

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 32XX - X /2022

Znalecký posudek je podán v oboru v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady /nemovitostí/ a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně areálu Sportcentra Hrušková č.p. 2194 umístěné na stavební parcele p.č. St. 133 s parcelami p.č. a p.č. 869/1, p.č. 869/12, p.č. 869/13 včetně příslušenství a parkovací plochy na parcele p.č. 390/6 a p.č. 390/7, k.ú. Hrušková, obec Sokolov, okres Sokolov, kraj Karlovarský.

**Znalec:** Ing. Zdeněk Kubinčan  
Václava Kučery 2436/14  
350 02 Cheb  
telefon: 603570641  
e-mail: kubincan@razdva.cz

**Zadavatel:** JILO, spol. s r.o.  
Hrušková 2194  
356 01 Sokolov

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>16 200 000 Kč</b>
---------------------	----------------------

**Počet stran:** 101

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 3.05.2022

**Vyhotoveno:** V Chebu 10.05.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem znaleckého posudku je ocenění areálu Sportcentra Hrušková č.p. 2194 umístěné na stavební parcele p.č. St. 133 s parcelami p.č. a p.č. 869/1, p.č. 869/12, p.č. 869/13 včetně příslušenství a parkovací plochy na parcele p.č. 390/6 a p.č. 390/7, k.ú. Hrušková, obec Sokolov, okres Sokolov, kraj Karlovarský.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjistit obvyklou cenu nemovitosti pro prodej nemovitosti

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

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti. K ocenění byla předložena neúplná projektová dokumentace z roku 2006 a z roku 2009.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.05.2022 za přítomnosti pana Nerada.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisu z KN č. 284, ze dne 3.5.2022
- kopie katastrální mapy
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- stavební povolení ze dne 3.3.2005 vydané Městským úřadem Sokolov odborem stavebního úřadu pod č.j. SÚ/22117/2005/Du
- kolaudační rozhodnutí na Sportovní centrum Hrušková ze dne 7.11.2006 vydané Městským úřadem Sokolov odborem stavebního úřadu pod č.j. SÚ/30654/2006/Du
- kolaudační rozhodnutí na Úpravu parkoviště u sportovního centra Hrušková ze dne 19.8.2010 vydané Městským úřadem Sokolov odborem stavebního úřadu pod č.j. SUP/277978/2010/KAZIV
- neúplná projektová dokumentace
- zákonč.151/1997Sb. o oceňování majetku
- zákon 183/2006Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek)
- zákon 89/2012Sb. (občanský zákoník)
- zákon č. 256/2013Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

## 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat vycházejí z ověřených oficiálních zdrojů a z projektové dokumentace. Při zaměřování stavby, zejména podlahových ploch jednotlivých místností byly rozměry a z nich vypočtené podlahové plochy, v případě nedostupnosti možnosti měření byly převzaty ze stavebních výkresů (půdorysy podlaží, svislé řezy, pohledy) v rámci realizace přístavby z roku 2011. U zakrytých konstrukcí a staveb, kde nebylo možné změřit skutečné provedení (drenáže), obdobně toto platí i pro přípojky vody, kabelu NN a kanalizace (ČOV).

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je zpracováno toto ocenění.

### Oceňovací předpis

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Sokolov, k.ú. Hrušková  
Adresa nemovité věci: Hrušková 2194, 356 01 Sokolov

#### Vlastnické a evidenční údaje

JILO spol. s r.o., Hrušková 2194, 356 01 Sokolov, LV: 284, podíl 1 / 1

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Hrušková, obec Sokolov, okres Sokolov , z listu vlastnictví č. 284:

Ostatní viz výpis z KN.

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nekompletní projektová dokumentace včetně přístavby, která odpovídá převážně skutečnému stavu.

#### Místopis

Město Sokolov je okresní město, které je významným městem karlovarského regionu. Ve městě je plná veškerá občanská vybavenost planá infrastruktura. Jsou zde základní školy, střední školy a gymnázium, úplná obchodní síť.

Ve městě je vlakové nádraží a autobusové nádraží, MHD (terminál), nemocnice, poliklinika, odborní lékaři a lékárny, dále divadlo, kino, krytá zimní hala, krytý plavecký bazén, pobočky bank a spořitelen. Ve městě je vlakové a autobusové nádraží včetně MHD (terminál).

Areál Sportcentrum Hrušková se nachází mimo zastavěnou část města v části Hrušková ve vzdálenosti cca 5 km od centra města.

Budova Sportcentra je napojena přípojkami na rozvod el. energie a na vodovodní řad. Kanalizace z budovy je svedena do vlastní ČOV odkud je přepad potrubím do Hruškovského potoka. Kanalizační a plynovodní řad není v místě proveden.

Pozemek je přístupný z asfaltované veřejné komunikace. Parkování je možné na vlastním pozemku a případně na veřejné komunikaci.

Autobusová zastávka MHD (BUS) je v místě ve vzdál. cca 100 m, vlakové a autobusové nádraží (terminál) je ve městě ve vzdálenosti cca 6 km.

Jedná se o solitérní zděnou budovu, která má částečné 1 podzemní podlaží a 2 nadzemní podlaží s valbovou střechou.

Územní plán: byl schválen a pozemek s budovou je umístěn v souladu s ÚZ.

V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou se nenacházejí.

Pozemek se skládá ze 2 částí. První pozemek tvoří 4 parcely, stavební parcela plně zastavěná budovou, 2 ostatní plochy a trvalý travní porost ve funkčním celku se stavbou. Druhý pozemek tvoří 2 parcely, ostatní plochy za příjezdovou komunikací, na kterých je umístěno parkoviště pro Sportcentrum.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

1119/1 ostatní plocha - ostatní komunikace. Vlastník: Město Sokolov. Asfaltovaná komunikace.

## Celkový popis nemovité věci

Víceúčelové sportovní centrum nabízí sport a relaxaci pro všechny profesionální i amatérské sportovce. K dispozici jsou 3 tenisové kurty s umělou trávou, 2 squashové, 2 bowlingové dráhy, stolní tenis, sauna či zimní zahrada. Občerstvení na baru a půjčovna kol.

Jedná se o samostatně stojící zděnou budovu, která je z části podsklepená a má 2 nadzemní podlaží s valbovou střechou. Skládá se z původní části z roku 2006 a přístavby z roku 2011.

Popis budovy:

Půdorys: ve tvaru L až obdélníkovém

Nosná konstrukce: zděná z cihelných boků POROTHERM, přístavba z tvárnic YTONG

Základy: betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti

Vnější povrchy obvodových stěn:

Vnější obklady: chybí

Střecha: 2 valbové střechy

Krov: dřevěné styčnickové vazníky

Střešní krytina: tašková Bramac

Oplechování: žlaby, svody, oplechování komínů z titan-zink. plechu včetně parapetů

Bleskosvod: je proveden

Závady: nejsou

- Popis a vybavení:

Obvodové zdivo: z keramických bloků POROTHERM tl. 44 cm, přístavba z tvárnic YTONG tl. 40 cm

Vnitřní úprava stěn: vápenné štukové omítky

Stropy: železobet. filigránové podhledem s SDK, nad 2.NP podhled vazníků s SDK a tepelnou izolací

Schody: kovová konstrukce s kamennými deskovými stupni, do 1.PP ocelové se stupni z pororoštu

Podlahy místností: v 1.PP betonová mazanina, 1. NP keramická PVC, ve 2.NP plovoucí podlahy a keramická dlažba

Okna: plastová s izolačním dvojsklem, nad galerií střešní okna

Dveře: dřevěné hladké lakové do ocel. zárubně, převážně dýhované do obložkové zárubně

Vrata: segmentová zateplená a plechová otvíravá

Vytápění: tepelné čerpadlo země voda (vrty hl 100 m), podlahové vytápění a deskové radiátory, ve skladu v přístavbě v 1.NP chybí

El. instalace: 220/380 V jističe

Rozvod vody: studené a teplé z plastu

Zdroj teplé vody: zásobník tepelného čerpadla

Rozvod plynu: není zaveden

Kanalizace: z plastu od všech zařizovacích předmětů do vlastní ČOV

Vybavení kuchyně: v bytě sklokeramická varná deska, el. trouba, myčka, kuch. linka, digestoř

Vnitřní vybavení: umyvadla, sprchové kouty se zástěnami, v bytě vana a umyvadlo

Záchod: WC závěsné, pisoáry, umyvadla

Ostatní vybavení: rozvod slaboproudu, vzduchotechnické zařízení s větrací jednotkou, požární rozvod vody, protipožární signalizace, kamerový systém

Dispoziční řešení:

V 1.PP je chodba se dveřmi na kurty, strojovna vzduchotechniky s rekuperací, dílna s VZT, tepelné čerpadlo se zásobníkem a ohřevem vody, šatna personálu se sprchovým koutem, kotelna s kotlem na LTO se zásobníky na LTO.

