20*7.20+10.20*7.75+3.20*5.00+3.20*5.00+5.00*6.00+2.20*30.20+8.20*0.50+3.40*3.40	824,96

Podlahová plocha PP = 1 606,20 m^2

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Vrchní stavba 454.45*7.50+483.00*7.20+11.50*0.9/2*42.00+93.92*3.50+6.65*1.7/2*16.18	1			7 523,50
Celkem				7 523,50

Soustava koeficientů

Koeficient K_1 určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné: K_1 = 0,93900

Koeficient K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP

Koeficient K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží v_p

Podlaží / Část	Počet	ZP (m2)	vč (m)	v (m)	ZP*v (m3)
Zastavěná plocha 1.NP	1	1 031,37	0,00	3,75	3 867,64
Zastavěná plocha 2.NP	1	937,45	0,00	3,55	3 327,95
Součet	2	1 968,82			7 195,59

Průměrná zastavěná plocha PZP = 1 968,82 / 2 = 984,41 m^2

K_2 = 0,92 + 6,60 / 984,41 = 0,92670

Průměrná výška podlaží v_p = 7 195,59 / 1 968,82 = 3,65 m

K_3 = 0,3 + 2,10 / 3,65 = 0,87534

Koeficient K_4 určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,07300	100,00	0,07300	1,00	0,07300
02	Svislé konstrukce	S	0,19200	100,00	0,19200	1,00	0,19200
03	Stropy	S	0,11100	100,00	0,11100	1,00	0,11100
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,06200	100,00	0,06200	1,00	0,06200
05	Krytiny střech	S	0,02100	100,00	0,02100	1,00	0,02100
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,06900	100,00	0,06900	1,00	0,06900
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
11	Dveře	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200

12	Vrata	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,05200	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
15	Vytápění	S	0,04100	100,00	0,04100	1,00	0,04100
16	Elektroinstalace	S	0,05000	100,00	0,05000	1,00	0,05000
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
19	Vnitřní kanalizace	S	0,02100	100,00	0,02100	1,00	0,02100
20	Vnitřní plynovod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	S	0,01600	100,00	0,01600	1,00	0,01600
22	Vybavení kuchyní	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	S	0,03400	100,00	0,03400	1,00	0,03400
24	Výtahy	C	0,01000	100,00	0,01000	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,06200	100,00	0,06200	1,00	0,06200
26	Instalační prefabrik. jádra	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,99000

K_4 = 0,99000

Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000

Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: SKP 4621171.1: CZ-CC 1263: K_i = 2,43000

Opotřebení stavby metodou analytickou

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2022
Rok kolaudace	1923
Stáří - S (roky)	99
Celková životnost - Z (roky)	150
Zbytková životnost Z - S (roky)	51

Tabulka opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení

Pol	Konstrukce a vybavení	Podíl 3	Podíl A	Stáří	Život	Opotř.	Př.opotř.
01	Základy včetně zemních prací	0,03650	0,03687	99	150	0,66000	0,02433
01	Základy včetně zemních prací	0,03650	0,03687	38	150	0,25333	0,00934
02	Svislé konstrukce	0,09600	0,09697	99	150	0,66000	0,06400
02	Svislé konstrukce	0,09600	0,09697	38	150	0,25333	0,02457
03	Stropy	0,05550	0,05606	99	150	0,66000	0,03700
03	Stropy	0,05550	0,05606	38	150	0,25333	0,01420
04	Zastřešení mimo krytinu	0,03100	0,03131	59	1 963	0,03006	0,00094
04	Zastřešení mimo krytinu	0,03100	0,03131	38	150	0,25333	0,00793
05	Krytiny střech	0,02100	0,02121	7	99	0,07071	0,00150
06	Klempířské konstrukce	0,00600	0,00606	7	99	0,07071	0,00043
07	Úpravy vnitřních povrchů	0,03450	0,03485	59	99	0,59596	0,02077
07	Úpravy vnitřních povrchů	0,03450	0,03485	38	99	0,38384	0,01338
08	Úpravy vnějších povrchů	0,03100	0,03131	7	99	0,07071	0,00221
09	Vnitřní obklady keramické	0,01800	0,01818	7	99	0,07071	0,00129
10	Schody	0,01550	0,01566	99	150	0,66000	0,01034
10	Schody	0,01550	0,01566	38	150	0,25333	0,00397
11	Dveře	0,03200	0,03232	38	99	0,38384	0,01241
12	Vrata	0,00000	0,00000	99	99	1,00000	0,00000
13	Okna	0,05200	0,05253	7	99	0,07071	0,00371
14	Povrchy podlah	0,01980	0,02000	38	99	0,38384	0,00768
14	Povrchy podlah	0,00220	0,00222	7	99	0,07071	0,00016
15	Vytápění	0,04100	0,04141	28	99	0,28283	0,01171

16	Elektroinstalace	0,05000	0,05051	38	99	0,38384	0,01939
17	Bleskosvod	0,00300	0,00303	38	99	0,38384	0,00116
18	Vnitřní vodovod	0,01100	0,01111	59	99	0,59596	0,00662
18	Vnitřní vodovod	0,01100	0,01111	38	99	0,38384	0,00426
19	Vnitřní kanalizace	0,01050	0,01061	59	99	0,59596	0,00632
19	Vnitřní kanalizace	0,01050	0,01061	38	99	0,38384	0,00407
20	Vnitřní plynovod	0,00300	0,00303	28	99	0,28283	0,00086
21	Ohřev teplé vody	0,01600	0,01616	7	99	0,07071	0,00114
22	Vybavení kuchyní	0,01800	0,01818	7	99	0,07071	0,00129
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	0,03400	0,03434	1	99	0,01010	0,00035
24	Výtahy	0,00000	0,00000	99	99	1,00000	0,00000
25	Ostatní	0,06200	0,06263	38	99	0,38384	0,02404
26	Instalační prefabrik. jádra	0,00000	0,00000	99	99	1,00000	0,00000
	Celkem	0,99000	1,00000				0,34137

Opotřebení O = Suma((B / C) * 100 * A) = 34,137 %

Vysvětlivky: B = skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení (sl. Stáří)

C = předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení (sl. Život)

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05

7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.8
Typ C Budovy škol, universit a pro výzkum: ZC = 2 538 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Základní cena upravená ZCU = $ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$
ZCU = 2 538 * 0,93900 * 0,92670 * 0,87534 * 0,99000 * 0,90000 * 2,43000 = 4 185,59 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výchozí cena VC = ZCU * OP
VC = 4 185,59 * 7 523,50 = 31 490 286 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VC * (1 - O / 100)
CS_N = 31 490 286 * (1 - 34,137 / 100) = 20 740 447 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 20 740 447 * 0,715 = 14 829 420

Budova školy č.p. 187 - celkem:

Zjištěná cena	14 829 420 Kč

M.1.3. Budova internátu č.p. 105

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

Výměry pro ocenění
Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	20.20*9.80+10.1*0.70+3.30*3.30	215,92

Zastavěná plocha ZP = 215,92 m^2

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha 1.PP	7.20*0.90+2.70*5.60+2.60*5.60	36,16

Podlahová plocha 1.NP	5.27*3.00+4.77*5.15+3.50*5.70+3.00*5.70+3.00*5.70+4.00*5.15+2.70*2.60+9.40*3.00+4.30*3.00	163,25
Podlahová plocha 2.NP	5.30*3.00+3.10*3.00+5.30*5.10+2.80*5.37+10.30*5.37+5.27*3.00	138,39
Podlahová plocha podkroví	1.20*3.00+2.70*3.00+2.10*3.00+1.50*2.80+6.00*2.80+2.70*2.60+6.10*6.80+2.40*2.50+4.70*3.30+7.60*2.10	124,97

Podlahová plocha PP = 462,77 m^2

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Spodní stavba (7.20*7.20+8.20*2.20)*2.50	1			174,70
Vrchní stavba 1.NP (20.20*9.80+10.1*0.70+3.30*3.30)*4.5	1			971,64
Vrchní stavba 2.NP (20.20*9.80+10.1*0.70+3.30*3.30)*4.5	1			971,64
Zastřešení (9.80*5.80/2*20.20)+(10.10*5.80/2*5.50)- ((10.20*5.80*4.6/2)/3)+(1.20*0.70/2*4.20)-(37.8*2)	1			615,99
Celkem				2 733,97

Soustava koeficientů

Koeficient K_1 určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné: K_1 = 0,93900

Koeficient K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP

Koeficient K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží v_p

Podlaží / Část	Počet	ZP (m2)	vč (m)	v (m)	ZP*v (m3)
1.PP	1	69,88	0,00	2,50	174,70
1.NP	1	215,92	0,00	4,50	971,64
2.NP	1	215,92	0,00	4,50	971,64
podkroví	1	205,03	0,00	3,20	656,10
Součet	4	706,75			2 774,08

Průměrná zastavěná plocha PZP = 706,75 / 4 = 176,69 m^2

K_2 = 0,92 + 6,60 / 176,69 = 0,95735

Průměrná výška podlaží v_p = 2 774,08 / 706,75 = 3,93 m

K_3 = 0,3 + 2,10 / 3,93 = 0,83435

Koeficient K_4 určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,06300	100,00	0,06300	1,00	0,06300
02	Svislé konstrukce	S	0,15000	100,00	0,15000	1,00	0,15000
03	Stropy	S	0,08200	100,00	0,08200	1,00	0,08200
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,06100	100,00	0,06100	1,00	0,06100
05	Krytiny střech	S	0,02700	100,00	0,02700	1,00	0,02700
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,07100	100,00	0,07100	1,00	0,07100
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
10	Schody	S	0,02800	100,00	0,02800	1,00	0,02800

11	Dveře	S	0,03800	100,00	0,03800	1,00	0,03800
12	Vrata	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,05900	100,00	0,05900	1,00	0,05900
14	Povrchy podlah	S	0,03300	100,00	0,03300	1,00	0,03300
15	Vytápění	S	0,04900	100,00	0,04900	1,00	0,04900
16	Elektroinstalace	S	0,05800	100,00	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,03300	100,00	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	S	0,04300	100,00	0,04300	1,00	0,04300
24	Výtahy	C	0,01400	100,00	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,04400	100,00	0,04400	1,00	0,04400
26	Instalační prefabrik. jádra	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,98600

K_4 = 0,98600

Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000

Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: SKP 4621191.2: CZ-CC 113012: K_i = 2,39800

Opotřebení stavby metodou lineární

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2022
Rok kolaudace	1923
Stáří - S (roky)	99
Celková životnost - Z (roky)	150
Zbytková životnost Z - S (roky)	51

Opotřebení O = 100 * S / Z

O = 100 * 99 / 150 = 66,000 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$

pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ G Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.: ZC = 2 710 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Základní cena upravená ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i

ZCU = 2 710 * 0,93900 * 0,95735 * 0,83435 * 0,98600 * 0,90000 * 2,39800 = 4 325,36 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výchozí cena VC = ZCU * OP

VC = 4 325,36 * 2 733,97 = 11 825 404 Kč

Cena stavby nákladově CS_N = VC * (1 - O / 100)

CS_N = 11 825 404 * (1 - 66,000 / 100) = 4 020 637 Kč

Cena stavby CS = CS_N * pp

CS = 4 020 637 * 0,715 = 2 874 755

Budova internátu č.p. 105 - celkem:

Zjištěná cena	2 874 755 Kč

M.1.4. Přístřešek pro zemědělskou techniku na pozemku p.č. 53/4

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

Výměry pro ocenění
Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	10.00*63.20	632,00

Zastavěná plocha ZP = 632,00 m^2

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	10.00*63.20	632,00

Podlahová plocha PP = 632,00 m^2

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Vrchní stavba 632*4.28+9.88*0.56/2*63.20	1			2 879,80
Celkem				2 879,80

Soustava koeficientů
Koeficient K_1 určen dle přílohy č.10: konstrukce 7 kovové: K_1 = 0,94800
Koeficient K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP
Koeficient K_3 = 0,30 + 2,80 / v_p ne však méně než 0,60
Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží v_p

Podlaží / Část	Počet	ZP (m2)	vč (m)	v (m)	ZP*v (m3)
Zastavěná plocha	1	632,00	0,00	4,28	2 704,96
Součet	1	632,00			2 704,96

Průměrná zastavěná plocha PZP = 632,00 / 1 = 632,00 m^2
K_2 = 0,92 + 6,60 / 632,00 = 0,93044
Průměrná výška podlaží v_p = 2 704,96 / 632,00 = 4,28 m
K_3 = 0,3 + 2,80 / 4,28 = 0,95421
Koeficient K_4 určen dle přílohy č.21 tabulky č.2

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,11300	100,00	0,11300	1,00	0,11300
02	Svislé konstrukce	S	0,23900	100,00	0,23900	1,00	0,23900
03	Stropy	C	0,09200	100,00	0,09200	0,00	0,00000
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,10100	100,00	0,10100	1,00	0,10100
05	Krytiny střech	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitř. povrchů	C	0,06300	100,00	0,06300	0,00	0,00000
08	Úpravy vnějš. povrchů	C	0,03200	100,00	0,03200	0,00	0,00000
09	Vnitřní obklady	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000

10	Schody	C	0,00800	100,00	0,00800	0,00	0,00000
11	Dveře	C	0,03100	100,00	0,03100	0,00	0,00000
12	Vrata	C	0,02400	100,00	0,02400	0,00	0,00000
13	Okna	C	0,05100	100,00	0,05100	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	S	0,04900	100,00	0,04900	1,00	0,04900
15	Vytápění	C	0,01100	100,00	0,01100	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	C	0,06300	100,00	0,06300	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	C	0,00300	100,00	0,00300	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	C	0,01000	100,00	0,01000	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	C	0,00900	100,00	0,00900	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	C	0,00400	100,00	0,00400	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	C	0,02200	100,00	0,02200	0,00	0,00000
24	Výtahy	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
25	Ostatní	C	0,04000	100,00	0,04000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,53696

K_4 = 0,53696

Koeficient K_4 upraven na limitní přípustnou hodnotu: K_4 = 0,80000

Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000

Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: SKP 4621145.2: CZ-CC 1242: K_i = 2,48900

Opotřebení stavby metodou lineární

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2022
Rok kolaudace	1995
Stáří - S (roky)	27
Celková životnost - Z (roky)	100
Zbytková životnost Z - S (roky)	73

Opotřebení O = 100 * S / Z

O = 100 * 27 / 100 = 27,000 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$
$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 \ 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.9
Typ I Budovy garáží (haly): ZC = 2 124 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Základní cena upravená ZCU = $ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$
ZCU = 2 124 * 0,94800 * 0,93044 * 0,95421 * 0,80000 * 0,90000 * 2,48900 = 3 203,71 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výchozí cena VC = ZCU * OP
VC = 3 203,71 * 2 879,80 = 9 226 044 Kč
Cena stavby nákladově $CS_N = VC * (1 - O / 100)$
$CS_N = 9 226 044 * (1 - 27,000 / 100) = 6 735 012$ Kč
Cena stavby CS = $CS_N * pp$
CS = 6 735 012 * 0,715 = 4 815 534

Přístřešek pro zemědělskou techniku - celkem:

Zjištěná cena	4 815 534 Kč

M.1.5. Přípojka plynu

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměra pro ocenění
Výměra V = 15,00 m
Soustava koeficientů
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: K_i = 2,70800

Opotřebení stavby metodou lineární
Stáří - S (roky) = 28
Celková životnost - Z (roky) = 50
Zbytková životnost Z - S (roky) = 22
Opotřebení O = 100 * S / Z
O = 100 * 28 / 50 = 56,000 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$
I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,00