V 1.NP je vstupní zádveří, hala s barem a malou kuchyňkou, WC, bowling, WC pro muže a ženy, šatny s umývárnou pro muže a ženy, WC pro muže a ženy. Z haly je přístupná chodba se 2 hernami squasch. Z haly je přístupna chodba a z této chodby a šaten je přístupná velká chodba (zimní zahrada) se dveřmi na kurty. Z haly je schodiště do 2.NP. Z chodby je přístup do podzemního podlaží.

Ve 2.NP je galerie ze které je přístupná kancelář s terasou, sauna s relaxací s WC a sprchami a chodba do přístavby, kde je prodejna sportovního vybavení se skladem a dveře na terasu. Dále z galerie je přístupná úklidová komora a obytná část s bytem vel. 2+1 s terasami.

Výčet místností:

- původní část:

- 1.PP - chodba se dveřmi na kurty, strojovna vzduchotechniky s rekuperací, dílna a VZT, tepelné čerpadlo se zásobníkem a ohřevem vody, šatna personálu se sprchovým koutem, kotelna s kotlem na LTO, plastové zásobníky na LTO

- 1.NP - zádveří, hala s barem a malou kuchyňkou, WC, bowling. Chodba, WC pro muže a ženy, šatny s umývárnou pro muže a ženy, WC pro muže a ženy. Chodba, 2 herny squasch. Chodba, velká chodba (zimní zahrada).

- hygienické zařízení - předsín , WC se sprchovým koutem, šatny s umývárnou pro muže a ženy, WC pro muže a ženy. Chodba,

- 2.NP - galerie, kancelář s terasou, sauna s relaxací s WC a sprchami a chodba do přístavby.

Dále z galerie je přístupná úklidová komora a obytná část s bytem vel. 2+1 s terasami.

- přístavba:

- 1.NP - sklad nafukovací haly

- 2.NP - prodejna a půjčovna sportovních potřeb se skladem

**Příslušenství na pozemku:**

- 3 tenisové kurty

- parkoviště za příjezdovou komunikací s venkovním osvětlením

- venkovní úpravy:

- přípojky inženýrské sítě (vodovodní přípojka z řádu), ČOV s přípojkou, Lapol kabel. přípojka

el. energie včetně pilíře měření zpevněné plochy ze zámkové dlažby, oplocení, vrátka a vrata  
s el. posunem na dálk. ovládáním, stožárové osvětlení, opěrné zdi

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Oplocení u pravého boku budovy a před vstupem do budovy a částečně zpevněné plochy ze zámkové dlažby jsou umístěny na obecním pozemku na parcele p.č. 1101. Byl vypracován geometrický plán na zaměření oplocení v roce 2007, který nebyl realizován.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

### Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána  
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané  
Komentář: Areál je pronajímán od roku 2021

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova sportcentra
2. Přístřešek
3. 2 tenisové kurty
4. Tenisový kurt č. 3
5. Odrenážování kurtů
6. Odvodnění kurtů
7. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby
8. Venkovní schodiště u přístavby
9. Opěrná zídka schodiště u přístavby
10. Venkovní ocelové schody
11. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby
12. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby 2
13. Opěrná zeď přední strany kurtů
14. Splašková kanalizace a kanalizační přípojka
15. Dešťová kanalizace
16. Kanalizační revizní šachty
17. Odlučovač do 2 m<sup>3</sup> OP
18. ČOV - stavební část
19. ČOV - technologie
20. Vodovodní přípojka

21. Oplocení z pletiva s ocel. sloupky zadní
22. Oplocení kurtů
23. Podezdívka z KB bloků
24. Oplocení z kovových profilů
25. Podezdívka
26. Opěrné zídky z KB bloků
27. Oplocení z plotových rámců
28. Podezdívka oplocení
29. Venkovní osvětlení
30. Venkovní osvětlení parkoviště
31. Venkovní osvětlení kurtů
32. Přípojka elektro
33. Pilíř elektro
34. Opěrné zdi gabionové
35. Oplocení z KB bloků
36. Plot - podezdívka
37. Vrata z ocelových profilů
38. Vrata el . pohon
39. Vrátko
40. Parkoviště
41. Palisáda na parkovišti
42. Pozemky

## **Obsah tržního ocenění majetku**

### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Budova sportcentra
- 1.2. 2 tenisové kurty
- 1.3. Tenisový kurt č. 3
- 1.4. Venkovní osvětlení
- 1.5. Venkovní osvětlení parkoviště
- 1.6. Venkovní osvětlení kurtů
- 1.7. Parkoviště

### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. Prístřešek
- 2.2. Odrenážování kurtů
- 2.3. Odvodnění kurtů
- 2.4. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby
- 2.5. Venkovní schodiště u přístavby
- 2.6. Opěrná zídka schodiště u přístavby
- 2.7. Venkovní ocelové schody
- 2.8. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby
- 2.9. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby 2
- 2.10. Opěrná zeď přední strany kurtů
- 2.11. Splašková kanalizace a kanalizační přípojka
- 2.12. Dešťová kanalizace
- 2.13. Kanalizační revizní šachty
- 2.14. Odlučovač do 2 m<sup>3</sup> OP
- 2.15. ČOV - stavební část
- 2.16. ČOV - technologie
- 2.17. Vodovodní přípojka



- 2.18. Oplocení z pletiva s ocel. sloupky zadní
- 2.19. Oplocení kurtů
- 2.20. Podezdívka z KB bloků
- 2.21. Oplocení z kovových profilů
- 2.22. Podezdívka
- 2.23. Opěrné zídky z KB bloků
- 2.24. Oplocení z plotových rámců
- 2.25. Podezdívka oplocení
- 2.26. Přípojka elektro
- 2.27. Pilíř elektro
- 2.28. Opěrné zdi gabionové
- 2.29. Oplocení z KB bloků
- 2.30. Plot - podezdívka
- 2.31. Vrata z ocelových profilů
- 2.32. Vrata el . pohon
- 2.33. Vrátko
- 2.34. Palisáda na parkovišti

### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. Pozemky

### **4. Výnosová hodnota**

- 4.1. Výnosová hodnota

### **5. Porovnávací hodnota**

- 5.1. Porovnávací hodnota

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Sportcentrum Hrušková  
Adresa předmětu ocenění: Hrušková 2194  
356 01 Sokolov

LV: 284  
Kraj: Karlovarský  
Okres: Sokolov  
Obec: Sokolov  
Katastrální území: Hrušková  
Počet obyvatel: 22 924

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **835,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,998}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Poloha mimo město.	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,567}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,539}$$

### 1. Budova sportcentra

Jedná se o samostatně stojící zděnou budovu, která je z části podsklepená a má 2. nadzemní podlaží s valbovou střechou. Skládá se z původní části z orku 2006 a přístavby z roku 2011.

Popis budovy:

Půdorys: ve tvaru L až obdélníkovém

Nosná konstrukce: zděná z cihelných boků POROTHERM, přístavba z tvárnic YTONG

Základy: betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti

Vnější povrchy obvodových stěn:

Vnější obklady: chybí

Střecha: 2 valbové střechy

Krov: dřevěné styčnickové vazníky

Střešní krytina: tašková Bramac

Oplechování: žlaby, svody, oplechování komínů z titanzink. plechu včetně parapetů

Bleskosvod: je proveden

Závady: nejsou

Ostatní, viz popis níže.

Dispoziční řešení:

V 1.NP je vstupní zádveř, hala s barem a malou kuchyňkou, WC, bowling, WC pro muže a ženy, šatny s umývárnou pro muže a ženy, WC pro muže a ženy. Z haly je přístupná chodba se 2 hernami squasch. Z haly je přístupná chodba a z této chodby a šaten je přístupná velká chodba (zimní zahrada) se dveřmi na kurty. Z haly je schodiště do 2.NP. Z chodby je přístup do podzemního podlaží.

Ve 2.NP je galerie ze které je přístupná kancelář s terasou, sauna s relaxací s WC a sprchami a chodba do přístavby, kde je prodejna sportovního vybavení se skladem a dveře na terasu. Dále z galerie je přístupná úklidová komora a obytná část s bytem vel. 2+1 s terasami.

V 1.PP je chodba se dveřmi na kurty, strojovna vzduchotechniky s rekuperací, dílna s VZT, tepelné čerpadlo se zásobníkem a ohřevem vody, šatna personálu se sprchovým koutem, kotelna s kotlem na LTO se zásobníky na LTO

Výčet místností:

- původní část:

- 1.PP - chodba se dveřmi na kurty, strojovna vzduchotechniky s rekuperací, dílna a VZT, tepelné čerpadlo se zásobníkem a ohřevem vody, šatna personálu se sprchovým koutem, kotelna s kotlem na LTO, plastové zásobníky na LTO

- 1.NP - zádveř, hala s barem a malou kuchyňkou, WC, bowling. Chodba, WC pro muže a ženy, šatny s umývárnou pro muže a ženy, WC pro muže a ženy. Chodba, 2 herny squasch. Chodba, velká chodba (zimní zahrada).