			V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.17
Pol. 4.1 Plynová přípojka do DN 40: ZC = 305 Kč/m
Výchozí cena VC = ZC * V
VC = 305 * 15,00 = 4 575 Kč
Výchozí cena upravená VCU = VC * K_5 * K_i
VCU = 4 575 * 0,90000 * 2,70800 = 11 150 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VCU * (1 - O / 100)
CS_N = 11 150 * (1 - 56,000 / 100) = 4 906 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 4 906 * 0,715 = 3 508

Přípojka plynu - celkem:

Zjištěná cena	3 508 Kč

M.1.6. Přípojka vodovodu

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměra pro ocenění
Výměra V = 15,00 m
Soustava koeficientů
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: K_i = 2,76500

Opotřebení stavby metodou lineární
Stáří - S (roky) = 21
Celková životnost - Z (roky) = 55
Zbytková životnost Z - S (roky) = 34
Opotřebení O = 100 * S / Z
O = 100 * 21 / 55 = 38,182 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 \ \ 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$

$pp = 1,000 * 0,715 \ = 0,715$

Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.17

Pol. 1.1.6.2 Přípojka vody DN 40 mm - potrubí plastové: ZC = 385 Kč/m

Výchozí cena VC = ZC * V
VC = 385 * 15,00 = 5 775 Kč
Výchozí cena upravená VCU = VC * K_5 * K_i
VCU = 5 775 * 0,90000 * 2,76500 = 14 371 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VCU * (1 - O / 100)
CS_N = 14 371 * (1 - 38,182 / 100) = 8 884 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 8 884 * 0,715 = 6 352

Přípojka vodovodu - celkem:

Zjištěná cena	6 352 Kč

M.1.7. Přípojka kanalizace

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměra pro ocenění
Výměra V = 1,60 m
Soustava koeficientů
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: K_i = 2,72600

Opotřebení stavby metodou lineární
Stáří - S (roky) = 25
Celková životnost - Z (roky) = 100
Zbytková životnost Z - S (roky) = 75
Opotřebení O = 100 * S / Z
O = 100 * 25 / 100 = 25,000 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))
I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.17
Pol. 2.1.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm - potrubí kameninové: ZC = 1 810 Kč/m
Výchozí cena VC = ZC * V
VC = 1 810 * 1,60 = 2 896 Kč
Výchozí cena upravená VCU = $VC * K_5 * K_i$
VCU = 2 896 * 0,90000 * 2,72600 = 7 105 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VCU * (1 - O / 100)
$CS_N = 7 105 * (1 - 25,000 / 100) = 5 329$ Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 5 329 * 0,715 = 3 810

Přípojka kanalizace - celkem:

Zjištěná cena	3 810 Kč

M.1.8. Přípojka elektro

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměra pro ocenění
Výměra V = 9,00 m

Soustava koeficientů
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: K_i = 2,59600

Opotřebení stavby metodou lineární
Stáří - S (roky) = 50
Celková životnost - Z (roky) = 60
Zbytková životnost Z - S (roky) = 10
Opotřebení O = 100 * S / Z
O = 100 * 50 / 60 = 83,333 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$
I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00

8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.17
Pol. 3.1.6 Přípojka elektro kabel Al 25 mm2 zemní: ZC = 195 Kč/m
Výchozí cena VC = ZC * V
VC = 195 * 9,00 = 1 755 Kč
Výchozí cena upravená VCU = VC * K_5 * K_i
VCU = 1 755 * 0,90000 * 2,59600 = 4 100 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VCU * (1 - O / 100)
CS_N = 4 100 * (1 - 83,333 / 100) = 683 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 683 * 0,715 = 488

Přípojka elektro - celkem:

Zjištěná cena	488 Kč

M.1.9. Zpevněné plochy

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměry pro ocenění - výchozí cena
Základní cena ZC určena dle přílohy č.17
Výchozí cena VC = ZC * výměra

Pol	Popis	Výměra	M.j.	ZC (Kč)	VC (Kč)
8.4.1	Plochy zpev.s povrchem asfalt. tl.30 mm, podklad štěrkopísek	686,00	m2	270	185 220
8.3.19	Plochy zpevněné z panelů silničních tl. 150 mm	630,00	m2	1 180	743 400
	Celkem				928 620

Soustava koeficientů - výchozí cena upravená
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: K_i = 2,65300
Výchozí cena upravená VCU = VC * K_5 * K_i
VCU = 928 620 * 0,90000 * 2,65300 = 2 217 266 Kč

Opotřebení stavby metodou lineární - zjištěná cena
Zjištěná cena C = VCU * (1 - O / 100)

Pol	Popis	VCU (Kč)	S	Z	Opotřebení (%)	Zjištěná cena (Kč)
8.4.1	Plochy zpev.s povrchem asfalt. tl.30 mm, podklad štěrkopísek	442 250	38	60	63,333	162 160
8.3.19	Plochy zpevněné z panelů silničních tl. 150	1 775 016	27	60	45,000	976 259

	mm					
	Celkem	2 217 266			48,657	1 138 419

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 \ \ 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$

pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny - rekapitulace
Výchozí cena VC = 928 620 Kč
Výchozí cena upravená VCU = 2 217 266 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = 1 138 419 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 1 138 419 * 0,715 = 813 970

Zpevněné plochy - celkem:

Zjištěná cena	813 970 Kč

Ocenění výnosovým způsobem podle § 31-33

Obvyklé nájemné bylo stanoveno porovnáním, viz kapitola Porovnávací hodnota
Výpočet nájemného

	Název	Plocha (m2)	Kč/m2/měsíc	Kč/m2/rok	Kč/měsíc	Nájemné
K	nájemné č.p. 187	934,78	120,00	1 440,00	112 174,00	1 346 083
K	nájemné č.p. 105	398,84	110,00	1 320,00	43 872,00	526 469
S	přístřešek, parkování	632,00	30,00	360,00	18 960,00	227 520
	Celkem	1 965,62			-	2 100 072

Vysvětlivky: B - byty, K - kanceláře, S - sklady, O - ostatní

Náklady snižující nájemné
- 40 % z ročního nájemného
  2 100 072 * 40 / 100 = 840 029 Kč
- 5 % z ceny pozemku 2 135 739 Kč - nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo je stavba součástí pozemku
  2 135 739 * 5 / 100 = 106 787 Kč

Celkové náklady snižující nájemné
840 029 + 106 787 = 946 816 Kč tj. 45 % ročního nájemného
Roční nájemné upravené N
N = 2 100 072 - 946 816 = 1 153 256 Kč

Výpočet ceny
Roční nájemné upravené N = 1 153 256 Kč
Míra kapitalizace p určena dle přílohy č.22
Nemovitosti pro školství - budovy typu C: p = 8,0 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV = (N / p) * 100
CV = (1 153 256 / 8,0) * 100 = 14 415 700 Kč

Charakteristika dle analýzy rozvoje nemovitosti určena dle přílohy č. 23, Tab. č. 1
C Změny okolí a podmínek bez zásadních změn na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti.

Cena zjištěná nákladovým způsobem CN z ceny stavby

Název (sub)objektu	Cena (Kč)

Stavba	31 514 096
Celkem	31 514 096

Výpočet ceny stavby je dokumentován v objektu:
Stavba

R = |CV - CN| = |14 415 700 - 31 514 096| = 17 098 396 Kč
Zjištěná cena kombinací nákladového a výnosového způsobu určena dle přílohy č. 23, Tab. č. 2
C = CV + 0,20 R = 14 415 700 + 0,20 * 17 098 396 = 17 835 379 Kč

Část a) - celkem:

Zjištěná cena	17 835 379 Kč

Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Zjištěná cena (Kč)
Část a)	17 835 379

Zjištěná cena **17 835 380 Kč**
Sedmnáctmilionůosmsettřicetpěttisíctřistaosmdesát korun českých

b) Pozemky p.č. st. 233, jehož součástí je stavba bez č.p., p.č.st. 305, jehož součástí je stavba bez č.p. a p.č. 53/1, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818.

Seznam oceňovaných objektů
M.1.1. Pozemky
M.1.2. Budova ředitelství
M.1.3. Budova dílen
M.1.4. Zpevněné plochy
M.1.5. Přípojky inženýrských sítí
M.1.6. Přípojka elektro

M.1.1. Pozemky

Ocenění podle § 3

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m2)
p.č. 233	zastavěná plocha a nádvoří	1790	1790,00
p.č. 305	zastavěná plocha a nádvoří	657	657,00
p.č. 53/1	ostatní plocha, jiná plocha	3436	3436,00

Plocha pozemku celkem: **5883,00 m²**

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. b): $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$
Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.2 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	III.	1001 - 2000	0,70
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce nad 5 tisíc obyv., obce v okr. Praha-východ, západ, lázeň D	0,85

			Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D. Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle tabulky č. 2 přílohy č. 20.	
3	Poloha obce	IV.	Obec vzdálená od obce nebo oblasti v tab.č.1 do 10 km včetně Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	IV.	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) Pokud je v obci pouze mateřská škola, obec se posuzuje jako bez školy.	0,90

ZC_v = 2 091,00 Kč/m^2

ZC = 2 091,00 * 0,70 * 0,85 * 1,01 * 1,00 * 1,00 * 0,90 = 1 131,00 Kč/m^2

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

Soupis parcel

Parcela: p.č. 233 - zastavěná plocha a nádvoří

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku I_O určen dle přílohy č.3 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Geometrický tvar a velikost	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00

	pozemku			
2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	IV.	Národní přírodní rezervace, památka Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka. Vyhlášené národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace a přírodní památky podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem			-0,03

Index omezení $I_O = 1 + Suma(P_i)$

$I_O = 1 + -0,03 = 0,970$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$

Základní cena upravená ZCU = ZC * I

$ZCU = 1\,131,00 * 0,694 = 784,91$ Kč/m^2

Parcela: p.č. 305 - zastavěná plocha a nádvoří

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$

Základní cena upravená ZCU = ZC * I
ZCU = 1 131,00 * 0,694 = 784,91 Kč/m^2

Parcela: p.č. 53/1 - ostatní plocha, jiná plocha
Index cenového porovnání I = I_T * I_O * I_P
I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694
Základní cena upravená ZCU = ZC * I
ZCU = 1 131,00 * 0,694 = 784,91 Kč/m^2

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m2)	ZCU (Kč/m2)	Cena (Kč)
p.č. 233	zastavěná plocha a nádvoří	1 790,00	784,91	1 404 988,90
p.č. 305	zastavěná plocha a nádvoří	657,00	784,91	515 685,87
p.č. 53/1	ostatní plocha, jiná plocha	3 436,00	784,91	2 696 950,76
	Celkem	5 883,00		4 617 625,53

Pozemky - celkem:

Zjištěná cena	4 617 626 Kč

M.1.2. Budova ředitelství

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

Výměry pro ocenění
Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	12.00*17.65+26.85*12.00+11.25*10.90	656,63

Zastavěná plocha ZP = 656,63 m^2

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha 1.NP	7.70+3.90+2.70+2.00+2.00+10.30+24.50+31.40+9.80+5.70+2.70+1.40+1.00+38.76+41.04+46.74+33.06+32.97+32.97+32.97+32.97+27.52+27.52+27.52+27.52+5.70+10.64+27.73	550,73
Podlahová plocha 2.NP	10.64+54.40+77.22+8.23+9.31+14.79+12.72+3.24+3.24+41.18+2.16+38.28+17.82+35.97+73.92+33.00+20.15+4.51+2.39*1.37+0.90*1.10+0.90*1.10+0.80*1.20+0.75*2.85+2.51*1.37+1.10*0.85+1.00*0.90+1.88*2.22+1.00*0.90+1.00*1.95+1.09*0.90+1.09*0.90+1.50*2.35+11.455	498,37

Podlahová plocha PP = 1 049,10 m^2

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Vrchní stavba 1.NP 12.00*17.65*5.40+26.85*12.00*4.50+11.25*10.90*3.60	1			3 035,07
Vrchní stavba 2.NP 12.00*17.65*4.10+26.85*12.00*4.05+11.25*10.90*4.05	1			2 669,92

Zastřešení 12.00*0.85/2*17.65+12.00*0.85/2*26.85+10.90*0.85/2*11.25	1			279,07
Celkem				5 984,06

Soustava koeficientů

Koeficient K_1 určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné: $K_1 = 0{,}93900$

Koeficient $K_2 = 0{,}92 + 6{,}60 / PZP$

Koeficient $K_3 = 0{,}30 + 2{,}10 / v_p$

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží v_p

Podlaží / Část	Počet	ZP (m2)	vč (m)	v (m)	ZP*v (m3)
1.NP	1	656,63	0,00	5,40	3 545,80
2.NP	1	656,63	0,00	4,10	2 692,18
Součet	2	1 313,26			6 237,98

Průměrná zastavěná plocha PZP = 1 313,26 / 2 = 656,63 m^2

$K_2 = 0{,}92 + 6{,}60 / 656{,}63 = 0{,}93005$

Průměrná výška podlaží $v_p = 6\,237{,}98 / 1\,313{,}26 = 4{,}75$ m

$K_3 = 0{,}3 + 2{,}10 / 4{,}75 = 0{,}74211$

Koeficient K_4 určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,07300	100,00	0,07300	1,00	0,07300
02	Svislé konstrukce	S	0,19200	100,00	0,19200	1,00	0,19200
03	Stropy	S	0,11100	100,00	0,11100	1,00	0,11100
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,06200	100,00	0,06200	1,00	0,06200
05	Krytiny střech	S	0,02100	100,00	0,02100	1,00	0,02100
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,06900	100,00	0,06900	1,00	0,06900
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
11	Dveře	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,05200	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
15	Vytápění	S	0,04100	100,00	0,04100	1,00	0,04100
16	Elektroinstalace	S	0,05000	100,00	0,05000	1,00	0,05000
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
19	Vnitřní kanalizace	S	0,02100	100,00	0,02100	1,00	0,02100
20	Vnitřní plynovod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	S	0,01600	100,00	0,01600	1,00	0,01600
22	Vybavení kuchyní	C	0,01800	100,00	0,01800	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	S	0,03400	100,00	0,03400	1,00	0,03400
24	Výtahy	C	0,01000	100,00	0,01000	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,06200	100,00	0,06200	1,00	0,06200
26	Instalační prefabrik. jádra	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,97200

$K_4 = 0{,}97200$

Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: $K_5 = 0{,}90000$

Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: SKP 4621171.1: CZ-CC 1263: K_i = 2,43000

Opotřebení stavby metodou analytickou

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2022
Rok kolaudace	1979
Stáří - S (roky)	43
Celková životnost - Z (roky)	100
Zbytková životnost Z - S (roky)	57

Tabulka opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení

Pol	Konstrukce a vybavení	Podíl 3	Podíl A	Stáří	Život	Opotř.	Př.opotř.
01	Základy včetně zemních prací	0,07300	0,07510	43	100	0,43000	0,03229
02	Svislé konstrukce	0,09600	0,09697	43	100	0,43000	0,04170
02	Svislé konstrukce	0,09600	0,09697	29	100	0,29000	0,02812
03	Stropy	0,05550	0,05606	43	100	0,43000	0,02411
03	Stropy	0,05550	0,05606	29	100	0,29000	0,01626
04	Zastřešení mimo krytinu	0,06200	0,06379	29	100	0,29000	0,01850
05	Krytiny střech	0,02100	0,02160	29	80	0,36250	0,00783
06	Klempířské konstrukce	0,00600	0,00617	29	80	0,36250	0,00224
07	Úpravy vnitřních povrchů	0,06900	0,07099	29	80	0,36250	0,02573
08	Úpravy vnějších povrchů	0,03100	0,03189	29	60	0,48333	0,01541
09	Vnitřní obklady keramické	0,01800	0,01852	1	50	0,02000	0,00037
10	Schody	0,03100	0,03189	29	100	0,29000	0,00925
11	Dveře	0,03200	0,03292	29	80	0,36250	0,01193
12	Vrata	0,00000	0,00000	43	50	0,86000	0,00000
13	Okna	0,05200	0,05350	7	80	0,08750	0,00468
14	Povrchy podlah	0,01100	0,01111	43	80	0,53750	0,00597
14	Povrchy podlah	0,01100	0,01111	29	80	0,36250	0,00403
15	Vytápění	0,04100	0,04218	29	50	0,58000	0,02446
16	Elektroinstalace	0,05000	0,05144	29	50	0,58000	0,02984
17	Bleskosvod	0,00300	0,00309	29	50	0,58000	0,00179
18	Vnitřní vodovod	0,02200	0,02263	29	50	0,58000	0,01313
19	Vnitřní kanalizace	0,02100	0,02160	29	60	0,48333	0,01044
20	Vnitřní plynovod	0,00300	0,00309	29	50	0,58000	0,00179
21	Ohřev teplé vody	0,01600	0,01646	1	43	0,02326	0,00038
22	Vybavení kuchyní	0,00000	0,00000	43	43	1,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	0,03400	0,03498	1	60	0,01667	0,00058
24	Výtahy	0,00000	0,00000	43	50	0,86000	0,00000
25	Ostatní	0,06200	0,06379	29	80	0,36250	0,02312
26	Instalační prefabrik. jádra	0,00000	0,00000	43	43	1,00000	0,00000
	Celkem	0,97200	1,00000				0,35395

Opotřebení O = Suma((B / C) * 100 * A) = 35,395 %

Vysvětlivky: B = skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení (sl. Stáří)

C = předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení (sl. Život)

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se	0,00

			stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 \ \ 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$

$pp = 1,000 * 0,715 \ = 0,715$

Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ C Budovy škol, universit a pro výzkum: ZC = 2 538 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Základní cena upravená ZCU = $ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$

ZCU = 2 538 * 0,93900 * 0,93005 * 0,74211 * 0,97200 * 0,90000 * 2,43000 = 3 496,61 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výchozí cena VC = ZCU * OP
VC = 3 496,61 * 5 984,06 = 20 923 924 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VC * (1 - O / 100)
CS_N = 20 923 924 * (1 - 35,395 / 100) = 13 517 901 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 13 517 901 * 0,715 = 9 665 299

Budova ředitelství - celkem:

Zjištěná cena	9 665 299 Kč

M.1.3. Budova dílen

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

Výměry pro ocenění
Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	15.50*60.25	933,88

Zastavěná plocha ZP = 933,88 m^2

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	73.91+22.03+36.72+42.95+50.43+1.12+4.48+14.54+58.82+41.89+103.50+58.97+44.85+27.11+18.95+44.53+13.66+193.43	851,89

Podlahová plocha PP = 851,89 m^2

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Vrchní stavba 15.50*60.25*4.20	1			3 922,28
Zastřešení 15.50*1.50/2*60.25	1			700,41
Celkem				4 622,69

Soustava koeficientů
Koeficient K_1 určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné: K_1 = 0,93900
Koeficient K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP
Koeficient K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p
Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží v_p

Podlaží / Část	Počet	ZP (m2)	vč (m)	v (m)	ZP*v (m3)
Zastavěná plocha	1	933,88	0,00	4,20	3 922,30
Součet	1	933,88			3 922,30

Průměrná zastavěná plocha PZP = 933,88 / 1 = 933,88 m^2
K_2 = 0,92 + 6,60 / 933,88 = 0,92707

Průměrná výška podlaží v_p = 3 922,30 / 933,88 = 4,20 m
K_3 = 0,3 + 2,10 / 4,20 = 0,80000
Koeficient K_4 určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,07300	100,00	0,07300	1,00	0,07300
02	Svislé konstrukce	S	0,19200	100,00	0,19200	1,00	0,19200
03	Stropy	S	0,11100	100,00	0,11100	1,00	0,11100
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,06200	100,00	0,06200	1,00	0,06200
05	Krytiny střech	S	0,02100	100,00	0,02100	1,00	0,02100
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,06900	100,00	0,06900	1,00	0,06900
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	C	0,03100	100,00	0,03100	0,00	0,00000
11	Dveře	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,05200	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Povrchy podlah	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
15	Vytápění	S	0,04100	100,00	0,04100	1,00	0,04100
16	Elektroinstalace	S	0,05000	100,00	0,05000	1,00	0,05000
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
19	Vnitřní kanalizace	S	0,02100	100,00	0,02100	1,00	0,02100
20	Vnitřní plynovod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	S	0,01600	100,00	0,01600	1,00	0,01600
22	Vybavení kuchyní	C	0,01800	100,00	0,01800	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	S	0,03400	100,00	0,03400	1,00	0,03400
24	Výtahy	C	0,01000	100,00	0,01000	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,06200	100,00	0,06200	1,00	0,06200
26	Instalační prefabrik. jádra	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,94099

K_4 = 0,94099
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: SKP 4621171.1: CZ-CC 1263: K_i = 2,43000

Opotřebení stavby metodou analytickou

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2022
Rok kolaudace	1967
Stáří - S (roky)	55
Celková životnost - Z (roky)	100
Zbytková životnost Z - S (roky)	45

Tabulka opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení

Pol	Konstrukce a vybavení	Podíl 3	Podíl A	Stáří	Život	Opotř.	Př.opotř.
01	Základy včetně zemních prací	0,07300	0,07758	55	100	0,55000	0,04267
02	Svislé konstrukce	0,19200	0,20404	55	100	0,55000	0,11222
03	Stropy	0,11100	0,11796	55	100	0,55000	0,06488
04	Zastřešení mimo krytinu	0,06200	0,06589	55	100	0,55000	0,03624

05	Krytiny střech	0,02100	0,02232	55	80	0,68750	0,01535
06	Klempířské konstrukce	0,00600	0,00638	55	80	0,68750	0,00439
07	Úpravy vnitřních povrchů	0,06900	0,07333	55	80	0,68750	0,05041
08	Úpravy vnějších povrchů	0,03100	0,03294	55	60	0,91667	0,03020
09	Vnitřní obklady keramické	0,01800	0,01913	29	55	0,52727	0,01009
10	Schody	0,00000	0,00000	55	100	0,55000	0,00000
11	Dveře	0,03200	0,03401	55	80	0,68750	0,02338
12	Vrata	0,00000	0,00000	55	55	1,00000	0,00000
13	Okna	0,05200	0,05526	29	80	0,36250	0,02003
14	Povrchy podlah	0,02200	0,02338	55	80	0,68750	0,01607
15	Vytápění	0,04100	0,04357	55	55	1,00000	0,04357
16	Elektroinstalace	0,05000	0,05313	55	55	1,00000	0,05313
17	Bleskosvod	0,00300	0,00319	55	55	1,00000	0,00319
18	Vnitřní vodovod	0,02200	0,02338	29	55	0,52727	0,01233
19	Vnitřní kanalizace	0,02100	0,02232	29	60	0,48333	0,01079
20	Vnitřní plynovod	0,00300	0,00319	29	55	0,52727	0,00168
21	Ohřev teplé vody	0,01600	0,01700	29	55	0,52727	0,00896
22	Vybavení kuchyní	0,00000	0,00000	55	55	1,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	0,03400	0,03613	29	60	0,48333	0,01746
24	Výtahy	0,00000	0,00000	55	55	1,00000	0,00000
25	Ostatní	0,06200	0,06589	55	80	0,68750	0,04530
26	Instalační prefabrik. jádra	0,00000	0,00000	55	55	1,00000	0,00000
	Celkem	0,94099	1,00000				0,62234

Opotřebení O = Suma((B / C) * 100 * A) = 62,234 %

Vysvětlivky: B = skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení (sl. Stáří)

C = předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení (sl. Život)

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55

2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.8
Typ C Budovy škol, universit a pro výzkum: ZC = 2 538 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Základní cena upravená ZCU = $ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$
ZCU = 2 538 * 0,93900 * 0,92707 * 0,80000 * 0,94099 * 0,90000 * 2,43000 = 3 637,42 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výchozí cena VC = ZCU * OP
VC = 3 637,42 * 4 622,69 = 16 814 665 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VC * (1 - O / 100)
CS_N = 16 814 665 * (1 - 62,234 / 100) = 6 350 226 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 6 350 226 * 0,715 = 4 540 412

Budova dílen - celkem:

Zjištěná cena	4 540 412 Kč

M.1.4. Zpevněné plochy

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměra pro ocenění
Výměra V = 2 229,00 m^2
Soustava koeficientů
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000

Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: K_i = 2,65300

Opotřebení stavby metodou lineární
Stáří - S (roky) = 29
Celková životnost - Z (roky) = 60
Zbytková životnost Z - S (roky) = 31
Opotřebení O = 100 * S / Z
O = 100 * 29 / 60 = 48,333 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$
I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05

9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.17
Pol. 8.4.1 Plochy zpev.s povrchem asfalt. tl.30 mm, podklad štěrkopísek: ZC = 270 Kč/m^2
Výchozí cena VC = ZC * V
VC = 270 * 2 229,00 = 601 830 Kč
Výchozí cena upravená VCU = VC * K_5 * K_i
VCU = 601 830 * 0,90000 * 2,65300 = 1 436 989 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VCU * (1 - O / 100)
CS_N = 1 436 989 * (1 - 48,333 / 100) = 742 449 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 742 449 * 0,715 = 530 851

Zpevněné plochy - celkem:

Zjištěná cena	530 851 Kč

M.1.5. Přípojky inženýrských sítí

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18

Výměry pro ocenění - výchozí cena
Základní cena ZC určena dle přílohy č.17
Výchozí cena VC = ZC * výměra

Pol	Popis	Výměra	M.j.	ZC (Kč)	VC (Kč)
1.1.1	Přípojka vody DN 25 mm - potrubí ocelové	24,00	m	340	8 160
2.1.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí kameninové	24,00	m	1 450	34 800
	Celkem				42 960

Soustava koeficientů - výchozí cena upravená
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41
Výchozí cena upravená VCU = VC * K_5 * K_i

Pol	Popis	VC (Kč)	K5	Ki	VCU (Kč)
1.1.1	Přípojka vody DN 25 mm - potrubí ocelové	8 160	0,90000	2,76500	20 306
2.1.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí kameninové	34 800	0,90000	2,72600	85 378
	Celkem	42 960			105 684

Opotřebení stavby metodou lineární - zjištěná cena
Zjištěná cena C = VCU * (1 - O / 100)

Pol	Popis	VCU (Kč)	S	Z	Opotřebení (%)	Zjištěná cena (Kč)

1.1.1	Přípojka vody DN 25 mm - potrubí ocelové	20 306	29	60	48,333	10 492
2.1.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí kameninové	85 378	29	100	29,000	60 618
	Celkem	105 684			32,715	71 110

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 \ \ 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = I_T * I_P
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny - rekapitulace
Výchozí cena VC = 42 960 Kč
Výchozí cena upravená VCU = 105 684 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = 71 110 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 71 110 * 0,715 = 50 844

Přípojky inženýrských sítí - celkem:

Zjištěná cena	50 844 Kč

M.1.6. Přípojka elektro

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměra pro ocenění
Výměra V = 32,00 m

Soustava koeficientů
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: K_i = 2,59600

Opotřebení stavby metodou lineární
Stáří - S (roky) = 29
Celková životnost - Z (roky) = 60
Zbytková životnost Z - S (roky) = 31
Opotřebení O = 100 * S / Z
O = 100 * 29 / 60 = 48,333 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$
$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 \ 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
$pp = 1,000 * 0,715 = 0,715$

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.17
Pol. 3.1.6 Přípojka elektro kabel Al 25 mm2 zemní: ZC = 195 Kč/m
Výchozí cena VC = ZC * V
VC = 195 * 32,00 = 6 240 Kč
Výchozí cena upravená VCU = $VC * K_5 * K_i$
VCU = 6 240 * 0,90000 * 2,59600 = 14 579 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VCU * (1 - O / 100)
$CS_N = 14 579 * (1 - 48,333 / 100) = 7 533$ Kč
Cena stavby CS = $CS_N * pp$
CS = 7 533 * 0,715 = 5 386

Přípojka elektro - celkem:

Zjištěná cena	5 386 Kč

Ocenění výnosovým způsobem podle § 31-33

Obvyklé nájemné bylo stanoveno porovnáním, viz kapitola Porovnávací hodnota

Výpočet nájemného

	Název	Plocha (m2)	Kč/m2/měsíc	Kč/m2/rok	Kč/měsíc	Nájemné
K	nájemné kanceláře	392,40	120,00	1 440,00	47 088,00	565 056
S	nájemné sklady	1 145,63	110,00	1 320,00	126 019,00	1 512 232
	Celkem	1 538,03			-	2 077 288

Vysvětlivky: B - byty, K - kanceláře, S - sklady, O - ostatní

Náklady snižující nájemné
- 40 % z ročního nájemného
  2 077 288 * 40 / 100 = 830 915 Kč
- 5 % z ceny pozemku 1 248 697 Kč - nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo je stavba součástí pozemku
  1 248 697 * 5 / 100 = 62 435 Kč

Celkové náklady snižující nájemné
830 915 + 62 435 = 893 350 Kč tj. 43 % ročního nájemného
Roční nájemné upravené N
N = 2 077 288 - 893 350 = 1 183 938 Kč

Výpočet ceny
Roční nájemné upravené N = 1 183 938 Kč
Míra kapitalizace p určena dle přílohy č.22
Nemovitosti pro skladování - budovy typu S: p = 6,0 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV = (N / p) * 100
CV = (1 183 938 / 6,0) * 100 = 19 732 300 Kč

Charakteristika dle analýzy rozvoje nemovitosti určena dle přílohy č. 23, Tab. č. 1
C Změny okolí a podmínek bez zásadních změn na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti.