- hygienické zařízení - předsíň, WC se sprchovým koutem, šatny s umývárnou pro muže a ženy, WC pro muže a ženy. Chodba

- 2.NP - galerie, kancelář s terasou, sauna s relaxací s WC a sprchami a chodba do přístavby. Dále z galerie je přístupná úklidová komora a obytná část s bytem vel. 2+1 s terasami.

- přístavba:

- 1.NP - sklad nafukovací haly

- 2.NP - prodejna a půjčovna sportovních potřeb se skladem

**Užitná plocha - výpočet**

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	41,32 m <sup>2</sup>	1,00	41,32 m <sup>2</sup>	
sklad	6,05 m <sup>2</sup>	1,00	6,05 m <sup>2</sup>	
strojovna VZT	17,09 m <sup>2</sup>	1,00	17,09 m <sup>2</sup>	
dílňa	34,72 m <sup>2</sup>	1,00	34,72 m <sup>2</sup>	
kotelna	8,01 m <sup>2</sup>	1,00	8,01 m <sup>2</sup>	
sklad LTO	10,68 m <sup>2</sup>	1,00	10,68 m <sup>2</sup>	
tepelné čerpadlo	13,18 m <sup>2</sup>	1,00	13,18 m <sup>2</sup>	
šatna	6,86 m <sup>2</sup>	1,00	6,86 m <sup>2</sup>	
				<b>137,91 m<sup>2</sup></b>
1.NP				
5,30+78,70+2,00+12,40+14,20+11,80+9,70+4,10+12,50+11,60+5,20+8,80+133,20+50,80+92,60+46,13+16,07 =				515,10 m <sup>2</sup>
2.NP				
(24,20+1,70)+1,70+16,50+24,80+38,20+13,70+(3,10+6,80)+1,40+30,70+5,30+2,70+19,20+5,90+24,40+38,20+(9,50*1,69*0,50+5,93*1,50*0,50) =				270,98 m <sup>2</sup>
1.NP - přístavba				
8,00*4,85 =				38,80 m <sup>2</sup>
2.NP - přístavba				
(14,04*8,32+4,97*8,32) =				158,16 m <sup>2</sup>
				<b>1 120,95 m<sup>2</sup></b>

#### Stáří a opotřebení:

Původní část stavby byla kolaudovaná v roce 2006 a přístavba byla kolaudovaná v roce 2011. Rekonstrukce nebyly prováděny, údržba je prováděná. Vzhledem k provedené přístavbě je výpočet opotřebení proveden analytickou metodou.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1265
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Přístavba	Přístavba.

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	16,60*9,70	=	161,02
1.NP	30,30*18,80+22,23*3,00+5,55*1,67	=	645,60
2.NP	28,80*18,80-14,55*(1,36*2)	=	501,86
1.NP - přístavba	8,75*5,20	=	45,50
2.NP - přístavba	8,75*20,33	=	177,89

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží, přístavba	Zastavěná	Konstr.	Součin
--------------------	-----------	---------	--------

	plocha	výška	
Původní část, 1.PP	161,02 m <sup>2</sup>	2,98 m	479,84
Původní část, 1.NP	645,60 m <sup>2</sup>	3,67 m	2 369,35
Původní část, 2.NP	501,86 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 505,58
Přístavba, 1.NP - přístavba	45,50 m <sup>2</sup>	3,37 m	153,34
Přístavba, 2.NP - přístavba	177,89 m <sup>2</sup>	2,90 m	515,88
<b>Součet</b>	<b>1 531,87 m<sup>2</sup></b>		<b>5 023,99</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 5 023,99 / 1 531,87 = 3,28 m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 531,87 / 5 = 306,37 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(16,60*9,70)*2,98	=	479,84 m <sup>3</sup>
1.NP	(30,30*18,65*(3,67+0,15))+(22,23*3,00)*(2,30+3,05)/2+3,00*7,80*1,00+(5,55*1,65)*3,80	=	2 395,26 m <sup>3</sup>
2.NP	(28,80*18,65-14,55*(1,36*2))*(2,90+0,10)	=	1 492,63 m <sup>3</sup>
OT-	(28,80*18,65-14,55*(1,36*2))*(3,00/2)	=	746,32 m <sup>3</sup>
1.NP - přístavba	(8,75*5,20)*(4,27+0,10)	=	198,84 m <sup>3</sup>
2.NP - přístavba	(8,75*20,25)*(3,00)	=	531,56 m <sup>3</sup>
OT - přístavba	(8,75*20,25)*(3,20/2)	=	283,50 m <sup>3</sup>

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

Přístavba, Název	Typ	Obestavěný prostor
Původní část, 1.PP	PP	479,84 m <sup>3</sup>
Původní část, 1.NP	NP	2 395,26 m <sup>3</sup>
Původní část, 2.NP	NP	1 492,63 m <sup>3</sup>
Původní část, OT-	NP	746,32 m <sup>3</sup>
Přístavba, 1.NP - přístavba	NP	198,84 m <sup>3</sup>
Přístavba, 2.NP - přístavba	NP	531,56 m <sup>3</sup>
Přístavba, OT - přístavba	NP	283,50 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>6 127,95 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti funkční	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 44 cm včetně omítky + kontaktní zateplovací systém	S	90
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 44 cm včetně omítky + kontaktní zateplovací systém	N	10
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	dřevěné vazníky, střechy valbové a polovalbové	S	100
5. Krytiny střech	betonová tašková krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby, svody, parapety z titanzinkového plechu	N	100

7. Úprava vnitřních povrchů	hladké štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém z polyst. desek tl. cca 10 m + zatírané omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady WC, umývárny, koupelen	S	100
10. Schody	kovová konstrukce s kamennými deskovými stupni, do 1.PP ocelové se stupni z pororoštu	N	80
10. Schody	kovová konstrukce se stupni ze žebrovaného plechu	S	20
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi, vchodové plastové	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, plovoucí podlahy	S	100
15. Vytápění	tepelné čerpadlo země voda, podlahové vytápění, kotel na LTO	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod jímacími tyčemi	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody z plastu	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí od všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	zásobník tepelného čerpadla, el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, sprchové kouty se zástěnou, WC závěsné, vana, umyvadla a pisoráry	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod slaboproudu, kamerový systém, požární signalizace, sauna	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	90	1,00	16,56
2. Svislé konstrukce	N	18,40	10	1,54	2,83
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,40	100	1,54	5,24
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	N	2,70	80	1,54	3,33
10. Schody	S	2,70	20	1,00	0,54
11. Dveře	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	4,30	100	1,54	6,62
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	6,30	100	1,54	9,70
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 113,83  
Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 1,1383

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	85,42	1,00	6,32	5,56	16	150	10,67	0,5933
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	14,58	1,00	1,08	0,95	11	150	7,33	0,0696
2. Svislé konstrukce	S	18,40	75,11	1,00	13,82	12,14	16	100	16,00	1,9424
2. Svislé konstrukce	S	18,40	14,90	1,00	2,74	2,41	11	100	11,00	0,2651
2. Svislé konstrukce	N	18,40	8,35	1,54	2,36	2,07	16	100	16,00	0,3312
2. Svislé konstrukce	N	18,40	1,66	1,54	0,47	0,41	11	100	11,00	0,0451
3. Stropy	S	9,70	83,45	1,00	8,09	7,11	16	100	16,00	1,1376
3. Stropy	S	9,70	16,55	1,00	1,61	1,41	11	100	11,00	0,1551
4. Krov, střecha	S	9,00	85,42	1,00	7,69	6,75	16	100	16,00	1,0800
4. Krov, střecha	S	9,00	14,58	1,00	1,31	1,15	11	100	11,00	0,1265
5. Krytiny střech	S	2,90	85,42	1,00	2,48	2,18	16	60	26,67	0,5814
5. Krytiny střech	S	2,90	14,58	1,00	0,42	0,37	11	60	18,33	0,0678
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	83,45	1,54	0,77	0,68	16	60	26,67	0,1814
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	16,55	1,54	0,15	0,13	11	60	18,33	0,0238
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	83,45	1,00	5,09	4,47	16	60	26,67	1,1921
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	16,55	1,00	1,01	0,89	11	60	18,33	0,1631
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,40	83,45	1,54	4,37	3,84	16	60	26,67	1,0241
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,40	16,55	1,54	0,87	0,76	11	60	18,33	0,1393
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	83,45	1,00	1,59	1,40	16	40	40,00	0,5600
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	16,55	1,00	0,31	0,27	11	40	27,50	0,0743
10. Schody	N	2,70	80,00	1,54	3,33	2,92	16	100	16,00	0,4672
10. Schody	S	2,70	20,00	1,00	0,54	0,47	16	100	16,00	0,0752
11. Dveře	N	3,10	83,45	1,54	3,98	3,50	16	60	26,67	0,9335
11. Dveře	N	3,10	16,55	1,54	0,79	0,69	11	60	18,33	0,1265
13. Okna	N	5,40	83,45	1,54	6,94	6,10	16	70	22,86	1,3945
13. Okna	N	5,40	16,55	1,54	1,38	1,21	11	70	15,71	0,1901
14. Povrchy podlah	S	3,10	83,45	1,00	2,59	2,27	16	40	40,00	0,9080
14. Povrchy podlah	S	3,10	16,55	1,00	0,51	0,45	11	40	27,50	0,1238