Cena zjištěná nákladovým způsobem CN z ceny stavby

Název (sub)objektu	Cena (Kč)
Nový	19 868 127
Celkem	19 868 127

Výpočet ceny stavby je dokumentován v objektu:
Nový

R = |CV - CN| = |19 732 300 - 19 868 127| = 135 827 Kč
Zjištěná cena kombinací nákladového a výnosového způsobu určena dle přílohy č. 23, Tab. č. 2
C = CV + 0,20 R = 19 732 300 + 0,20 * 135 827 = 19 759 465 Kč

Část b) - celkem:

Zjištěná cena	19 759 465 Kč

Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Zjištěná cena (Kč)
Část b)	19 759 465

Zjištěná cena **19 759 470 Kč**
Devatenáctmilionůsedmsetpadesátdevěttisícčtyřistasedmdesát korun českých

c) Pozemky p.č.st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106 a p.č. 53/11, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818. Stanovit stanovit cenu obvyklou věcného břemene přístupu přes pozemek p.č. 53/11 na pozemky uvedené v bodě a) (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo)

Seznam oceňovaných objektů
M.1.1. Pozemky
M.1.2. Budova internátu
M.1.3. Zahradní domek
M.1.4. Klubovna
M.1.5. Přípojky inženýrských sítí
M.1.6. Přípojka plynu
M.1.7. Přípojka elektro
M.1.8. Zpevněné plochy
M.1.9. Věcné břemeno

M.1.1. Pozemky

Ocenění podle § 3

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m2)
p.č.st. 141	zastavěná plocha a nádvoří	1002	1002,00
p.č. 53/11	zahrada	2813	2813,00

Plocha pozemku celkem: **3815,00 m²**

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. b): $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$
Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.2 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	III.	1001 - 2000	0,70
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce nad 5 tisíc obyv., obce v okr. Praha-východ, západ, lázeň D Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D. Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle tabulky č. 2 přílohy č. 20.	0,85
3	Poloha obce	IV.	Obec vzdálená od obce nebo oblasti v tab.č.1 do 10 km včetně Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v	1,01

			tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	IV.	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) Pokud je v obci pouze mateřská škola, obec se posuzuje jako bez školy.	0,90

ZC_v = 2 091,00 Kč/m^2

ZC = 2 091,00 * 0,70 * 0,85 * 1,01 * 1,00 * 1,00 * 0,90 = 1 131,00 Kč/m^2

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

Soupis parcel

Parcela: p.č.st. 141 - zastavěná plocha a nádvoří

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku I_O určen dle přílohy č.3 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	IV.	Národní přírodní rezervace, památka Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka. Vyhlášené národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace a přírodní památky podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.	-0,03

5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem			-0,03

Index omezení $I_O = 1 + Suma(P_i)$

$I_O = 1 + -0,03 = 0,970$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$

Základní cena upravená ZCU = ZC * I

$ZCU = 1\,131,00 * 0,694 = 784,91$ Kč/m^2

Parcela: p.č. 53/11 - zahrada

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

$I = 1,000 * 0,970 * 0,715 = 0,694$

Základní cena upravená ZCU = ZC * I

$ZCU = 1\,131,00 * 0,694 = 784,91$ Kč/m^2

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m2)	ZCU (Kč/m2)	Cena (Kč)
p.č.st. 141	zastavěná plocha a nádvoří	1 002,00	784,91	786 479,82
p.č. 53/11	zahrada	2 813,00	784,91	2 207 951,83
	Celkem	3 815,00		2 994 431,65

Pozemky - celkem:

Zjištěná cena	2 994 432 Kč

M.1.2. Budova internátu

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

Výměry pro ocenění
Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	26.20*15.57-4.00*3.00*2+2.20*5.80	396,69

Zastavěná plocha ZP = 396,69 m^2

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha 1.PP	2.50*1.68+1.81*2.43+1.81*22.20+3.30*5.65+3.03*5.65+3.45 *5.65+2.70*5.65+3.34*5.65+3.02*5.65+3.39*5.65+5.75*5.71 +4.00*2.60+2.21*1.60+2.21*2.60+5.72*2.67+5.72*2.76	257,95
Podlahová plocha 1.NP	5.82*3.49+5.82*3.56+5.82*3.76+5.82*2.99+5.82*7.40+5.80* 3.49+1.93*8.61+5.91*6.10+3.00*1.98+3.00*4.40+1.93*11.20 +1.75*2.27+1.75*2.10+1.46*1.27+1.27*0.80+1.02*1.27+1.27 *0.86+2.92*5.83+0.90*1.40+0.90*1.44+3.94*2.94+2.94*1.69	286,09
Podlahová plocha 2.NP	5.82*3.49+5.82*3.56+5.82*3.76+5.82*2.99+5.82*3.80+5.82* 3.50+5.82*3.49+1.93*16.30+1.93*8.47+5.91*3.05+1.76*3.00 +3.82*3.00+1.98*3.00+1.14*1.00+1.15*1.00+2.36*1.87+2.20 *5.40+0.80*1.30*2+0.80*1.10+2.41*1.52+2.88*1.36+2.92*4. 37+2.99*5.83	290,94
Podlahová plocha podkroví	1.00*1.79+2.79*1.90+2.05*2.78+8.22*6.38+8.22*5.45+1.95* 2.02+(11.00*14.50-2.50*2.50)*0.1	129,30

Podlahová plocha PP = 964,28 m^2

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Spodní stavba (26.20*15.57-4.00*3.00*2+2.20*5.80)*3.48	1			1 380,50
Vrchní stavba 1.NP (26.20*15.57-4.00*3.00*2+2.20*5.80)*4.5	1			1 785,12
Vrchní stavba 2.NP (26.20*15.57-4.00*3.00*2)*4.5	1			1 727,70
Zastřešení 12.60*5.96/2*26.20+7.20*3.60/2*4.30*2	1			1 095,21
Celkem				5 988,53

Soustava koeficientů
Koeficient K_1 určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné: K_1 = 0,93900
Koeficient K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP
Koeficient K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p

Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží v_p

Podlaží / Část	Počet	ZP (m2)	vč (m)	v (m)	ZP*v (m3)
1.PP	1	396,69	0,00	3,48	1 380,48
1.NP	1	396,69	0,00	4,50	1 785,11
2.NP	1	383,93	0,00	4,50	1 727,69
Součet	3	1 177,31			4 893,28

Průměrná zastavěná plocha PZP = 1 177,31 / 3 = 392,44 m^2
K_2 = 0,92 + 6,60 / 392,44 = 0,93682
Průměrná výška podlaží v_p = 4 893,28 / 1 177,31 = 4,16 m
K_3 = 0,3 + 2,10 / 4,16 = 0,80481
Koeficient K_4 určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,06300	100,00	0,06300	1,00	0,06300
02	Svislé konstrukce	S	0,15000	100,00	0,15000	1,00	0,15000
03	Stropy	S	0,08200	100,00	0,08200	1,00	0,08200
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,06100	100,00	0,06100	1,00	0,06100
05	Krytiny střech	S	0,02700	100,00	0,02700	1,00	0,02700
06	Klempířské konstrukce	S	0,00600	100,00	0,00600	1,00	0,00600
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,07100	100,00	0,07100	1,00	0,07100
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
09	Vnitřní obklady keramické	S	0,03100	100,00	0,03100	1,00	0,03100
10	Schody	S	0,02800	100,00	0,02800	1,00	0,02800
11	Dveře	S	0,03800	100,00	0,03800	1,00	0,03800
12	Vrata	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,05900	100,00	0,05900	1,00	0,05900
14	Povrchy podlah	S	0,03300	100,00	0,03300	1,00	0,03300
15	Vytápění	S	0,04900	100,00	0,04900	1,00	0,04900
16	Elektroinstalace	S	0,05800	100,00	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	S	0,03300	100,00	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	S	0,00300	100,00	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	S	0,02200	100,00	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	S	0,04300	100,00	0,04300	1,00	0,04300
24	Výtahy	C	0,01400	100,00	0,01400	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,04400	100,00	0,04400	1,00	0,04400
26	Instalační prefabrik. jádra	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,98600

K_4 = 0,98600
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: SKP 4621191.2: CZ-CC 113012: K_i = 2,39800

Opotřebení stavby metodou analytickou

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2022
Rok kolaudace	1923

Stáří - S (roky)	99
Celková životnost - Z (roky)	150
Zbytková životnost Z - S (roky)	51

Tabulka opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení

Pol	Konstrukce a vybavení	Podíl 3	Podíl A	Stáří	Život	Opotř.	Př.opotř.
01	Základy včetně zemních prací	0,06300	0,06389	99	150	0,66000	0,04217
02	Svislé konstrukce	0,15000	0,15213	99	150	0,66000	0,10041
03	Stropy	0,08200	0,08316	99	150	0,66000	0,05489
04	Zastřešení mimo krytinu	0,06100	0,06187	99	150	0,66000	0,04083
05	Krytiny střech	0,02700	0,02738	50	80	0,62500	0,01711
06	Klempířské konstrukce	0,00600	0,00609	50	80	0,62500	0,00381
07	Úpravy vnitřních povrchů	0,07100	0,07201	99	99	1,00000	0,07201
08	Úpravy vnějších povrchů	0,03200	0,03245	99	99	1,00000	0,03245
09	Vnitřní obklady keramické	0,03100	0,03144	99	99	1,00000	0,03144
10	Schody	0,02800	0,02840	99	150	0,66000	0,01874
11	Dveře	0,03800	0,03854	99	99	1,00000	0,03854
12	Vrata	0,00000	0,00000	99	99	1,00000	0,00000
13	Okna	0,02950	0,02992	99	99	1,00000	0,02992
13	Okna	0,02950	0,02992	20	80	0,25000	0,00748
14	Povrchy podlah	0,03300	0,03347	99	99	1,00000	0,03347
15	Vytápění	0,04900	0,04970	20	50	0,40000	0,01988
16	Elektroinstalace	0,05800	0,05882	99	99	1,00000	0,05882
17	Bleskosvod	0,00300	0,00304	99	99	1,00000	0,00304
18	Vnitřní vodovod	0,03300	0,03347	6	50	0,12000	0,00402
19	Vnitřní kanalizace	0,03200	0,03245	6	60	0,10000	0,00325
20	Vnitřní plynovod	0,00300	0,00304	20	50	0,40000	0,00122
21	Ohřev teplé vody	0,02200	0,02231	6	40	0,15000	0,00335
22	Vybavení kuchyní	0,01800	0,01826	20	30	0,66667	0,01217
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	0,04300	0,04361	6	60	0,10000	0,00436
24	Výtahy	0,00000	0,00000	99	99	1,00000	0,00000
25	Ostatní	0,04400	0,04462	99	99	1,00000	0,04462
26	Instalační prefabrik. jádra	0,00000	0,00000	99	99	1,00000	0,00000
	Celkem	0,98600	1,00000				0,67800

Opotřebení O = Suma((B / C) * 100 * A) = 67,800 %

Vysvětlivky: B = skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení (sl. Stáří)

C = předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení (sl. Život)

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00

			výskytu záplav	
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 \ 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$

pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ G Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.: ZC = 2 710 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Základní cena upravená ZCU = $ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$

ZCU = 2 710 * 0,93900 * 0,93682 * 0,80481 * 0,98600 * 0,90000 * 2,39800 = 4 082,75 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výchozí cena VC = ZCU * OP

VC = 4 082,75 * 5 988,53 = 24 449 671 Kč

Cena stavby nákladově $CS_N = VC * (1 - O / 100)$

$CS_N = 24 449 671 * (1 - 67,800 / 100) = 7 872 794$ Kč

Cena stavby CS = $CS_N * pp$

CS = 7 872 794 * 0,715 = 5 629 048

Budova internátu - celkem:

Zjištěná cena	5 629 048 Kč

M.1.3. Zděná stavba na pozemku p.č. 53/11

Ocenění nákladovým způsobem podle § 12

Výměry pro ocenění
Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	4.30*13.95+0.7*5.50+13.95*2.70+3.40*5.50	120,20

Zastavěná plocha ZP = 120,20 m^2

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	108	108,00

Podlahová plocha PP = 108,00 m^2

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Vrchní stavba (4.30*13.95+0.7*5.50)*3.20+4.30*2.30/2*13.95+5.50*2.30/2*1.9+5.50*2.30/3+(13.95*2.70*2.6+2.70*1.30/2*13.95)+(3.40*5.50*2.20+3.40*0.9/2*5.50)	1			461,46
Celkem				461,46

Soustava koeficientů
Koeficient K_1 určen dle přílohy č.10: konstrukce 1 zděné: K_1 = 0,93900
Koeficient K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP
Koeficient K_3 = 0,30 + 2,10 / v_p
Výpočet průměrné zastavěné plochy PZP a výšky podlaží v_p

Podlaží / Část	Počet	ZP (m2)	vč (m)	v (m)	ZP*v (m3)
Zastavěná plocha	1	120,20	0,00	3,20	384,64
Součet	1	120,20			384,64

Průměrná zastavěná plocha PZP = 120,20 / 1 = 120,20 m^2
K_2 = 0,92 + 6,60 / 120,20 = 0,97491
Průměrná výška podlaží v_p = 384,64 / 120,20 = 3,20 m
K_3 = 0,3 + 2,10 / 3,20 = 0,95625
Koeficient K_4 určen dle přílohy č.21 tabulky č.1

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy včetně zemních prací	S	0,13200	100,00	0,13200	1,00	0,13200
02	Svislé konstrukce	S	0,30400	100,00	0,30400	1,00	0,30400
03	Stropy	S	0,13800	100,00	0,13800	1,00	0,13800
04	Zastřešení mimo krytinu	S	0,07000	100,00	0,07000	1,00	0,07000
05	Krytiny střech	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
06	Klempířské konstrukce	S	0,00700	100,00	0,00700	1,00	0,00700
07	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,04200	100,00	0,04200	1,00	0,04200
08	Úpravy vnějších povrchů	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900

09	Vnitřní obklady keramické	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	S	0,01800	100,00	0,01800	1,00	0,01800
11	Dveře	S	0,02400	100,00	0,02400	1,00	0,02400
12	Vrata	S	0,03000	100,00	0,03000	1,00	0,03000
13	Okna	S	0,03400	100,00	0,03400	1,00	0,03400
14	Povrchy podlah	S	0,02900	100,00	0,02900	1,00	0,02900
15	Vytápění	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	S	0,05800	100,00	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	S	0,00400	100,00	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zařízení vč.WC	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
24	Výtahy	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
25	Ostatní	C	0,05200	100,00	0,05200	0,00	0,00000
26	Instalační prefabrik. jádra	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem		1,00000		1,00000		0,94800

K_4 = 0,94800

Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000

Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: SKP 4621132.1: CZ-CC 1252: K_i = 2,43800

Opotřebení stavby metodou lineární

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2022
Rok kolaudace	1923
Stáří - S (roky)	99
Celková životnost - Z (roky)	150
Zbytková životnost Z - S (roky)	51

Opotřebení O = 100 * S / Z

O = 100 * 99 / 150 = 66,000 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00

9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 \ 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$

pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.8

Typ S Budovy pro skladování a manipulaci: ZC = 2 231 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Základní cena upravená ZCU = $ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$

ZCU = 2 231 * 0,93900 * 0,97491 * 0,95625 * 0,94800 * 0,90000 * 2,43800 = 4 062,43 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Výchozí cena VC = ZCU * OP

VC = 4 062,43 * 461,46 = 1 874 649 Kč

Cena stavby nákladově $CS_N = VC * (1 - O / 100)$

$CS_N = 1 874 649 * (1 - 66,000 / 100) = 637 381$ Kč

Cena stavby CS = $CS_N * pp$

CS = 637 381 * 0,715 = 455 727

Stavba - celkem:

Zjištěná cena	455 727 Kč

M.1.4. Stavba na pozemku p.č. 53/11

Ocenění nákladovým způsobem podle § 16

Výměry pro ocenění
Zastavěná plocha - ZP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	11.50*3.50+4.50*1.50+11.45*2.3	73,34

Zastavěná plocha ZP = 73,34 m^2

Podlahová plocha - PP

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	69.35	69,35

Podlahová plocha PP = 69,35 m^2

Obestavěný prostor - OP

Část stavby	Počet	ZP (m2)	Výška (m)	OP (m3)
Vrchní stavba (11.50*3.50+4.50*1.50)*2.70+3.50*0.70/2*7.00+11.45*2.3*2.2+4.50*2.20/2*5.00	1			218,16
Celkem				218,16

Soustava koeficientů
Koeficient K_4 určen dle přílohy č.21 tabulky č.5

Vysvětlivky ke sl. St: S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, C = chybějící, D = doplněná

Pol	Konstrukce a vybavení	St	Podíl 1	%	Podíl 2	Koef	Podíl 3
01	Základy	S	0,08300	100,00	0,08300	1,00	0,08300
02	Obvodové stěny	S	0,31900	100,00	0,31900	1,00	0,31900
03	Stropy	S	0,21200	100,00	0,21200	1,00	0,21200
04	Krov (podhled)	S	0,00000	100,00	0,00000	1,00	0,00000
05	Krytina	S	0,11100	100,00	0,11100	1,00	0,11100
06	Klempířské konstrukce	S	0,01600	100,00	0,01600	1,00	0,01600
07	Úpravy povrchů	S	0,06000	100,00	0,06000	1,00	0,06000
08	Schodiště	C	0,00000	100,00	0,00000	0,00	0,00000
09	Dveře	S	0,03700	100,00	0,03700	1,00	0,03700
10	Okna	S	0,01400	100,00	0,01400	1,00	0,01400
11	Podlahy	S	0,10800	100,00	0,10800	1,00	0,10800
12	Elektroinstalace	S	0,04000	100,00	0,04000	1,00	0,04000
	Celkem		1,00000		1,00000		1,00000

K_4 = 1,00000
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: SKP 4621199: CZ-CC 1274: K_i = 2,45900

Opotřebení stavby metodou lineární

Vstupní údaje	Stavba
Rok ocenění	2022

Rok kolaudace	1923
Stáří - S (roky)	99
Celková životnost - Z (roky)	40
Zbytková životnost Z - S (roky)	0

Opotřebení O = 100 * S / Z
O = 100 * 99 / 40 = 100,000 %
O > max. 85%; upraveno na 85%

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$
I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05

9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.14
Typ F Vedlejší stavba nepodsklepená s plochou střechou, konstrukce dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová : ZC = 970 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Základní cena upravená ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i
ZCU = 970 * 1,00000 * 0,90000 * 2,45900 = 2 146,71 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výchozí cena VC = ZCU * OP
VC = 2 146,71 * 218,16 = 468 326 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VC * (1 - O / 100)
CS_N = 468 326 * (1 - 85,000 / 100) = 70 249 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 70 249 * 0,715 = 50 228

Stavba - celkem:

Zjištěná cena	50 228 Kč

M.1.5. Přípojky inženýrských sítí

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměry pro ocenění - výchozí cena
Základní cena ZC určena dle přílohy č.17
Výchozí cena VC = ZC * výměra

Pol	Popis	Výměra	M.j.	ZC (Kč)	VC (Kč)
1.1.6.2	Přípojka vody DN 40 mm - potrubí plastové	8,50	m	385	3 273
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	54,00	m	1 555	83 970
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	1,00	m	1 555	1 555
	Celkem				88 798

Soustava koeficientů - výchozí cena upravená
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více:
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41
Výchozí cena upravená VCU = VC * K_5 * K_i

Pol	Popis	VC (Kč)	K5	Ki	VCU (Kč)
1.1.6.2	Přípojka vody DN 40 mm - potrubí plastové	3 273	0,90000	2,76500	8 145
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	83 970	0,90000	2,72600	206 012
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	1 555	0,90000	2,72600	3 815
	Celkem	88 798			217 972

Opotřebení stavby metodou lineární - zjištěná cena
Zjištěná cena C = VCU * (1 - O / 100)

Pol	Popis	VCU (Kč)	S	Z	Opotřebení (%)	Zjištěná cena (Kč)
1.1.6.2	Přípojka vody DN 40 mm - potrubí plastové	8 145	27	55	49,091	4 147
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	206 012	0	100	0,000	206 012
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí plastové	3 815	0	100	0,000	3 815
	Celkem	217 972			1,834	213 974

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 \ \ 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05

9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny - rekapitulace
Výchozí cena VC = 88 798 Kč
Výchozí cena upravená VCU = 217 972 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = 213 974 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 213 974 * 0,715 = 152 991

Přípojky inženýrských sítí - celkem:

Zjištěná cena	152 991 Kč

M.1.6. Přípojka plynu

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměra pro ocenění
Výměra V = 9,00 m

Soustava koeficientů
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: K_i = 2,70800

Opotřebení stavby metodou lineární
Stáří - S (roky) = 30
Celková životnost - Z (roky) = 50
Zbytková životnost Z - S (roky) = 20
Opotřebení O = 100 * S / Z
O = 100 * 30 / 50 = 60,000 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00

5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$

$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 \ \ 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$

$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$

$pp = 1,000 * 0,715 \ = 0,715$

Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.17

Pol. 4.1 Plynová přípojka do DN 40: ZC = 305 Kč/m

Výchozí cena VC = ZC * V

VC = 305 * 9,00 = 2 745 Kč

Výchozí cena upravená VCU = $VC * K_5 * K_i$

VCU = 2 745 * 0,90000 * 2,70800 = 6 690 Kč

Cena stavby nákladově $CS_N = VCU * (1 - O / 100)$

$CS_N = 6 690 * (1 - 60,000 / 100) = 2 676$ Kč

Cena stavby CS = $CS_N * pp$

CS = 2 676 * 0,715 = 1 913

Přípojka plynu - celkem:

Zjištěná cena	1 913 Kč

M.1.7. Přípojka elektro

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměra pro ocenění
Výměra V = 9,00 m
Soustava koeficientů
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: K_i = 2,59600

Opotřebení stavby metodou lineární
Stáří - S (roky) = 50
Celková životnost - Z (roky) = 60
Zbytková životnost Z - S (roky) = 10
Opotřebení O = 100 * S / Z
O = 100 * 50 / 60 = 83,333 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$
I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí	I.	V okolí nemovité věci je dostupná	0,00

	pozemku		občanská vybavenost obce	
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
$I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715$
Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = $I_T * I_P$
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.17
Pol. 3.1.6 Přípojka elektro kabel Al 25 mm2 zemní: ZC = 195 Kč/m
Výchozí cena VC = ZC * V
VC = 195 * 9,00 = 1 755 Kč
Výchozí cena upravená VCU = VC * K_5 * K_i
VCU = 1 755 * 0,90000 * 2,59600 = 4 100 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VCU * (1 - O / 100)
CS_N = 4 100 * (1 - 83,333 / 100) = 683 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 683 * 0,715 = 488

Přípojka elektro - celkem:

Zjištěná cena	488 Kč

M.1.8. Zpevněné plochy

Ocenění nákladovým způsobem podle § 18
Výměra pro ocenění
Výměra V = 500,00 m^2
Soustava koeficientů
Koeficient K_5 určen dle přílohy č.20: 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více: K_5 = 0,90000
Koeficient K_i určen dle přílohy č.41: K_i = 2,65300

Opotřebení stavby metodou lineární
Stáří - S (roky) = 60
Celková životnost - Z (roky) = 60
Zbytková životnost Z - S (roky) = 0

Opotřebení O = 100 * S / Z
O = 100 * 60 / 60 = 100,000 %

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou (stejný vlastník) Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + Suma(P_i))$
I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 1,00 * (1 + 0,00) = 1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,10
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,05
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku	0,00
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + Suma(P_i))$
I_P = 0,55 * (1 + 0,30) = 0,715

Koeficient úpravy pro cenu stavby pp = I_T * I_P
pp = 1,000 * 0,715 = 0,715

Výpočet ceny
Základní cena ZC určena dle přílohy č.17
Pol. 8.4.1 Plochy zpev.s povrchem asfalt. tl.30 mm, podklad štěrkopísek: ZC = 270 Kč/m^2
Výchozí cena VC = ZC * V
VC = 270 * 500,00 = 135 000 Kč
Výchozí cena upravená VCU = VC * K_5 * K_i
VCU = 135 000 * 0,90000 * 2,65300 = 322 340 Kč
Cena stavby nákladově CS_N = VCU * (1 - O / 100)
CS_N = 322 340 * (1 - 100,000 / 100) = 0 Kč
Cena stavby CS = CS_N * pp
CS = 48 351 * 0,715 = 34 571

Zpevněné plochy - celkem:

Zjištěná cena	34 571 Kč

M.1.9. Věcné břemeno

Ocenění podle § 39a
Ocenění peněžní částkou
Výpočet ceny
Cena věcného břemene CB = 10 000 Kč

Věcné břemeno - celkem:

Zjištěná cena	-10 000 Kč

Ocenění výnosovým způsobem podle § 31-33

Obvyklé nájemné bylo stanoveno porovnáním, viz kapitola Porovnávací hodnota

Výpočet nájemného

	Název	Plocha (m2)	Kč/m2/měsíc	Kč/m2/rok	Kč/měsíc	Nájemné
K	nájemné	691,00	110,00	1 320,00	76 010,00	912 120
	Celkem	691,00			-	912 120

Vysvětlivky: B - byty, K - kanceláře, S - sklady, O - ostatní

Náklady snižující nájemné
- 40 % z ročního nájemného
  912 120 * 40 / 100 = 364 848 Kč
- 5 % z ceny pozemku 311 365 Kč - nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo je stavba součástí pozemku
  311 365 * 5 / 100 = 15 568 Kč

Celkové náklady snižující nájemné
364 848 + 15 568 = 380 416 Kč tj. 42 % ročního nájemného
Roční nájemné upravené N

N = 912 120 - 380 416 = 531 704 Kč

Výpočet ceny
Roční nájemné upravené N = 531 704 Kč
Míra kapitalizace p určena dle přílohy č.22
Hromadné ubytování a strav. - budovy typu I,G: p = 7,5 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV = (N / p) * 100
CV = (531 704 / 7,5) * 100 = 7 089 387 Kč

Charakteristika dle analýzy rozvoje nemovitosti určena dle přílohy č. 23, Tab. č. 1
C Změny okolí a podmínek bez zásadních změn na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti.

Cena zjištěná nákladovým způsobem CN z ceny stavby

Název (sub)objektu	Cena (Kč)
Stavba	7 872 794
Celkem	7 872 794

Výpočet ceny stavby je dokumentován v objektu:
Stavba

R = |CV - CN| = |7 089 387 - 7 872 794| = 783 407 Kč
Zjištěná cena kombinací nákladového a výnosového způsobu určena dle přílohy č. 23, Tab. č. 2
C = CV + 0,20 R = 7 089 387 + 0,20 * 783 407 = 7 246 068 Kč

Část c) - celkem:

Zjištěná cena	7 246 068 Kč

Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Zjištěná cena (Kč)
Část c)	7 246 068

Zjištěná cena **7 246 070 Kč**
Sedmmilionůdvěstěčtyřicetšesttisícsedmdesát korun českých

4.2. POSUDEK - CENA OBVYKLÁ

4.3. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI ANALÝZE DAT

4.3.1. OCENĚNÍ MAJETKU – TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Cílem ocenění je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě veřejně dostupných podkladů, podkladů poskytnutých zadavatelem a na základě řádně odůvodněných odhadů a úsudků provedených znalcem.

Obvyklá cena

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

4.3.2. VLASTNÍ VÝBĚR METODY – POPIS METOD OCENĚNÍ A VÝBĚR POUŽITÝCH METOD

Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplaceny nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Výnosová metoda analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním nebo kapitalizací výnosu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato částka může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Výběr metod
Pro stanovení ceny obvyklé byla použita porovnávací a výnosová metoda.

Porovnávací metoda
Pro porovnání byly použity informace z kupních smluv uložených ve sbírce listin katastrálního úřadu, které se týkají srovnatelných nemovitostí v blízkém okolí. Byly použity kupní smlouvy obdobných nemovitostí jako je oceňovaná.
Kupní smlouvy použité pro ocenění jsou označeny číslem řízení, pod kterými je lze vyhledat v „Dálkovém přístupu do Katastru nemovitostí“ na stránkách www.cuzk.cz.

4.3.3. METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁNÍM

Postup výpočtu porovnání je následující:
1. Získání informací o kupních smlouvách pro srovnatelné nemovitosti, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným nemovitostem (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, typ nemovitosti, technický stav)
2. Převod zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m^2 plochy

3. Korekce ceny na srovnatelnou základnu
4. Případná korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti. Pro změnu cenové hladiny je možno použít např. HB index, který vydává Hypoteční banka
5. Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti, viz. tabulka porovnání. Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými a oceňovanými nemovitostmi. Odhadované hodnoty koeficientů vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se obvykle o subjektivní odhad znalce podložený praxí a zkušenostmi. Pokud jsou nemovitosti pro porovnání v dané vlastnosti horší, než oceňované, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1, pokud je lepší, hodnota nižší než 1 a pokud je srovnatelný, je přiřazena hodnota koeficientu 1.
6. Cena oceňovaných nemovitostí za m^2 je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

4.4. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.4.1. POROVNÁVACÍ HODNOTA

V tabulce jsou uvedeny sjednané ceny obdobných nemovitostí. Tyto ceny jsou upraveny koeficienty, které vyjadřují kvalitativní a kvantitativní odlišnosti vůči oceňované nemovitosti
Vliv nárůstu cen je korigován pomocí HB indexů vydávaných hypoteční bankou

Pro porovnání byly vybrány prodeje komerčních nemovitostí, které jsou využívané jako kanceláře nebo sklady, opravny
Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici nabídky porovnávaných nemovitostí, kde je upřesněna podlahová plocha, je podlahová plocha odhadnuta ze zastavěné plochy stavby

Porovnávací hodnota kancelářské prostory
(č.p. 187 a 2.NP budovy na pozemku p.č. 305)

základní údaje k nemovitosti							
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 4	nemovitost 5	nemovitost 6	oceňovaná
k.ú.	Kladno	Kladno	Buštěhrad	Středokluky	Středokluky	Kročehlavy	Středokluky
adresa	Víta Nejedlého	Jana Hory	Náměstí	Kladenská	Starý Vrch	Na Zelené	Školní
číslo popisné	1482	1596	8	8	34	2351	187 a 2.NP budovy na pozemku p.č. 305
typ nemovitosti	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční
typ ceny	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	
vkladové řízení	V-4003/2019-203	V-3876/2021-203	V-69/2021-203	V-17967/2021-210	V-1162/2019-210	V-126/2022-203	
datum prodeje	18/6/2019	25/5/2021	27/1/2021	12/1/2022	19/2/2019	28/1/2022	
cena	5 000 000	9 900 000	5 000 000	15 000 000	8 500 000	12 000 000	
koeficient redukce ceny k datu prodeje	134,90	165,90	159,20	190,40	132,30	190,40	
koeficient redukce ceny k datu ocenění	190,40	190,40	190,40	190,40	190,40	190,40	
cena k datu ocenění	7 057 079	11 362 025	5 979 899	15 000 000	12 232 804	12 000 000	
podlahová plocha	270,00	560,00	310,00	580,00	430,00	670,00	935,00
plocha pozemku	1 011,00	517,00	3 077,00	1 660,00	1 002,00	1 100,00	11 808,00
podlaží	2	2	2	2	1	2	2
plyn	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano

veřejný vodovod	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejná kanalizace	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
konstrukce	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná
stav nemovitosti	neuvedeno	před rekonstrukcí	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno	velmi dobrý
nabídka	ne	ano	ne	ne	ne	ne	
odhadovaný stav	před rekonstrukcí		zhoršený	částečná rekonstrukce	dobrý	velmi dobrý	
koeficient polohy	0,85	0,85	0,90	1,00	1,00	0,85	
koeficient komerčního využití	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	
koeficient opotřebení	1,05	1,05	1,10	0,90	0,85	1,00	
koeficient velikosti nemovitosti	0,90	0,95	0,90	0,95	0,93	0,95	
koef. velikosti pozemku	1,10	1,15	1,02	1,10	1,10	1,10	
Cena odvozená	6 235 000	11 079 000	5 435 000	12 697 000	9 573 000	10 659 000	18 773 538
cena / m2 obytné plochy	23 093	19 784	17 532	21 891	22 263	15 909	20 079