15. Vytápění	N	4,30	83,45	1,54	5,53	4,86	16	50	32,00	1,5552
15. Vytápění	N	4,30	16,55	1,54	1,10	0,97	11	50	22,00	0,2134
16. Elektroinstalace	S	5,20	83,45	1,00	4,34	3,81	16	50	32,00	1,2192
16. Elektroinstalace	S	5,20	16,55	1,00	0,86	0,76	11	50	22,00	0,1672
17. Bleskosvod	S	0,30	83,45	1,00	0,25	0,22	16	50	32,00	0,0704
17. Bleskosvod	S	0,30	16,55	1,00	0,05	0,04	11	50	22,00	0,0088
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,93	16	30	53,33	1,0293
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,76	16	30	53,33	0,9386
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,67	16	30	53,33	0,8906
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,90	16	40	40,00	1,1600
25. Ostatní	N	6,30	83,45	1,54	8,10	7,11	16	50	32,00	2,2752
25. Ostatní	N	6,30	16,55	1,54	1,61	1,41	11	50	22,00	0,3102

Opotřebení: **23,8 %**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9415
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9402
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,1383
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4580
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 297,75</b>
<b>Plná cena:</b> 6 127,95 m <sup>3</sup> * 6 297,75 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>38 592 297,11 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 23,8 % /100)	*	0,762
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>29 407 330,40 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>15 850 551,09 Kč</b>
<b>Budova sportcentra - zjištěná cena</b>	=	<b>15 850 551,09 Kč</b>

## 2. Přístřešek

Přístřešek s pultovou střechou přistavěný k zadní přístavbě. Ocelová sloupková konstrukce s krytinou z makrolonových desek.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
přístřešek	5,30*1,70 =	9,01	2,70 m
		<b>9,01 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	přístřešek (5,30*1,70)*(2,70) =	24,33
Obestavěný prostor - celkem:		<b>24,33 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	sloupy	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	makrolon	N	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	N	12,80	100	1,54	19,71
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,71
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0271</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0271
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 988,94</b>
<b>Plná cena: 24,33 m<sup>3</sup> * 1 988,94 Kč/m<sup>3</sup></b>	=	<b>48 390,91 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 40 = 27,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 27,5 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,725
=	<b>35 083,41 Kč</b>
*	0,539
=	<b>18 909,96 Kč</b>
=	<b>18 909,96 Kč</b>

**Přístřešek - zjištěná cena**

= **18 909,96 Kč**

### 3. 2 tenisové kurty

2 tenisové kurty s povrchem kobercový povrch z umělé trávy. Ceníková položka srovnatelná.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území

Objekt Plochy pro tělovýchovu nekryté

Konstrukční charakteristika (materiálová z kameniva - prolévaného živicí

konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2411

Množství:  $36,75 * (37,50) + 14,31 * 3,00 - 2,00 + 8,80 * (3,00 - 1,60) = 1 431,38 \text{ m}^2$

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 408,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,9120

Základní cena upravená cena Kč/m<sup>2</sup>

= **1 247,50**

**Plná cena:**  $1 431,38 \text{ m}^2 * 1 247,50 \text{ Kč/m}^2$

= **1 785 646,55 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 25 = 64,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 64,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,360
=	<b>642 832,76 Kč</b>
*	0,539
=	<b>346 486,86 Kč</b>
=	<b>346 486,86 Kč</b>

**2 tenisové kurty - zjištěná cena**

= **346 486,86 Kč**

### 4. Tenisový kurt č. 3

Tenisový kurt s povrchem z umělé trávy. Ceníková položka srovnatelná.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území  
 Objekt: Plochy pro tělovýchovu nekryté  
 Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z kameniva - prolévaného živící  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2411  
 Množství:  $(19,00) \cdot (38,87) = 738,53 \text{ m}^2$   
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	408,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9120
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 247,50</b>
<b>Plná cena:</b> $738,53 \text{ m}^2 * 1 247,50 \text{ Kč/m}^2$	=	<b>921 316,17 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 25 = 48,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 48,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	=	<b>479 084,41 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>258 226,50 Kč</b>
<b>Tenisový kurt č. 3 - zjištěná cena</b>	=	<b>258 226,50 Kč</b>

## 5. Odrenážování kurtů

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 5.2.2. Drenáž z trubek PVC 90 mm  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2153  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Délka:

$$35,00 * 35,90 = 1 256,50 \text{ m}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	65,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>173,42</b>
<b>Plná cena:</b> $1 256,50 \text{ m} * 173,42 \text{ Kč/m}$	=	<b>217 902,23 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>130 741,34 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>70 469,58 Kč</b>
<b>Odrenážování kurtů - zjištěná cena</b>	=	<b>70 469,58 Kč</b>

## 6. Odvodnění kurtů

Rigoly ACO DRAIN G100. Je použita srovnatelná položka.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 10.4. Rigoly z betonových desek, lože z betonu  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Délka:

$$36,30*2+2*36,20 = 145,00 \text{ m}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>626,77</b>
<b>Plná cena:</b> 145,00 m * 626,77 Kč/m	=	<b>90 881,65 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 40 = 40,0 %  
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>54 528,99 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>29 391,13 Kč</b>

**Odvodnění kurtů - zjištěná cena** = **29 391,13 Kč**

## 7. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby

Chodníky plochy ze zámkové dlažby.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
Nemovitá věc není součástí pozemku

### Výměra:

$$3,84*15,71+164+1,10*4,70+1,10*4,05+2,05*34,50 = 304,68 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	525,-
---	---	-------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 462,47</b>
<b>Plná cena:</b> 304,68 m <sup>2</sup> * 1 462,47 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>445 585,36 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 50 = 32,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % / 100)	*	0,680
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>302 998,04 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,566
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>171 496,89 Kč</b>
<b>Zpevněné plochy ze zámkové dlažby - zjištěná cena</b>	=	<b>171 496,89 Kč</b>

### 8. Venkovní schodiště u přístavby

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Délka:

$$1,10 * 21 = 23,10 \text{ m}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	710,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 103,06</b>
<b>Plná cena:</b> 23,10 m * 2 103,06 Kč/m	=	<b>48 580,69 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 50 = 22,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 22,0 % / 100)	*	0,780
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>37 892,94 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>20 424,29 Kč</b>
<b>Venkovní schodiště u přístavby - zjištěná cena</b>	=	<b>20 424,29 Kč</b>

### 9. Opěrná zídka schodiště u přístavby

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.8. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$$0,80 \cdot 2,10 + 4,00 \cdot 2,00 / 2 = 5,68 \text{ m}^2$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	810,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>2 399,26</b>
<b>Plná cena:</b> 5,68 m <sup>2</sup> * 2 399,26 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>13 627,80 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 11 / 50 = 22,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 22,0 % / 100)

\* 0,780

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **10 629,68 Kč**

Koeficient pp

\* 0,539

**Cena stavby CS**

= **5 729,40 Kč**

**Opěrná zídka schodiště u přístavby - zjištěná cena** = **5 729,40 Kč**

## 10. Venkovní ocelové schody

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.1. Schodiště dřevěné, stupnice břidlicové, dlaždice apod.

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Délka:

$$1,05 \cdot 5 = 5,25 \text{ m}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	185,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>547,98</b>
<b>Plná cena:</b> 5,25 m * 547,98 Kč/m	=	<b>2 876,90 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 805 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 1 821 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 1 821 = 0,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 0,9 % / 100)	*	0,991
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 851,01 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 536,69 Kč</b>
<b>Venkovní ocelové schody - zjištěná cena</b>	=	<b>1 536,69 Kč</b>

## 11. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby

Chodníky a plochy ze zámkové dlažby.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Výměra:

$$3,84*15,71+18,70*6,04+1,20*4,0+1,10*4,70+31,50*2,06+27,35+3,50*8,28 = 304,46 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	525,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 462,47</b>
<b>Plná cena:</b> 304,46 m <sup>2</sup> * 1 462,47 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>445 263,62 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 50 = 32,0 %  
Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % / 100)	*	0,680
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>302 779,26 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,566
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>171 373,06 Kč</b>
<b>Zpevněné plochy ze zámkové dlažby - zjištěná cena</b>	=	<b>171 373,06 Kč</b>

## 12. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby 2

Plochy ze zámkové dlažby.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Výměra:

$$5,62*7,60+21,50 = 64,21 \text{ m}^2$$

### Ocenění



Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	525,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 462,47</b>
<b>Plná cena:</b> 64,21 m <sup>2</sup> * 1 462,47 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>93 905,20 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 11 / 40 = 27,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 27,5 % / 100)