Porovnávací hodnota kancelářské prostory (pro č.p.105, č.p. 106)

základní údaje k nemovitosti							
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 4	nemovitost 5	nemovitost 6	oceňovaná
k.ú.	Kladno	Kladno	Buštěhrad	Středokluky	Středokluky	Kročehlavy	Středokluky
adresa	Víta Nejedlého	Jana Hory	Náměstí	Kladenská	Starý Vrch	Na Zelené	Školní
číslo popisné	1482	1596	8	8	34	2351	106
typ nemovitosti	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční	komerční
typ ceny	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	sjednaná	
vkladové řízení	V-4003/2019-203	V-3876/2021-203	V-69/2021-203	V-17967/2021-210	V-1162/2019-210	V-126/2022-203	
datum prodeje	18/6/2019	25/5/2021	27/1/2021	12/1/2022	19/2/2019	28/1/2022	
cena	5 000 000	9 900 000	5 000 000	15 000 000	8 500 000	12 000 000	
koeficient redukce ceny k datu prodeje	134,90	165,90	159,20	190,40	132,30	190,40	
koeficient redukce ceny k datu ocenění	190,40	190,40	190,40	190,40	190,40	190,40	
cena k datu ocenění	7 057 079	11 362 025	5 979 899	15 000 000	12 232 804	12 000 000	
podlahová plocha	270,00	560,00	310,00	580,00	430,00	670,00	691,00
plocha pozemku	1 011,00	517,00	3 077,00	1 660,00	1 002,00	1 100,00	3 815,00
podlaží	2	2	2	2	1	2	3
plyn	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejný vodovod	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
veřejná kanalizace	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
konstrukce	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná
stav nemovitosti	neuvedeno	před rekonstrukcí	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno	neuvedeno	dobrý
nabídka	ne	ano	ne	ne	ne	ne	
odhadovaný stav	před rekonstrukcí		zhoršený	částečná rekonstrukce	dobrý	velmi dobrý	
koeficient polohy	0,85	0,85	0,90	1,00	1,00	0,85	
koeficient komerčního využití	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	
koeficient opotřebení	1,00	1,00	1,05	0,80	0,80	0,80	
koeficient velikosti nemovitosti	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	
koef. velikosti pozemku	1,02	1,02	1,05	1,00	1,02	0,95	
Cena odvozená	5 813 000	9 851 000	6 230 000	10 800 000	8 984 000	7 752 000	12 703 037
cena / m2 obytné plochy	21 530	17 591	20 097	18 621	20 893	11 570	18 384

Porovnávací hodnota pozemků

základní údaje k nemovitosti									
	Pozemek 1	Pozemek 2	Pozemek 3	Pozemek 4	Pozemek 5	Pozemek 6	Pozemek 7	Pozemek 8	oceňovaný
lokalita, k.ú.	Středokluky	Běloky	Lidice	Buštěhrad	Buštěhrad	Buštěhrad	Buštěhrad	Buštěhrad	Středokluky
parcelní číslo	158/43	14, 15/1	413/13	1819/426	2064	2081, 101, 2089, 2088	1897/65	1897/307, 1897/120, 1897/19, 1897/41	část pozemku p.č. 53/1
typ	stavební	stavební	stavební	stavební	stavební	stavební	stavební	stavební	stavební
sjednaná cena	6 500 000 Kč	5 448 800 Kč	1 390 800 Kč	3 988 000 Kč	10 000 000 Kč	7 500 000 Kč	7 700 000 Kč	24 000 000 Kč	
Vkladové řízení	V-3381/2021-2034	V-7432/2020-203	V-5661/2020-203	V-5069/2021-203	V-7028/2021-203	V-329/2021-203	V-9455/2019-203	V-6006/2019-203	
Datum prodeje	9/4/2021	3/11/2020	25/8/2020	24/6/2021	24/8/2021	9/2/2021	30/12/2019	28/8/2019	
výměra pozemku	1653	2465	732	977	5017	9668	4887	17725	1
HB index k datu prodeje	205,50	185,20	179,50	205,50	215,90	194,80	163,50	160,50	
HB index k datu ocenění	240,90	240,90	240,90	240,90	240,90	240,90	240,90	240,90	
Přepočet ceny k datu ocenění	7 619 708	7 087 559	1 866 539	4 674 984	11 157 943	9 274 897	11 345 138	36 022 430	
cena/m2	4 610	2 875	2 550	4 785	2 224	959	2 321	2 032	
využití	bydlení	bydlení	bydlení	bydlení	bydlení	bydlení	komerční	komerční	stavební
koeficient polohy	1	1,02	1,02	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	
koeficient zastavěnosti	1	1	1	1	1	1	1	1	
využití	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	1	1	
koef.velikosti pozemku	1	1	1	1	1,02	1,05	1,02	1,1	
Cena odvozená/m2	3 918	2 493	2 211	3 864	1 832	813	2 250	2 124	2 438

a) Pozemky p.č.st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p.č.st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p.č. 53/4, p.č. 53/5, p.č. 53/10 a p.č. 53/12, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818.

Porovnávací hodnota, část a)

Podlahová plocha, typ administrativa (č.p. 187)	934,78
Cena obvyklá/m2	20 000,00
Cena obvyklá celkem	18 695 600,00

Podlahová plocha, typ administrativa (č.p. 105)	398,84
Cena obvyklá/m2	18 000,00
Cena obvyklá celkem	7 179 120,00

Podlahová plocha, typ parkování	632,00
Cena obvyklá/m2	3 000,00
Cena obvyklá celkem	1 896 000,00

Porovnávací hodnota část a) celkem	**27 770 720,00**

Porovnávací hodnota část a) celkem	**27 800 000,00**

zaokrouhleno

b) Pozemky p.č. st. 233, jehož součástí je stavba bez č.p., p.č.st. 305, jehož součástí je stavba bez č.p. a p.č. 53/1, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818. Stanovit cenu obvyklou za 1 m² u části pozemku p.č. 53/1 (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo)

Porovnávací hodnota, část b)

Podlahová plocha, typ administrativa (2.NP budovy na pozemku p.č. 305)	392,40
Cena obvyklá/m2	20 000,00
Cena obvyklá celkem	7 848 000,00

Podlahová plocha, typ sklady (1.NP budovy na pozemku p.č. 305 a 233)	1 145,63
Cena obvyklá/m2	16 000,00
Cena obvyklá celkem	18 330 080,00

Porovnávací hodnota část b) celkem	**26 178 080,00**
Porovnávací hodnota část b) celkem	**26 200 000,00**

zaokrouhleno

Porovnávací hodnota za 1 m² pozemku	**2 438,00**

Porovnávací hodnota za 1 m² pozemku	**2 400,00**

zaokrouhleno

c) Pozemky p.č.st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106 a p.č. 53/11, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818. Stanovit obvyklou výši nájemného stavby č.p. 106 a stanovit cenu obvyklou věcného břemene přístupu přes pozemek p.č. 53/11 na pozemky uvedené v bodě a) (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo)

Porovnávací hodnota, část c)

Podlahová plocha, typ administrativa (budova č.p. 106)	691,00
Cena obvyklá/m2	18 000,00
Cena obvyklá celkem	12 438 000,00

Porovnávací hodnota část c) celkem	**12 438 000,00**

Porovnávací hodnota část c) celkem	**12 400 000,00**

Zaokrouhleno

Obvyklá výše nájemného

základní údaje k nemovitosti					
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 4	oceňovaná
Adresa	Praha 6, U Silnice	Kladno, Maroldova	Kladno, Čechova	Kladno, Poštovní náměstí	Středokluky, Školní č.p. 106
zdroj	sreality	sreality	sreality	sreality	
typ nemovitosti	kanceláře	kanceláře	kanceláře	kanceláře	kanceláře
nabídková cena Kč	78 960	16 000	22 000	31 500	
koeficient redukce nabídkové ceny	1,00	1,00	1,00	1,00	

cena po redukci Kč	78 960	16 000	22 000	31 500	
plocha	658	80	150	223	691
cena za m2	120	200	147	141	
stavba	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná
včetně zařízení	ne	ne	ne	ne	ne
parkování	ano	ano	ne	ne	ano
stav	velmi dobrý	velmi dobrý	dobrý	dobrý	dobrý
koeficient polohy	0,80	0,90	0,90	0,90	
koeficient - včetně vybavení	1,00	1,00	1,00	1,00	
koeficient technického stavu	0,85	0,85	1,00	0,90	
koeficient velikosti plochy	1,00	0,85	0,90	0,90	
koef. možnost parkování	1,00	1,00	1,05	1,05	
Cena odvozená/m2	82	130	125	108	111
zaokrouhleno					**110**
Nájemné celkem/měsíc					**76 010**

Nájemné celkem/měsíc	**76 000,00**

Zaokrouhleno

Cena obvyklá věcného břemene
Vzhledem k tomu, že nelze stanovit hodnotu užitku z věcného břemene přístupu, je oceněno jednorázovou částkou ve výši 10 000,-Kč

Hodnota věcného břemene	**10 000,00**

4.4.2. VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pro stanovení výše obvyklého nájemného z pronajímatelných prostor, tedy kanceláří bez započtení plochy chodeb, společných sociálních zařízení a 1.PP byly vybrány porovnatelné prostory, nabízené na realitních portálech.

Porovnání bylo provedeno pro jednotlivé typy pronajímatelných prostor.

- Plochy administrativní

Pro porovnání byly vybrány nabídky nemovitostí (zdroj: sreality)

Pronájem kanceláře 658 m²U Silnice, Praha 6 – Ruzyně
78 960 Kč za měsíc (120 Kč za m²/měsíc)
Nabízíme k pronájmu kancelářské a skladové prostory o celkové rozloze 657,59 m2. Jedná se o prostor s vlastním vstupem. V 1NP je vstupní hala, 3 sklady o rozměrech 23,31 – 47,83 m2, sv.výška 7m. Ve 3NP jsou 2 kanceláře 23,40 m2 a 32,35 m2, tzv. open space 198 m2, kuchyňka a sociální zařízení. Přístup do patra je po schodiště z 1 NP.
Parkování v bezprostřední blízkosti nájemních prostor. Možnost využití nákladové rampy. Ostraha areálu 24/7. Jistota ve výši 3 měs. Nájmů + záloh na služby + DPH. Omezená doba nájmu do 31.12.2024 s možností prodloužení v návaznosti na životnost areálu.

- Celková cena:78 960 Kč za měsíc
- Cena za m²:120 Kč
- Poznámka k ceně:záloha na služby 22,-Kč/m2/měsíc + energie dle skutečné spotřeby
- Aktualizace:Včera

- ID:372348492
- Stavba:Skeletová
- Stav objektu:Dobrý
- Typ domu:Patrový
- Užitná plocha:658 m^2
- Datum nastěhování:01.07.2022

Pronájem kanceláře 80 m²Maroldova, Kladno
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě16 000 Kč za měsíc (200 Kč za m²/měsíc)
Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme pronájem 3 prostorných zrekonstruovaných kanceláří s balkonem, kuchyňkou a parkovacím státním pod uzamčením, v ulici Maroldova, Kladno – centrum, o velikosti 80m2, nebytový prostor se nachází v přízemí opraveného cihlového domu s upravenou zahradou.

Celková výměra nebytového prostoru je 80m2 – je složen ze 3 kanceláří o velkosti 23,10m2, 21,20m2 a 20,50m2, příslušenství koupelna – 1x WC, 1 x umyvadlová skříňka se zrcadlem o velkosti 4m2, otopný žebřík, prostorná předsíň o velkosti 9m2, sklad, balkon. V jedné z kanceláři je kuchyňská linka s vestavěnou myčkou a lednicí. Nebytový prostor je k dispozici od 01.06.2022. V kancelářích je rozvedena počítačová síť, podlahové krytiny dlažby, parkety, koberce, marmoleum, dostatek úložného prostoru, možnost vyvěšení reklamy na dům. K nebytovému prostoru náleží prostorný sklep v suterénu domu, parkovací stání pod uzamčením. Možnost využívání okrasné zahrady.
Vytápění ústřední plynové, vodovod, telefon, internet. Výborná poloha v centru města. Vhodné jako advokátní kancelář, projekční kancelář, účetní kancelář apod, školící středisko, učebna jazyků apod. Samostatně si nájemce hradí poplatky za spotřebu vody, plynu, ohřev teplé vody, úklid (cca 3.500,- Kč/měs + DPH v zákonné výši dle charakteru podnikání). Nutná vratná jistota (kauce) ve výši jednoho měsíčního nájmu. Provize RK je jeden měsíční nájem.

- Celková cena:16 000 Kč za měsíc
- Cena za m²:200 Kč
- ID zakázky:695
- Aktualizace:Dnes
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Velmi dobrý
- Umístění objektu:Centrum obce
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního
- Užitná plocha:80 m^2
- Plocha podlahová:80 m^2
- Parkování:1
- Datum nastěhování:Ihned
- Voda:Dálkový vodovod
- Topení:Ústřední plynové
- Plyn:Plynovod
- Odpad:Veřejná kanalizace
- Telekomunikace:Telefon, Internet, Kabelové rozvody
- Elektřina:230V
- Doprava:Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace:Asfaltová
- Energetická náročnost budovy:Třída D – Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
- Výtah:Vybavení:

Pronájem obchodního prostoru 150 m²Čechova, Kladno
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě22 000 Kč za měsíc (147 Kč za m²/měsíc)Nabízíme k dlouhodobému pronájmu nebytové prostory v cihlovém domě v Kladně, ulice Čechova. Prostory se nachází v 1. podlaží a jsou o výměře 150 m2, v původním udržovaném stavu. Vhodné na kanceláře, případně je možná kolaudace na provozovnu služeb atd. Sestává se z chodby, 4 místností, kuchyně s kuchyňskou linku. Součástí jedné místnosti je i velkorysá šatna, dále prostor disponuje prostornou koupelnou s vanou i sprchovým koutem a samostatným WC. Na chodbách jsou úložné prostory. Okna jsou plastová s orientací na sever a jih, na podlahách parkety, vinyl a dlažba. Topení a ohřev vody jsou zajištěny lokálně plynovým kotlem. Zálohové poplatky = plyn 2.000,-, elektřina 2.000,-, voda 300,-/osobu (případně lze plyn a elektřinu převést na nájemníka).Prostory se nachází v klidné části města a přesto v bezprostřední blízkosti centra.Bezproblémové parkování v okolí domu. V docházkové vzdálenosti veškerá občanská vybavenost – škola, školka, obchody – Lidl, Albert, restaurace, 1 minuta chůze autobusová zastávka MHD a 5 min autobusové nádraží se spojením do Prahy.

- Celková cena:22 000 Kč za měsíc
- Cena za m²:147 Kč
- Poznámka k ceně:bez poplatků
- ID zakázky:PeN64081
- Aktualizace:30.05.2022
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Dobrý
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:1. podlaží z celkem 4
- Užitná plocha:150 m^2
- Výška stropu:3,3 m
- Datum nastěhování:Ihned
- Voda:Dálkový vodovod
- Topení:Lokální plynové
- Plyn:Plynovod
- Odpad:Veřejná kanalizace
- Telekomunikace:Internet
- Elektřina:230V, 400V
- Doprava:Vlak, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace:Asfaltová
- Energetická náročnost budovy:Třída G – Mimořádně nehospodárná

Pronájem kanceláře 223 m²Poštovní náměstí, Kladno Panorama
31 500 Kč za měsíc (141 Kč za m²/měsíc)DMÉNĚ ÚSPORNÁ
Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory o celkové ploše 233,30 m2, které jsou převážně situovány v 4.NP a 5.NP budovy České pošty, s.p. na Kladně. Plastová okna, vytápění a ohřev vody centrálně. Součástí je sociální zařízení. Měsíční výše služeb spojená s nájmem: vodné + stočné 100,-Kč/ 1 osoba, paušální částka za osvětlení společných prostor a úklid společných prostor, záloha na elektrickou energii dle stanovení technického paušálu. Parkování možné v okolí domu. Před uzavřením Smlouvy požadována vratná kauce ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (bez služeb).

- Celková cena:31 500 Kč za měsíc
- Cena za m²:141 Kč
- Aktualizace:20.04.2022
- ID:3083319900
- Stavba:Cihlová

- Stav objektu:Dobrý
- Umístění objektu:Centrum obce
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:5 včetně 1 podzemního
- Užitná plocha:223 m^2
- Datum nastěhování:Ihned
- Voda:Dálkový vodovod
- Topení:Ústřední plynové
- Plyn:Plynovod
- Odpad:Veřejná kanalizace
- Elektřina:120V, 230V
- Doprava:Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace:Dlážděná, Asfaltová
- Energetická náročnost budovy:Třída D – Méně úsporná
- Bezbariérový:
- Vybavení:

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota nemovitosti je stanovena jako součin předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.
Z hrubého ročního výnosu jsou odečteny náklady (daň z nemovitosti, pojištění, odpisy, náklady na údržbu a riziko nepronajatých prostor).