\* 0,725

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **68 081,27 Kč**

Koeficient pp

\* 0,566

**Cena stavby CS**

= **38 534,- Kč**

**Zpevněné plochy ze zámkové dlažby 2 - zjištěná cena**

= **38 534,- Kč**

### 13. Opěrná zeď přední strany kurtů

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

37,20\*0,99\*0,30 = 11,05 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 2 400,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= **7 108,92**

**Plná cena:** 11,05 m<sup>3</sup> \* 7 108,92 Kč/m<sup>3</sup>

= **78 553,57 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 50 = 32,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 32,0 % / 100)

\* 0,680

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **53 416,43 Kč**

Koeficient pp

\* 0,539

**Cena stavby CS**

= **28 791,46 Kč**

**Opěrná zeď přední strany kurtů - zjištěná cena**

= **28 791,46 Kč**

### 14. Splašková kanalizace a kanalizační přípojka

Přípojka do ČOV a z ČOV do vodoteče.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Délka:

$$23+45 = 68,00 \text{ m}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>4 450,88</b>
<b>Plná cena:</b> 68,00 m * 4 450,88 Kč/m	=	<b>302 659,84 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 90 = 17,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 17,8 \% / 100)$

*	0,822
---	-------

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

=	<b>248 786,39 Kč</b>
---	----------------------

Koeficient pp

*	0,539
---	-------

**Cena stavby CS**

=	<b>134 095,86 Kč</b>
---	----------------------

**Splašková kanalizace a kanalizační přípojka - zjištěná cena** = **134 095,86 Kč**

## 15. Dešťová kanalizace

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Délka:

$$85,30+14,60 = 99,90 \text{ m}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 549,25</b>
<b>Plná cena:</b> 99,90 m * 3 549,25 Kč/m	=	<b>354 570,08 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 90 = 17,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 17,8 \% / 100)$

*	0,822
---	-------

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	291 456,61 Kč
Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>157 095,11 Kč</b>

**Dešťová kanalizace - zjištěná cena** = **157 095,11 Kč**

## 16. Kanalizační revizní šachty

Revizní šachty na přítoku a odtoku z ČOV.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -  
hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 3,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>21 467,25</b>
<b>Plná cena:</b> 3,00 ks * 21 467,25 Kč/ks	=	<b>64 401,75 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 80 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100) \* 0,800

<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>51 521,40 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>27 770,03 Kč</b>

**Kanalizační revizní šachty - zjištěná cena** = **27 770,03 Kč**

## 17. Odlučovač do 2 m<sup>3</sup> OP

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.7.1. Odlučovač do 2 m<sup>3</sup> OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,80 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	15 029,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>43 017,51</b>

**Plná cena:**  $1,80 \text{ m}^3 * 43\,017,51 \text{ Kč/m}^3$  = **77 431,52 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 80 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 20,0 \% / 100)$

\* 0,800

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **61 945,22 Kč**

Koeficient pp

\* 0,539

**Cena stavby CS**

= **33 388,47 Kč**

**Odlučovač do 2 m<sup>3</sup> OP - zjištěná cena** = **33 388,47 Kč**

## 18. ČOV - stavební část

Biologická čistírna odpadních vod.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.5.6. Čistírny pro 36 - 50 ekv. obyvatel - stavební část

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

1,00 ks

### Ocenění

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

= 127 220,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7260

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **364 141,81**

**Plná cena:**  $1,00 \text{ ks} * 364\,141,81 \text{ Kč/ks}$

= **364 141,81 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 80 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 20,0 \% / 100)$

\* 0,800

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **291 313,45 Kč**

Koeficient pp

\* 0,539

**Cena stavby CS**

= **157 017,95 Kč**

**ČOV - stavební část - zjištěná cena** = **157 017,95 Kč**

## 19. ČOV - technologie

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.5.6. Čistírny pro 36 - 50 ekv. obyvatel - technologie

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	49 480,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>141 626,60</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 141 626,60 Kč/ks	=	<b>141 626,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

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

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,600
=	<b>84 975,96 Kč</b>
*	0,539
=	<b>45 802,04 Kč</b>

**ČOV - technologie - zjištěná cena**

= **45 802,04 Kč**

## 20. Vodovodní přípojka

Přípojka z vodovodního řadu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 38,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 219,37</b>
<b>Plná cena:</b> 38,00 m * 1 219,37 Kč/m	=	<b>46 336,06 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 60 = 26,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 26,7 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,733
=	<b>33 964,33 Kč</b>
*	0,539
=	<b>18 306,77 Kč</b>

---

**Vodovodní přípojka - zjištěná cena** = **18 306,77 Kč**

## 21. Oplocení z pletiva s ocel. sloupky zadní

Oplocení z pletiva s ocel. sloupky.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,  
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$62,90 * 2,00 = 125,80 \text{ m}^2$  pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 290,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **841,94**

**Plná cena:** 125,80 m<sup>2</sup> \* 841,94 Kč/m<sup>2</sup> = **105 916,05 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

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

\* 0,467

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **49 462,80 Kč**

Koeficient pp \* 0,539

**Cena stavby CS** = **26 660,45 Kč**

**Oplocení z pletiva s ocel. sloupky zadní - zjištěná cena** = **26 660,45 Kč**

## 22. Oplocení kurtů

Oplocení z pletiva kurtů.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,  
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$3,90 * 50,0 + 24,71 * 4,00 + 8,46 * 2,90 + 36,90 * 3,00 = 429,07 \text{ m}^2$  pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 290,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **841,94**

**Plná cena:**  $429,07 \text{ m}^2 * 841,94 \text{ Kč/m}^2 = 361\,251,20 \text{ Kč}$

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

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

\* 0,467

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **168 704,31 Kč**

Koeficient pp

\* 0,539

**Cena stavby CS**

= **90 931,62 Kč**

**Oplocení kurtů - zjištěná cena**

= **90 931,62 Kč**

## 23. Podezdívka z KB bloků

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.18. Podezdívka z prefa dílů tl. do 300 mm do výšky 600 mm - barevná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Délka:

$3,80 + 3,00 + 2,80 = 9,60 \text{ m}$

### Ocenění

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

= 845,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 453,25**

**Plná cena:**  $9,60 \text{ m} * 2\,453,25 \text{ Kč/m}$

= **23 551,20 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

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

\* 0,600

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **14 130,72 Kč**

Koeficient pp

\* 0,539

**Cena stavby CS**

= **7 616,46 Kč**

**Podezdívka z KB bloků - zjištěná cena**

= **7 616,46 Kč**

## 24. Oplocení z kovových profilů

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$(36,63+11,80)*1,35 = 65,38 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	840,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>2 438,73</b>
<b>Plná cena:</b> 65,38 m <sup>2</sup> * 2 438,73 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>159 444,17 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 40 = 40,0 %

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

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,600
=	<b>95 666,50 Kč</b>
*	0,539
=	<b>51 564,24 Kč</b>

**Oplocení z kovových profilů - zjištěná cena**

= **51 564,24 Kč**

## 25. Podezdívka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.18. Podezdívka z prefa dílů tl. do 300 mm do výšky 600 mm - barevná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

11,80 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	845,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 453,25</b>
<b>Plná cena:</b> 11,80 m * 2 453,25 Kč/m	=	<b>28 948,35 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 50 = 32,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,680
=	<b>19 684,88 Kč</b>
*	0,539
=	<b>10 610,15 Kč</b>



**Podezdívka - zjištěná cena** = **10 610,15 Kč**

## 26. Opěrné zídky z KB bloků

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.9. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - barevné

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$36,63 \cdot (0,40 + 1,60) / 2 + 6,80 \cdot 1,90 + 3,20 \cdot 1,00 \cdot (4,80 + 1,50) \cdot 1,90 / 2 = 68,70 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 920,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **2 725,09**

**Plná cena:** 68,70 m<sup>2</sup> \* 2 725,09 Kč/m<sup>2</sup> = **187 213,68 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 50 = 32,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 32,0 % / 100)

\* 0,680

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **127 305,30 Kč**

Koeficient pp \* 0,539

**Cena stavby CS** = **68 617,56 Kč**

**Opěrné zídky z KB bloků - zjištěná cena** = **68 617,56 Kč**

## 27. Oplocení z plotových rámců

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$62 \cdot 1,35 = 83,70 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 450,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **1 306,46**

**Plná cena:** 83,70 m<sup>2</sup> \* 1 306,46 Kč/m<sup>2</sup> = **109 350,70 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

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

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,467
=	<b>51 066,78 Kč</b>
*	0,539
=	<b>27 524,99 Kč</b>

Oplocení z plotových ráků - zjištěná cena

= **27 524,99 Kč**

### 28. Podezdívka oplocení

Podezdívka bočního oplocení.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

59,00 m

#### Ocenění

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

= 950,-

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

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_1$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 758,09**

Plná cena: 59,00 m \* 2 758,09 Kč/m

= **162 727,31 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$

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

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,680
=	<b>110 654,57 Kč</b>
*	0,539
=	<b>59 642,81 Kč</b>