Porovnávací hodnota kancelářské prostory
(pro č.p.105, č.p. 106)

základní údaje k nemovitosti					
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 4	oceňovaná
Adresa	Praha 6, U Silnice	Kladno, Maroldova	Kladno, Čechova	Kladno, Poštovní náměstí	Středokluky, Školní (č.p. 105, č.p. 106)
zdroj	sreality	sreality	sreality	sreality	
typ nemovitosti	kanceláře	kanceláře	kanceláře	kanceláře	kanceláře
nabídková cena Kč	78 960	16 000	22 000	31 500	
koeficient redukce nabídkové ceny	1,00	1,00	1,00	1,00	
cena po redukci Kč	78 960	16 000	22 000	31 500	
plocha	658	80	150	223	691
cena za m2	120	200	147	141	
stavba	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná
včetně zařízení	ne	ne	ne	ne	ne
parkování	ano	ano	ne	ne	ano
stav	velmi dobrý	velmi dobrý	dobrý	dobrý	dobrý
koeficient polohy	0,80	0,90	0,90	0,90	
koeficient – včetně vybavení	1,00	1,00	1,00	1,00	
koeficient technického stavu	0,85	0,85	1,00	0,90	
koeficient velikosti plochy	1,00	0,85	0,90	0,90	
koef. Možnost parkování	1,00	1,00	1,05	1,05	
Cena odvozená/m2	82	130	125	108	111
zaokrouhleno					**110**

Porovnávací hodnota kancelářské prostory
(č.p. 187 a 2.NP budovy na pozemku p.č. 305)

základní údaje k nemovitosti					
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 4	oceňovaná
Adresa	Praha 6, U Silnice	Kladno, Maroldova	Kladno, Čechova	Kladno, Poštovní náměstí	Středokluky, Školská č.p. 187 a p.č. 305 2.NP
zdroj	sreality	sreality	sreality	sreality	
typ nemovitosti	kanceláře	kanceláře	kanceláře	kanceláře	kanceláře
nabídková cena Kč	78 960	16 000	22 000	31 500	
koeficient redukce nabídkové ceny	1,00	1,00	1,00	1,00	
cena po redukci Kč	78 960	16 000	22 000	31 500	
plocha	658	80	150	223	392
cena za m2	120	200	147	141	
stavba	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná
včetně zařízení	ne	ne	ne	ne	ne
parkování	ano	ano	ne	ne	ano
stav	velmi dobrý	velmi dobrý	dobrý	dobrý	dobrý
koeficient polohy	0,80	0,90	0,90	0,90	
koeficient – včetně vybavení	1,00	1,00	1,00	1,00	
koeficient technického stavu	0,90	0,90	1,05	0,95	
koeficient velikosti plochy	1,00	0,85	0,90	0,90	
koef. Možnost parkování	1,00	1,00	1,05	1,05	
Cena odvozená/m2	86	138	131	114	117
zaokrouhleno					120

Porovnávací hodnota skladové prostory
(1.NP budovy na pozemku p.č. 305 a budova na pozemku p..č 233)

Pronájem skladového prostoru 1 500 m²Praha 6 – Ruzyně
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě240 000 Kč za měsíc (160 Kč za m²/měsíc)
Aktuálně nabízíme k pronájmu skladové prostory v zavedeném skladovém areálu v Praze Ruzyni. Areál se nachází v blízkosti pražského okruhu a je skvěle dostupný i městskou hromadnou dopravou. Prostory jsou vhodné pro skladování, e-shopy, městskou logistiku a mají následující parametry:
- dostupná skladová plocha až 1.500m2 s možností dělení na jednotky 1.000 m2 a 500 m2
- kanceláře a sociální zázemí 100m2
- nájemné za sklad: 6,00 €/m2, za kanceláře 7,50 €/m2, služby areálu: 1,50 €/m2 + vlastní spotřeba médií
- světlá výška pro skladování 6,5m
- nakládací rampa pro TIR i přímý vjezd pro dodávky
- venkovní plocha pro parkování
- vytápěno, EZS a EPS
- zátěžová betonová podlaha s nosností 5T/m2
- prostory dostupné od ledna 2023

Rádi pro Vás připravíme detailní cenovou nabídku a zajistíme prohlídku na místě, případně přehled dostupných alternativ v dané lokalitě.
Prostory nabízíme v zastoupení majitele, neplatíte zprostředkovatelskou provizi.

- Celková cena:240 000 Kč za měsíc
- Cena za m²:160 Kč
- Poznámka k ceně:Pro detailní cenovou nabídku nás prosím kontaktujte.

- Aktualizace:31.05.2022
- ID:3074414940
- Stavba:Skeletová
- Stav objektu:Velmi dobrý
- Typ domu:Přízemní
- Užitná plocha:1500 m^2
- Datum nastěhování:01.01.2023
- Voda:Dálkový vodovod
- Topení:Lokální plynové
- Plyn:Plynovod
- Odpad:Veřejná kanalizace
- Telekomunikace:Telefon, Internet
- Elektřina:230V, 400V
- Doprava:Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace:Asfaltová

Pronájem skladového prostoru 843 m²Třinecká, Buštěhrad
109 590 Kč za měsíc (130 Kč za m²/měsíc)
Nabízíme k pronájmu skladovací a výrobní prostory, případně zde naleznete ideální podmínky pro Váš e-shop. Celková plocha plocha skladu 843 m2. Areál je celý oplocený s velkou vjezdovou bránou, má dostatečný příkon elektřiny, je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, vytápění a ohřev teplé vody zajišťují dvě plynové kotelny. Příjezd k areálu po asfaltové obecní komunikaci jak osobním, tak nákladním automobilem. Areál je umístěny na rozlehlém pozemku s celkovou plochou 32 420 m2 a má dostatek parkovacích míst jak pro osobní auta tak i pro nákladní.
Nájemné činí 130,- Kč za m2/měsíc bez DPH, zálohy na služby cca 18-25,- Kč za m2/měsíc bez DPH, včetně elektřiny. Při podpisu smlouvy nutno složit kauci ve výši jednoho měsíčního nájmu + poplatky a provize RK ve výši jednoho měsíčního nájmu. Více informací v RK.

- Celková cena:109 590 Kč za měsíc
- Cena za m²:130 Kč
- Poznámka k ceně:+ provize RK
- ID zakázky:9937/2918
- Aktualizace:Dnes
- Stavba:Smíšená
- Stav objektu:Velmi dobrý
- Typ domu:Přízemní
- Užitná plocha:843 m^2
- Datum nastěhování:Ihned
- Energetická náročnost budovy:Třída G – Mimořádně nehospodárná
- Bezbariérový:

Pronájem výrobní haly, prostoru 3 000 m²Logistická, Pavlov
330 000 Kč za měsíc (110 Kč za m²/měsíc)
Praha – západ, Pavlov. V zastoupení majitele a bez provize nabízíme pronájem skladu nebo výrobních prostor, samostatných industriálních prostor 6000 m2, umístěných v novém komerčním parku přímo u dálnice D6 EXIT 7.
- až 6000 m2 v budově F4, k dispozici Q1/2023
- drive-in a hydraulické rampy
- čistá výška 10 m
- bezprašná podlaha 5 t/m2
- možnost přizpůsobení prostor dle potřeb zájemce

- kancelářské a soc. zázemí na míru
- sprinklery, denní světlo
- příjezd a parkování TIR
- dostatečné manipulační a parkovací plochy pro veškerou dopravu
- vlak, autobus v místě
- moderní, úsporná budova s certifikátem udržitelnosti BREEAM
- prostory lze dělit na cca poloviny – informujte se
- fotografie hotových objektů jsou ilustrační, z již dokončené výstavby

Cena je orientační, přesná cena bude stanovena dle dalších smluvních podmínek.
Domluvte si osobní schůzku.

- Celková cena:330 000 Kč za měsíc
- Cena za m²:110 Kč
- Poznámka k ceně:+ energie a služby. Pro zájemce bez provize.
- ID zakázky:15236
- Aktualizace:18.05.2022
- Stavba:Skeletová
- Stav objektu:Novostavba
- Umístění objektu:Rušná část obce
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:1
- Užitná plocha:3000 m^2
- Plocha podlahová:3000 m^2
- Parkování:30
- Datum nastěhování:01.01.2023
- Voda:Dálkový vodovod
- Topení:Lokální plynové
- Plyn:Plynovod
- Odpad:Veřejná kanalizace
- Telekomunikace:Telefon, Internet, Kabelové rozvody
- Elektřina:230V, 400V
- Doprava:Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace:Dlážděná, Asfaltová
- Energetická náročnost budovy:Třída B – Velmi úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- Bezbariérový:
- Výtah:

Pronájem komerční nemovitosti 555 m²Pražská, Velké Přílepy Panorama
75 000 Kč za měsíc (135 Kč za m²/měsíc)
Víceúčelový objekt na pozemku 2500 m2, v nedávné době provozovaný jako autoservis. Objekt lze využít jako autoservis, pneuservis nebo skladový areál s možností bydlení nebo ubytování pro zaměstnance, případně jako sídlo firmy s kombinací kancelářských a skladových prostor. V případě provozování objektu jako autoservisu a pneuservisu majitel dovybaví objekt zvedacím zařízení na automobily do 3,5 tun a kompletním zařízením pneuservisu. Obytná plocha 200 m2, skladová, výrobní nebo provozní plocha 355 m2. V objektu 4 x WC, 3 x koupelna, přijímací kanceláře, další dle plánu jednotlivých podlaží. V současné době je vytápění řešeno ekologickým kotlem pro spalování olejů. Přístup a vjezd do objektu přímo z ulice Pražská, možnost parkování i několika desítek vozidel, příjezd možný i pro nákladní vozidla. Pronájem za 90.000 Kč měsíčně + poplatky za spotřebované energie. S ohledem na vybavení objektu požadavek složení dvou měsíčních jistot – kaucí.

- Zlevněno:75 000 Kč za měsíc
- Cena za m²:135 Kč
- Původní cena:90 000 Kč

- ID zakázky:003704
- Aktualizace:07.06.2022
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Dobrý
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:1. podlaží z celkem 2
- Užitná plocha:555 m^2
- Plocha podlahová:200 m^2
- Parkování:15
- Datum nastěhování:Ihned
- Rok rekonstrukce:1995
- Voda:Dálkový vodovod
- Topení:Ústřední plynové
- Plyn:Plynovod
- Telekomunikace:Telefon
- Elektřina:400V
- Komunikace:Asfaltová

základní údaje k nemovitosti					
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 4	oceňovaná
Adresa	Praha 6,Ruzyně	Buštěhrad, Třinecká	Pavlov	Velké Přílepy, Pražská	Středokluky, Školská p.č. 233 a 305 sklady
zdroj	sreality	sreality	sreality	sreality	
typ nemovitosti	sklady	sklady	sklady	sklady	sklady
nabídková cena Kč	240 000	109 590	330 000	75 000	
koeficient redukce nabídkové ceny	1,00	1,00	1,00	1,00	
cena po redukci Kč	240 000	109 590	330 000	75 000	
plocha	1 500	843	3 000	555	800
cena za m2	160	130	110	135	
včetně zařízení	ne	ne	ne	ne	ne
vytápění	ano	ano	ano	ano	ano
stav	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	dobrý	dobrý
koeficient polohy	0,80	0,95	1,00	1,05	
koeficient – včetně vybavení	1,00	1,00	1,00	1,00	
koeficient technického stavu	0,85	0,85	0,85	1,00	
koeficient velikosti plochy	1,00	1,00	1,00	1,00	
koef. 1ytápění	1,00	1,00	1,00	1,00	
Cena odvozená/m2	109	105	94	142	112
zaokrouhleno					110

VÝNOSOVÁ HODNOTA

a) **Pozemky p.č.st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p.č.st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p.č. 53/4, p.č. 53/5, p.č. 53/10 a p.č. 53/12, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818**.

Podlahové plochy – budova č.p. 187 na pozemku p.č. 127		
celková podlahová plocha (m^2)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
1 606,20	1 606,20	934,78

Podlahové plochy – budova č.p. 105 na pozemku p.č. 139		
celková podlahová plocha (m²)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
462,77	444,79	398,84

Podlahové plochy – přístřešek na pozemku p.č. 53/1		
celková podlahová plocha (m²)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
632,00	632,00	632,00

Výnosová hodnota, část a)

Podlahová plocha, typ administrativa (č.p. 187)	934,78
Cena obvyklá/m2	120,00
Cena obvyklá nájemného/měsíc	112 173,60
Cena obvyklá nájemného/rok	1 346 083,20
roční náklady (pojištění, daň, údržba) ve výši 15 %	15,00
Čisté nájemné	1 144 170,72
Míra kapitalizace	6,50
Výnosová hodnota	17 602 626,46

Podlahová plocha, typ administrativa (č.p. 105)	398,84
Cena obvyklá/m2	110,00
Cena obvyklá nájemného/měsíc	43 872,40
Cena obvyklá nájemného/rok	526 468,80
roční náklady (pojištění, daň, údržba) ve výši 15 %	15,00
Čisté nájemné	447 498,48
Míra kapitalizace	6,50
Výnosová hodnota	6 884 592,00

Podlahová plocha, typ parkování	632,00
Cena obvyklá/m2	30,00
Cena obvyklá nájemného/měsíc	18 960,00
Cena obvyklá nájemného/rok	227 520,00
roční náklady (pojištění, daň, údržba) ve výši 10 %	10,00
Čisté nájemné	204 768,00
Míra kapitalizace	7,00
Výnosová hodnota	2 925 257,14

Výnosová hodnota část a) celkem	**27 412 475,60**

b) Pozemky p.č. st. 233, jehož součástí je stavba bez č.p. p.č.st. 305, jehož součástí je stavba bez č.p. a p.č. 53/1, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818.

Podlahové plochy – budova bez č.p. na pozemku p.č. 233		
celková podlahová plocha (m²)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
851,89	851,89	738,37

Podlahové plochy – budova bez č.p. na pozemku p.č. 305 1.NP		
celková podlahová plocha (m²)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)

550,73	550,73	407,26

Podlahové plochy – budova bez č.p. na pozemku p.č. 305 2.NP		
celková podlahová plocha (m²)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
498,32	498,32	392,40

Výnosová hodnota, část b)

Podlahová plocha, typ administrativa (2.NP budovy na pozemku p.č. 305)	392,40
Cena obvyklá/m2	120,00
Cena obvyklá nájemného/měsíc	47 088,00
Cena obvyklá nájemného/rok	565 056,00
roční náklady (pojištění, daň, údržba) ve výši 15 %	15,00
Čisté nájemné	480 297,60
Míra kapitalizace	6,50
Výnosová hodnota	7 389 193,85

Podlahová plocha, typ sklady (1.NP budovy na pozemku p.č. 305 a 233)	1 145,63
Cena obvyklá/m2	110,00
Cena obvyklá nájemného/měsíc	126 019,30
Cena obvyklá nájemného/rok	1 512 231,60
roční náklady (pojištění, daň, údržba) ve výši 15 %	15,00
Čisté nájemné	1 285 396,86
Míra kapitalizace	6,50
Výnosová hodnota	19 775 336,31

Výnosová hodnota část b) celkem	**27 164 530,15**

c) Pozemky p.č.st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106 a p.č. 53/11, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818.