Podezdívka oplocení - zjištěná cena

= **59 642,81 Kč**

### 29. Venkovní osvětlení

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí

Sítě kabelové se sloupy

parkovými do 4 m

Konstrukční charakteristika:

za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224  
Množství: 2,00 m (nebo ks)  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	12 000,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>32 709,60</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 m * 32 709,60 Kč/m	=	<b>65 419,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	*	0,600
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>39 251,52 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>21 156,57 Kč</b>
<b>Venkovní osvětlení - zjištěná cena</b>	=	<b>21 156,57 Kč</b>

## 30. Venkovní osvětlení parkoviště

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí  
Sítě kabelové se sloupy parkovými do 4 m  
Konstrukční charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224  
Množství: 4,00 m (nebo ks)  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	12 000,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>32 709,60</b>
<b>Plná cena:</b> 4,00 m * 32 709,60 Kč/m	=	<b>130 838,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$	*	0,700
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>91 586,88 Kč</b>

Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>49 365,33 Kč</b>

**Venkovní osvětlení parkoviště - zjištěná cena** = **49 365,33 Kč**

### 31. Venkovní osvětlení kurtů

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí  
 Sítě kabelové se sloupy uličními do 8 m  
 Konstrukční charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224  
 Množství: 2,00 m (nebo ks)  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	22 000,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>59 967,60</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 m * 59 967,60 Kč/m	=	<b>119 935,20 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp	*	0,600
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>71 961,12 Kč</b>
	*	0,539
	=	<b>38 787,04 Kč</b>

**Venkovní osvětlení kurtů - zjištěná cena** = **38 787,04 Kč**

### 32. Přípojka elektro

Přípojka z pilíře měření do budovy.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224  
 Nemovitá věc je součástí pozemku  
**Délka:** 41,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>586,05</b>
<b>Plná cena:</b> 41,00 m * 586,05 Kč/m	=	<b>24 028,05 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 32,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$	*	0,680
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>16 339,07 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>8 806,76 Kč</b>

<b>Přípojka elektro - zjištěná cena</b>	=	<b>8 806,76 Kč</b>
---	---	--------------------

### 33. Pilíř elektro

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.2.4. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříňe SP 4  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 420,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>14 773,84</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 14 773,84 Kč/ks	=	<b>14 773,84 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	*	0,600
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>8 864,30 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,539
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>4 777,86 Kč</b>

<b>Pilíř elektro - zjištěná cena</b>	=	<b>4 777,86 Kč</b>
--------------------------------------	---	--------------------

### 34. Opěrné zdi gabionové

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$24,42 * 3,86 * 1,00 + 15,78 * 2,50 * 1,00 + 24,00 * 3,90 * 1,00 = 227,31 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 850,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<u>5 479,79</u>
<b>Plná cena:</b> 227,31 m <sup>3</sup> * 5 479,79 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 245 611,06 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 12 / 50 = 24,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 24,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,760
=	<u>946 664,41 Kč</u>
*	0,539
=	<u>510 252,12 Kč</u>

**Opěrné zdi gabionové - zjištěná cena**

= 510 252,12 Kč

### 35. Oplocení z KB bloků

Plot z KB bloků u kurtu č. 3.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.9.1. Plot zděný ze štípaných tvárníc barevných tl. do 20 cm, beton. základ

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$4,60 * 2,38 + 5,00 * 2,08 + 5,40 * 1,50 + 2,60 * 1,27 + 2,20 * 1,09 = 35,15 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	1 250,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<u>3 702,56</u>
<b>Plná cena:</b> 35,15 m <sup>2</sup> * 3 702,56 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>130 144,98 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 12 / 50 = 24,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 24,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

*	0,760
=	<u>98 910,18 Kč</u>
*	0,539

**Cena stavby CS** = **53 312,59 Kč**

**Oplocení z KB bloků - zjištěná cena** = **53 312,59 Kč**

### 36. Plot - podezdívka

Podezdívka u kurtu č. 3.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 8,50 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 950,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **2 813,95**

**Plná cena:** 8,50 m \* 2 813,95 Kč/m = **23 918,58 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0 \% / 100)$  \* 0,760

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = **18 178,12 Kč**

Koeficient pp \* 0,539

**Cena stavby CS** = **9 798,01 Kč**

**Plot - podezdívka - zjištěná cena** = **9 798,01 Kč**

### 37. Vrata z ocelových profilů

Vrata s el. pohonem.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 2,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 6 900,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,6530

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **19 220,99**

**Plná cena:** 2,00 ks \* 19 220,99 Kč/ks = **38 441,98 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

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

\* 0,600

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **23 065,19 Kč**

Koeficient pp

\* 0,539

**Cena stavby CS**

= **12 432,14 Kč**

**Vrata z ocelových profilů - zjištěná cena** = **12 432,14 Kč**

## 38. Vrata el . pohon

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 2,00 ks

### Ocenění

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

= 5 800,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **16 838,85**

**Plná cena:** 2,00 ks \* 16 838,85 Kč/ks

= **33 677,70 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

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

\* 0,467

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **15 727,49 Kč**

Koeficient pp

\* 0,539

**Cena stavby CS**

= **8 477,12 Kč**

**Vrata el . pohon - zjištěná cena** = **8 477,12 Kč**

## 39. Vrátka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku



Výměra: 1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>4 209,71</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 4 209,71 Kč/ks	=	<b>4 209,71 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

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

\* 0,467

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **1 965,93 Kč**

Koeficient pp

\* 0,539

**Cena stavby CS**

= **1 059,64 Kč**

**Vrátka - zjištěná cena**

= **1 059,64 Kč**

### 40. Parkoviště

Parkovací plocha na parcelách p.č. 309/6 a p.č. 309/7.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z kameniva obalovaného živíci

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství:  $409+176+(16,80+9,70)/2 = 598,25 \text{ m}^2$

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

- katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 VI 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Poloha mimo město u budovy Sportcentra.	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,510}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,485}$$

### Ocenění

**Základní cena dle přílohy č. 15:**

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

$$= 1\ 081,-$$

$$* 1,0500$$

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

$$* 2,6530$$

**Základní cena upravená cena Kč/m<sup>2</sup>**

$$= \mathbf{3\ 011,29}$$

**Plná cena:** 598,25 m<sup>2</sup> \* 3 011,29 Kč/m<sup>2</sup>

$$= \mathbf{1\ 801\ 504,24\ Kč}$$

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 12 / 50 = 24,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 24,0 % / 100)

$$* 0,760$$

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	1 369 143,22 Kč
Koeficient pp	*	0,485
Cena stavby CS	=	664 034,46 Kč
<b>Parkoviště - zjištěná cena</b>	=	<b>664 034,46 Kč</b>

#### 41. Palisáda na parkovišti

Palisáda na p.č. 309/6. Srovnatelná položka.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Poloha mimo město u budovy Sportcentra.	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,510}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,485}$$

#### Délka:

$$10,36+1,80+1,80 = 13,96 \text{ m}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 646,37</b>
<b>Plná cena:</b> 13,96 m * 2 646,37 Kč/m	=	<b>36 943,33 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 24,0 \% / 100)$	*	0,760
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>28 076,93 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,485
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>13 617,31 Kč</b>

<b>Palisáda na parkovišti - zjištěná cena</b>	=	<b>13 617,31 Kč</b>
---	---	---------------------

#### 42. Pozemky

Pozemek se skládá ze 2 částí. První pozemek tvoří 4 parcely, stavební parcela plně zastavěná budovou, 2 ostatní plochy a trvalý travní porost ve funkčním celku se stavbou. Druhý pozemek tvoří 2 parcely, ostatní plochy, na kterých je umístěno parkoviště pro Sportcentrum za příjezdovou komunikací.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,567}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,567 = 0,539$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	835,-	0,539		450,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 133	787	450,07	354 205,09
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	869/1	1 643	450,07	739 465,01
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	869/12	1 129	450,07	508 129,03
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	869/13	709	450,07	319 099,63
Stavební pozemky - celkem			4 268		<b>1 920 898,76</b>

### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00

## P5. Komerční využití

I Bez možnosti komerčního využití

0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch</b>				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	835,-	0,210	1,000	175,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - manipulační plocha	309/6	547	175,35	95 916,45
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - jiná plocha	309/7	313	175,35	54 884,55
Ostatní stavební pozemky - celkem			860		<b>150 801,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

**= 2 071 699,76 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova sportcentra

Popis, viz výpočet ceny dle cenového předpisu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: E. budovy pro sport  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1265  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Přístavba	Přístavba.

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	16,60*9,70	=	161,02
1.NP	30,30*18,80+22,23*3,00+5,55*1,67	=	645,60
2.NP	28,80*18,80-14,55*(1,36*2)	=	501,86
1.NP - přístavba	8,75*5,20	=	45,50
2.NP - přístavba	8,75*20,33	=	177,89

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží, přístavba	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Původní část, 1.PP	161,02 m <sup>2</sup>	2,98 m	479,84
Původní část, 1.NP	645,60 m <sup>2</sup>	3,67 m	2 369,35
Původní část, 2.NP	501,86 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 505,58
Přístavba, 1.NP - přístavba	45,50 m <sup>2</sup>	3,37 m	153,34
Přístavba, 2.NP - přístavba	177,89 m <sup>2</sup>	2,90 m	515,88
<b>Součet</b>	<b>1 531,87 m<sup>2</sup></b>		<b>5 023,99</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $5\,023,99 / 1\,531,87 = 3,28$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,531,87 / 5 = 306,37$  m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor** - viz výpočet ceny dle cenového předpisu.