Podlahové plochy – budova č.p. 106 na pozemku p.č. 141		
celková podlahová plocha (m²)	započitatelná podlahová plocha (m2)	podlahová plocha k pronájmu (m2)
948,95	819,97	691,00

Výnosová hodnota, část c)

Podlahová plocha, typ administrativa (budova č.p. 106)	691,00
Cena obvyklá/m2	110,00
Cena obvyklá nájemného/měsíc	76 010,00
Cena obvyklá nájemného/rok	912 120,00
roční náklady (pojištění, daň, údržba) ve výši 15 %	15,00
Čisté nájemné	775 302,00
Míra kapitalizace	6,50
Výnosová hodnota	11 927 723,08

Výnosová hodnota část c) celkem	**11 927 723,08**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a technické parametry. Pro ocenění byly použity uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí (informace z archivu znalce, resp. ze sbírky listin katastrálního úřadu). Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kriterií, jako jsou lokalita a účel využití
Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.
Výše byla stanovena porovnávací hodnota oceňovaného majetku. Postup výpočtu je uveden výše, použití koeficientů je patrno z tabulky. Výsledná hodnota byla zaokrouhlena.
Na základě teorií uvedených výše konstatuji, že vypočtená porovnávací hodnota je cenou obvyklou tohoto majetku.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Znalec v souladu s § 52 vyhl. Č. 503/2020 Sb. zkontroloval výběr zdroje dat, jejich sebrání (vytvoření) a zpracování. Dále zkontroloval provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.
Na základě tohoto postupu byla provedena analýza dat, na základě které byla pro ocenění zvolena porovnávací metoda. V rámci posudku pak byl předmětný majetek oceněn pomocí této metody.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Stanovit cenu obvyklou výše uvedených pozemků v tomto členění:

a) Pozemky p.č.st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p.č.st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p.č. 53/4, p.č. 53/5, p.č. 53/10 a p.č. 53/12, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818.
b) Pozemky p.č. st. 233, jehož součástí je stavba bez č.p., p.č.st. 305, jehož součástí je stavba bez č.p. a p.č. 53/1, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818. Stanovit cenu obvyklou za 1 m2 u části pozemku p.č. 53/1 (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo)
c) Pozemky p.č.st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106 a p.č. 53/11, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818. Stanovit obvyklou výši nájemného stavby č.p. 106 a stanovit cenu obvyklou věcného břemene přístupu přes pozemek p.č. 53/11 na pozemky uvedené v bodě a) (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo)

6.2. ODPOVĚĎ

Cena obvyklá

a) Pozemku p.č.st. 127, jehož součástí je stavba č.p. 187, p.č.st. 139, jehož součástí je stavba č.p. 105, p.č. 53/4, p.č. 53/5, p.č. 53/10 a p.č. 53/12, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818 je stanovena ve výši

27 800 000,-Kč
Slovy: dvacetsedmmilionůosmsettisíc korun českých

b) Pozemku p.č. st. 233, jehož součástí je stavba bez č.p., p.č.st. 305, jehož součástí je stavba bez č.p. a p.č. 53/1, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818 je stanovena ve výši

26 200 000,-Kč
Slovy: dvacetšestmilionůdvěstětisíc korun českých

Cena obvyklá za 1 m2 u části pozemku p.č. 53/1 (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo) je stanovena ve výši

2 400,-Kč
Slovy: dvatisícečtyřista korun českých

c) Pozemku p.č.st. 141, jehož součástí je stavba č.p. 106 a p.č. 53/11, k.ú. Středokluky, okres Praha-západ, LV 818 je stanovena ve výši

12 400 000,-Kč
Slovy: dvanáctmilionůčtyřistatisíc korun českých

Výše obvyklého měsíčního nájemného stavby č.p. 106 je stanovena ve výši

76 000,-Kč
Slovy: sedmdesátšesttisíc korun českých

cena obvyklá věcného břemene přístupu přes pozemek p.č. 53/11 na pozemky uvedené v bodě a) (vyznačeno v příloze smlouvy o dílo) byla stanovena v částce

10 000,-Kč
Slovy: desettisíc korun českých

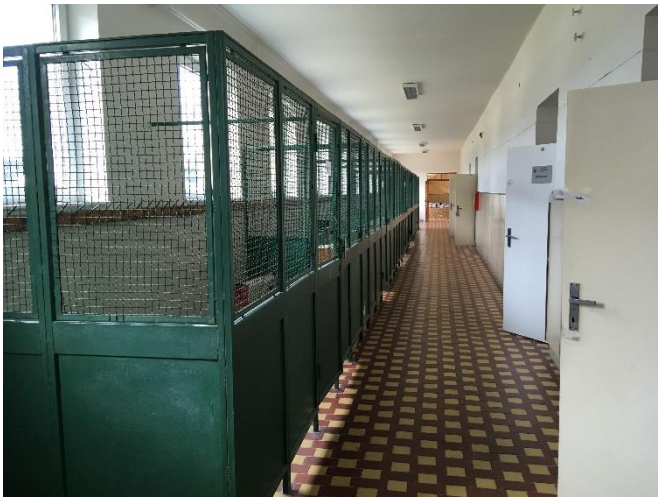
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr.
Zadavatel znalci nesdělil žádné další skutečnosti snižující přesnost závěru.

7. PŘÍLOHY

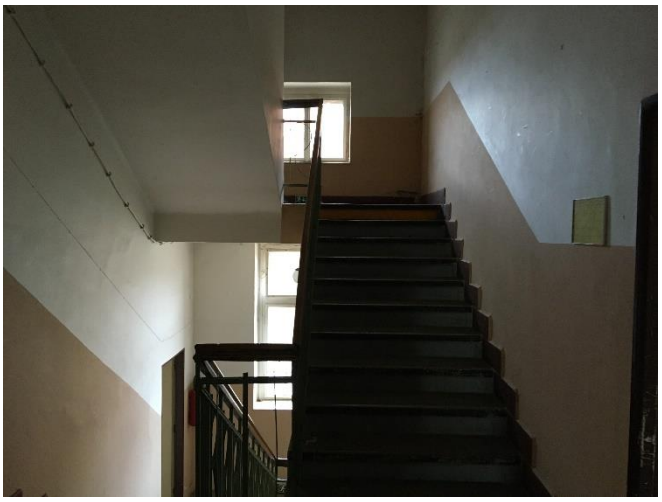
1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 29.5.2022
3. Náhled katastrální mapy s vyznačením členěním areálu pro stanovení ceny obvyklé

Fotodokumentace
Budova na pozemku p.č. 127



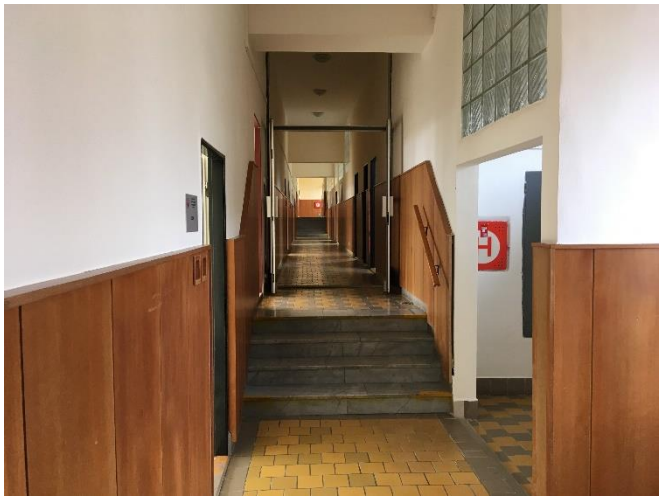
Fotodokumentace
Přístřešek na pozemku p.č. 53/4

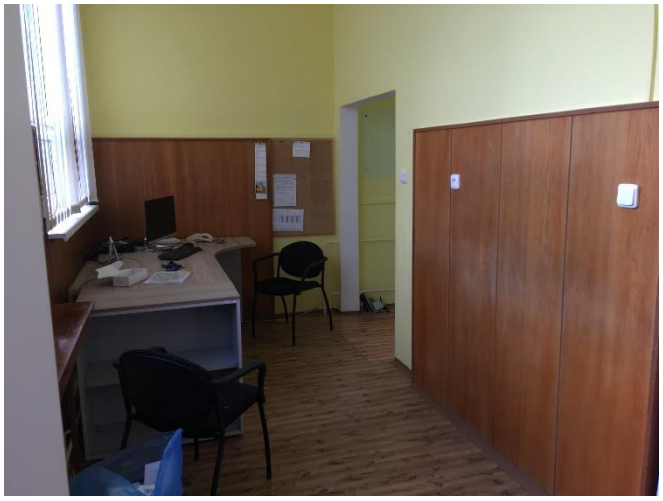
Fotodokumentace
Budova na pozemku p.č. 139



Fotodokumentace

Budova na pozemku p.č. 305

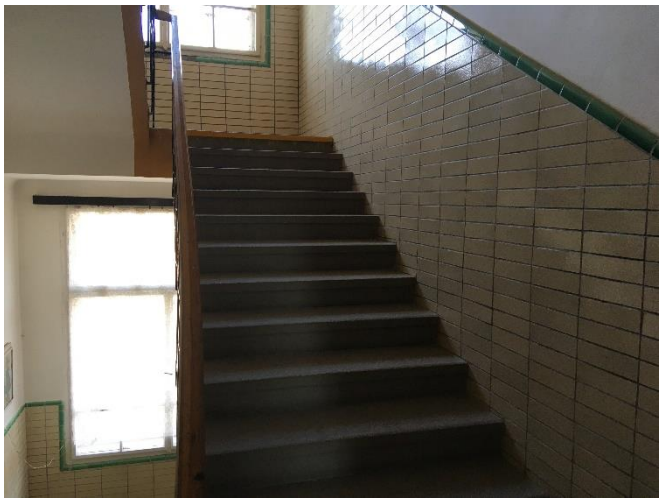




Fotodokumentace

Budova na pozemku p.č. 233

Fotodokumentace
Budova na pozemku p.č. 141



Fotodokumentace
Budova na pozemku p.č. 53/11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.05.2022 13:35:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539708 Středokluky**

Kat.území: **757381 Středokluky** List vlastnictví: **818**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 **70891095**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 127	**1859**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Středokluky, č.p. 187, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 127**				
St. 139	**230**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Středokluky, č.p. 105, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 139**				
St. 141	**1002**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**památkově chráněné území**
Součástí je stavba: **Středokluky, č.p. 106, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 141**				
St. 233	**1790**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**památkově chráněné území**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 233**				
St. 305	**657**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 305**				
53/1	**3436**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**památkově chráněné území**
53/4	**6315**	**ovocný sad**		**zemědělský půdní fond**
53/5	**2203**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
53/10	**759**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
53/11	**2813**	**zahrada**		**památkově chráněné území, zemědělský půdní fond**
53/12	**442**	**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 - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: St. 127, Parcela: St. 139, Parcela: St. 233, Parcela: St. 305, Parcela: 53/1, Parcela: 53/10, Parcela: 53/11, Parcela: 53/12, Parcela: 53/5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.05.2022 13:35:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539708 Středokluky**

Kat.území: **757381 Středokluky** List vlastnictví: **818**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlast.krajů (zák.č.157/2000 Sb.) Č.j.:-14678/2001 - 14 ze dne 30.03.2001.**

Z-9630/2001-210

Pro: **Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **70891095**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
53/4	**21904**	**6313**
	21954	**2**
53/10	**21904**	**759**
53/11	**21904**	**2813**

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

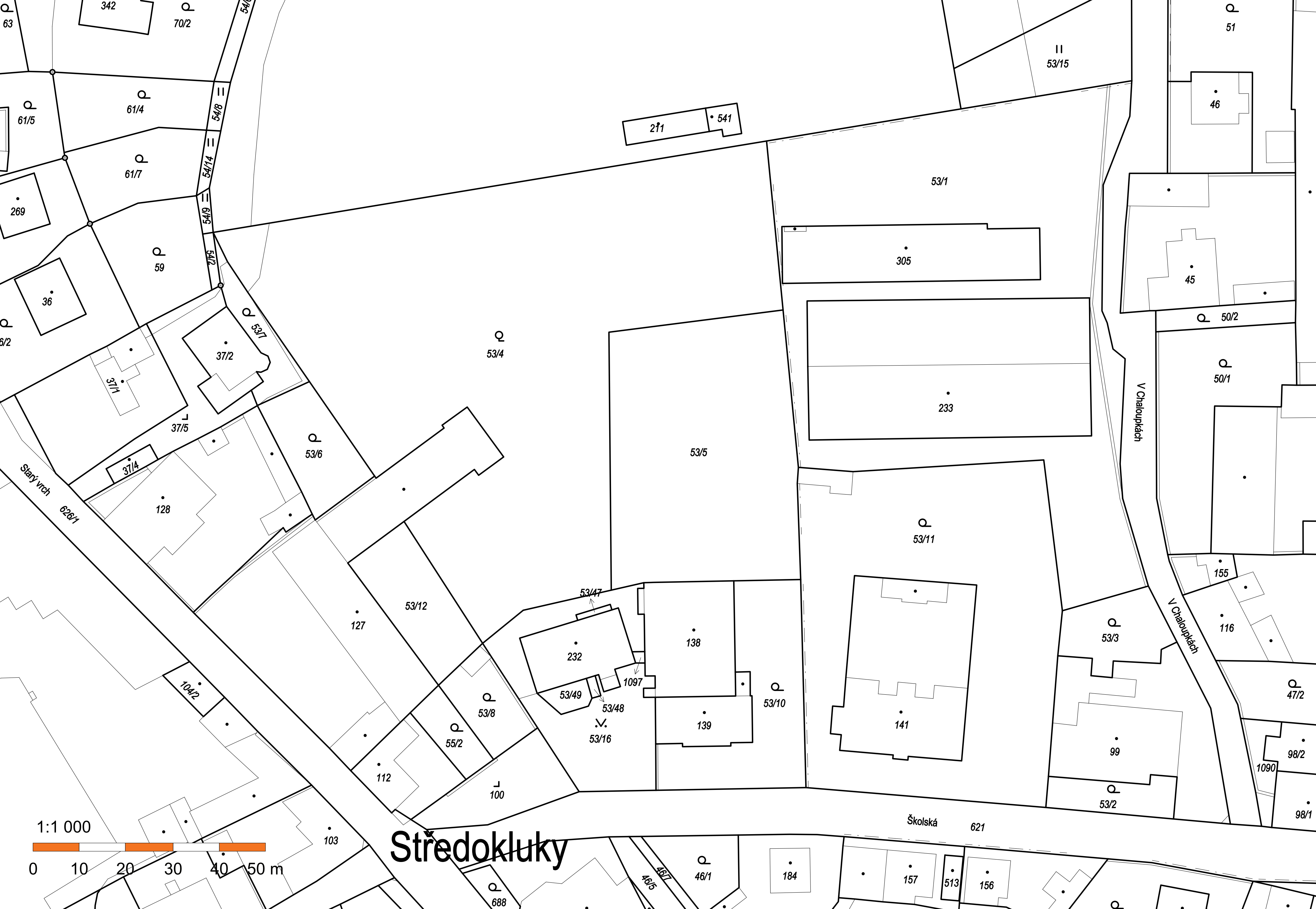
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

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

Vyhotoveno: 29.05.2022 13:45:08

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....


Středokluky
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m
Starý vrch
626/1
V Chaloupkách
Školská
621
342
63
70/2
61/5
61/4
54/8
54/14
61/7
269
54/9
59
54/2
36
53/7
37/2
37/1
37/5
37/4
53/6
128
53/4
211
541
53/15
51
46
53/1
305
233
45
50/2
50/1
53/5
53/11
155
116
53/3
47/2
53/12
127
104/2
53/47
232
138
1097
53/49
53/48
53/16
139
53/10
141
53/8
55/2
112
100
99
98/2
1090
53/2
98/1
103
688
46/5
46/7
46/1
184
157
513
156

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta, na zpracování znaleckého posudku se nepodílela žádná jiná osoba

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Za vypracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhrada nákladů znalce je započtena ve sjednané smluvní odměně. Fakturováno na základě dokladu č. 073/2022

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem si jako znalkyně vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s ustanovením § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná Rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 19. prosince 2012,č.j. Spr 4037/2012 pro obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.
Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 818-40/2022 znaleckého deníku.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

V Praze dne 9.6.2022 Ing. Eva Valentová