Obestavěný prostor - celkem: 6 127,95 m<sup>3</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení** - viz výpočet ceny dle cenového předpisu.

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **1,1383**

**Výpočet opotřebení analytickou metodou** - viz výpočet ceny dle cenového předpisu.

Opotřebení: 23,8 %

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9415
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9402
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,1383
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4580
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<u>6 297,75</u>
<b>Plná cena:</b> 6 127,95 m <sup>3</sup> * 6 297,75 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>38 592 297,11 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 23,8 % /100)	*	<u>0,762</u>

**Budova sportcentra - zjištěná cena** = **29 407 330,40 Kč**

## 1.2. 2 tenisové kurty

2 tenisové kurty s povrchem kobercový povrch z umělé trávy. Ceníková položka srovnatelná.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území  
Objekt: Plochy pro tělovýchovu nekryté  
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z kameniva - prolévaného živící  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2411  
Množství:  $36,75*(37,50)+14,31*3,00-2,00+8,80*(3,00-1,60) = 1\,431,38$  m<sup>2</sup>  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	408,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9120
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 247,50</b>
<b>Plná cena:</b> 1 431,38 m <sup>2</sup> * 1 247,50 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 785 646,55 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 25 = 64,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 64,0 \% / 100)$

\* **0,360**

**2 tenisové kurty - zjištěná cena**

= **642 832,76 Kč**

### 1.3. Tenisový kurt č. 3

Tenisový kurt s povrchem z umělé trávy. Ceníková položka srovnatelná.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:

7. Plochy a úpravy území

Objekt

Plochy pro tělovýchovu nekryté

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

z kameniva - prolévaného živicí

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2411

Množství:  $(19,00) * (38,87) = 738,53 \text{ m}^2$

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 408,-

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

\* 1,0500

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

\* 2,9120

Základní cena upravená cena Kč/m<sup>2</sup>

= **1 247,50**

**Plná cena:** 738,53 m<sup>2</sup> \* 1 247,50 Kč/m<sup>2</sup>

= **921 316,17 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 25 = 48,0 \%$

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

\* **0,520**

**Tenisový kurt č. 3 - zjištěná cena**

= **479 084,41 Kč**

### 1.4. Venkovní osvětlení

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:

16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí



Sítě kabelové se sloupy parkovými do 4 m  
 Konstrukční charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224  
 Množství: 2,00 m (nebo ks)  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	12 000,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>32 709,60</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 m * 32 709,60 Kč/m	=	<b>65 419,20 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	*	<u>0,600</u>
<b>Venkovní osvětlení - zjištěná cena</b>	=	<b>39 251,52 Kč</b>

#### 1.5. Venkovní osvětlení parkoviště

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí  
 Sítě kabelové se sloupy parkovými do 4 m  
 Konstrukční charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224  
 Množství: 4,00 m (nebo ks)  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	12 000,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>32 709,60</b>
<b>Plná cena:</b> 4,00 m * 32 709,60 Kč/m	=	<b>130 838,40 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$	*	<u>0,700</u>
<b>Venkovní osvětlení parkoviště - zjištěná cena</b>	=	<b>91 586,88 Kč</b>

## 1.6. Venkovní osvětlení kurtů

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
Sítě kabelové se sloupy	uličními do 8 m
Konstrukční charakteristika:	za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224
Množství:	2,00 m (nebo ks)
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	22 000,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>59 967,60</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 m * 59 967,60 Kč/m	=	<b>119 935,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	* <b>0,600</b>
<b>Venkovní osvětlení kurtů - zjištěná cena</b>	= <b>71 961,12 Kč</b>

## 1.7. Parkoviště

Parkovací plocha na parcelách p.č. 309/6 a p.č. 309/7.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství: $409+176+(16,80+9,70)/2 = 598,25 \text{ m}^2$	
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>3 011,29</b>
<b>Plná cena:</b> 598,25 m <sup>2</sup> * 3 011,29 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 801 504,24 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0 \% / 100)$

\* 0,760

**Parkoviště - zjištěná cena** = **1 369 143,22 Kč**

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Přístřešek

Přístřešek s pultovou střechou přistavěný k zadní přístavbě. Ocelová sloupková konstrukce s krytinou z makrolonových desek.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G  
 Svislá nosná konstrukce: přístřešky  
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
 1.nadz. podlaží  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
přístřešek	5,30*1,70 =	9,01	2,70 m
		<b>9,01 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	přístřešek	$(5,30*1,70)*(2,70) =$	24,33
Obestavěný prostor - celkem:			<b>24,33 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	sloupy	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	makrolon	N	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	N	12,80	100	1,54	19,71
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,71
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0271</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0271
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 988,94</b>
<b>Plná cena:</b> 24,33 m <sup>3</sup> * 1 988,94 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>48 390,91 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 11 / 40 = 27,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 27,5 % / 100) \* 0,725

**Přístřešek - zjištěná cena = 35 083,41 Kč**

## 2.2. Odrenážování kurtů

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

5.2.2. Drenáž z trubek PVC 90 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2153

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Délka:

35,00\*35,90 = 1 256,50 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	65,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5410
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	<b>173,42</b>

**Plná cena:** 1 256,50 m \* 173,42 Kč/m = 217 902,23 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$  \* 0,600

**Odrenážování kurtů - zjištěná cena** = 130 741,34 Kč

### 2.3. Odvodnění kurtů

Rigoly ACO DRAIN G100. Je použita srovnatelná položka.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 10.4. Rigoly z betonových desek, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Délka:

$36,30 * 2 + 2 * 36,20 = 145,00$  m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 225,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,6530

Základní cena upravená cena [Kč/m] = 626,77

**Plná cena:** 145,00 m \* 626,77 Kč/m = 90 881,65 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$  \* 0,600

**Odvodnění kurtů - zjištěná cena** = 54 528,99 Kč

### 2.4. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby

Chodníky plochy ze zámkové dlažby.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc není součástí pozemku

### Výměra:

$3,84 * 15,71 + 164 + 1,10 * 4,70 + 1,10 * 4,05 + 2,05 * 34,50 = 304,68$  m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 525,-

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 462,47</b>
<b>Plná cena:</b> 304,68 m <sup>2</sup> * 1 462,47 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>445 585,36 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 50 = 32,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % / 100)	*	0,680

**Zpevněné plochy ze zámkové dlažby - zjištěná cena** = **302 998,04 Kč**

### 2.5. Venkovní schodiště u přístavby

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Délka:

$$1,10 * 21 = 23,10 \text{ m}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	710,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 103,06</b>
<b>Plná cena:</b> 23,10 m * 2 103,06 Kč/m	=	<b>48 580,69 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 50 = 22,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 22,0 % / 100)	*	0,780

**Venkovní schodiště u přístavby - zjištěná cena** = **37 892,94 Kč**

### 2.6. Opěrná zídka schodiště u přístavby

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.8. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$$0,80 * 2,10 + 4,00 * 2,00 / 2 = 5,68 \text{ m}^2$$

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	810,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>2 399,26</b>
<b>Plná cena:</b> 5,68 m <sup>2</sup> * 2 399,26 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>13 627,80 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 11 / 50 = 22,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 22,0 % / 100)

\* **0,780**

**Opěrná zídka schodiště u přístavby - zjištěná cena** = **10 629,68 Kč**

## 2.7. Venkovní ocelové schody

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.1. Schodiště dřevěné, stupnice břidlicové, dlaždice apod.

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Délka:

1,05\*5 = 5,25 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	185,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>547,98</b>
<b>Plná cena:</b> 5,25 m * 547,98 Kč/m	=	<b>2 876,90 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 805 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 1 821 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 1 821 = 0,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 0,9 % / 100)

\* **0,991**

**Venkovní ocelové schody - zjištěná cena** = **2 851,01 Kč**

## 2.8. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby

Chodníky a plochy ze zámkové dlažby.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc není součástí pozemku

### Výměra:

$$3,84*15,71+18,70*6,04+1,20*4,0+1,10*4,70+31,50*2,06+27,35+3,50*8,28 = 304,46 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	525,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 462,47</b>
<b>Plná cena:</b> 304,46 m <sup>2</sup> * 1 462,47 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>445 263,62 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 50 = 32,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % / 100) \* 0,680

**Zpevněné plochy ze zámkové dlažby - zjištěná cena = 302 779,26 Kč**

### 2.9. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby 2

Plochy ze zámkové dlažby.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc není součástí pozemku

### Výměra:

$$5,62*7,60+21,50 = 64,21 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	525,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 462,47</b>
<b>Plná cena:</b> 64,21 m <sup>2</sup> * 1 462,47 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>93 905,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 11 / 40 = 27,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 27,5 % / 100) \* 0,725

**Zpevněné plochy ze zámkové dlažby 2 - zjištěná cena = 68 081,27 Kč**

### 2.10. Opěrná zeď přední strany kurtů

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu



Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

$$37,20 * 0,99 * 0,30 = 11,05 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 400,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>7 108,92</b>
<b>Plná cena:</b> 11,05 m <sup>3</sup> * 7 108,92 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>78 553,57 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 50 = 32,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 32,0 % / 100) \* 0,680

**Opěrná zeď přední strany kurtů - zjištěná cena = 53 416,43 Kč**

**2.11. Splašková kanalizace a kanalizační přípojka**

Přípojka do ČOV a z ČOV do vodoteče.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

$$23 + 45 = 68,00 \text{ m}$$

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>4 450,88</b>
<b>Plná cena:</b> 68,00 m * 4 450,88 Kč/m	=	<b>302 659,84 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 90 = 17,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 17,8 % / 100) \* 0,822

**Splašková kanalizace a kanalizační přípojka - zjištěná cena = 248 786,39 Kč**

**2.12. Dešťová kanalizace**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

**Délka:**

$$85,30 + 14,60 = 99,90 \text{ m}$$

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 549,25</b>
<b>Plná cena:</b> 99,90 m * 3 549,25 Kč/m	=	<b>354 570,08 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 16 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 90 = 17,8 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 17,8 \% / 100)$

	*	0,822
	=	<b>291 456,61 Kč</b>

**Dešťová kanalizace - zjištěná cena**

**2.13. Kanalizační revizní šachty**

Revizní šachty na přítoku a odtoku z ČOV.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -  
 hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 3,00 ks

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>21 467,25</b>
<b>Plná cena:</b> 3,00 ks * 21 467,25 Kč/ks	=	<b>64 401,75 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 16 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 80 = 20,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 20,0 \% / 100)$

	*	0,800
	=	<b>51 521,40 Kč</b>

**Kanalizační revizní šachty - zjištěná cena**

**2.14. Odlučovač do 2 m3 OP**

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.7.1. Odlučovač do 2 m<sup>3</sup> OP  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,80 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	15 029,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>43 017,51</b>
<b>Plná cena:</b> 1,80 m <sup>3</sup> * 43 017,51 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>77 431,52 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 80 = 20,0 %  
Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)

\* 0,800

**Odlučovač do 2 m<sup>3</sup> OP - zjištěná cena** = **61 945,22 Kč**

### 2.15. ČOV - stavební část

Biologická čistírna odpadních vod.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.6. Čistírny pro 36 - 50 ekv. obyvatel - stavební část

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	127 220,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>364 141,81</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 364 141,81 Kč/ks	=	<b>364 141,81 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 80 = 20,0 %  
Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)

\* 0,800

**ČOV - stavební část - zjištěná cena** = **291 313,45 Kč**

### 2.16. ČOV - technologie

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.6. Čistírny pro 36 - 50 ekv. obyvatel -  
technologie

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 49 480,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,7260

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **141 626,60**

**Plná cena:** 1,00 ks \* 141 626,60 Kč/ks = **141 626,60 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$  \* **0,600**

**ČOV - technologie - zjištěná cena** = **84 975,96 Kč**

### 2.17. Vodovodní přípojka

Přípojka z vodovodního řadu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 38,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 420,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **1 219,37**

**Plná cena:** 38,00 m \* 1 219,37 Kč/m = **46 336,06 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 60 = 26,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 26,7 \% / 100)$  \* **0,733**

**Vodovodní přípojka - zjištěná cena** = **33 964,33 Kč**

### 2.18. Oplocení z pletiva s ocel. sloupky zadní

Oplocení z pletiva s ocel. sloupky.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,  
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$62,90 * 2,00 = 125,80 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 290,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **841,94**

**Plná cena:** 125,80 m<sup>2</sup> \* 841,94 Kč/m<sup>2</sup> = **105 916,05 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 30 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100) \* 0,467

**Oplocení z pletiva s ocel. sloupky zadní - zjištěná cena** = **49 462,80 Kč**

### 2.19. Oplocení kurtů

Oplocení z pletiva kurtů.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,  
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$3,90 * 50,0 + 24,71 * 4,00 + 8,46 * 2,90 + 36,90 * 3,00 = 429,07 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 290,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **841,94**

**Plná cena:** 429,07 m<sup>2</sup> \* 841,94 Kč/m<sup>2</sup> = **361 251,20 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 30 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % / 100)	*	0,467
<b>Oplocení kurtů - zjištěná cena</b>	=	<b>168 704,31 Kč</b>

## 2.20. Podezdívka z KB bloků

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.18. Podezdívka z prefa dílů tl. do 300 mm do výšky 600 mm - barevná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Délka:

$$3,80+3,00+2,80 = 9,60 \text{ m}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	845,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 453,25</b>
<b>Plná cena:</b> 9,60 m * 2 453,25 Kč/m	=	<b>23 551,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
--	---	-------

<b>Podezdívka z KB bloků - zjištěná cena</b>	=	<b>14 130,72 Kč</b>
--	---	---------------------

## 2.21. Oplocení z kovových profilů

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$(36,63+11,80)*1,35 = 65,38 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	840,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>2 438,73</b>
<b>Plná cena:</b> 65,38 m <sup>2</sup> * 2 438,73 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>159 444,17 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
 Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$   
 Koeficient opotřebením:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

\* 0,600

**Oplocení z kovových profilů - zjištěná cena**

= **95 666,50 Kč**

## 2.22. Podezdívka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.18. Podezdívka z prefa dílů tl. do 300 mm do výšky 600 mm - barevná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 11,80 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 845,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **2 453,25**

**Plná cena:** 11,80 m \* 2 453,25 Kč/m = **28 948,35 Kč**

### Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$

Koeficient opotřebením:  $(1 - 32,0 \% / 100)$  \* 0,680

**Podezdívka - zjištěná cena**

= **19 684,88 Kč**

## 2.23. Opěrné zídky z KB bloků

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.9. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - barevné

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$36,63 * (0,40 + 1,60) / 2 + 6,80 * 1,90 + 3,20 * 1,00 * (4,80 + 1,50) * 1,90 / 2 = 68,70 \text{ m}^2$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 920,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **2 725,09**

**Plná cena:** 68,70 m<sup>2</sup> \* 2 725,09 Kč/m<sup>2</sup> = **187 213,68 Kč**

### Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 32,0 \% / 100)$

\* 0,680

**Opěrné zídky z KB bloků - zjištěná cena**

= **127 305,30 Kč**

## 2.24. Oplocení z plotových ráků

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$62 * 1,35 = 83,70 \text{ m}^2$  pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 450,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **1 306,46**

**Plná cena:**  $83,70 \text{ m}^2 * 1 306,46 \text{ Kč/m}^2$

= **109 350,70 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

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

\* 0,467

**Oplocení z plotových ráků - zjištěná cena**

= **51 066,78 Kč**

## 2.25. Podezdívka oplocení

Podezdívka bočního oplocení.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

59,00 m

### Ocenění

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

= 950,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 758,09**

**Plná cena:**  $59,00 \text{ m} * 2 758,09 \text{ Kč/m}$

= **162 727,31 Kč**



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$

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

\* 0,680

**Podezdívka oplocení - zjištěná cena**

= **110 654,57 Kč**

### 2.26. Přípojka elektro

Přípojka z pilíře měření do budovy.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

41,00 m

#### Ocenění

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

= 215,-

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

\* 1,0500

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

\* 2,5960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **586,05**

**Plná cena:** 41,00 m \* 586,05 Kč/m

= **24 028,05 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$

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

\* 0,680

**Přípojka elektro - zjištěná cena**

= **16 339,07 Kč**

### 2.27. Pilíř elektro

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.2.4. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 4

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

1,00 ks

#### Ocenění

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

= 5 420,-

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

\* 1,0500

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

\* 2,5960

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **14 773,84**

**Plná cena:** 1,00 ks \* 14 773,84 Kč/ks

= **14 773,84 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

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

\* 0,600

**Pilíř elektro - zjištěná cena**

= **8 864,30 Kč**

### 2.28. Opěrné zdi gabionové

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.3. Opěrné zdi z lomového kamene

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$24,42 * 3,86 * 1,00 + 15,78 * 2,50 * 1,00 + 24,00 * 3,90 * 1,00 = 227,31 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 1 850,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= **5 479,79**

**Plná cena:**  $227,31 \text{ m}^3 * 5 479,79 \text{ Kč/m}^3$

= **1 245 611,06 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0 \% / 100)$

\* 0,760

**Opěrné zdi gabionové - zjištěná cena**

= **946 664,41 Kč**

### 2.29. Oplocení z KB bloků

Plot z KB bloků u kurtu č. 3.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.9.1. Plot zděný ze štípaných tvárnic barevných tl. do 20 cm, beton. základ

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$4,60 * 2,38 + 5,00 * 2,08 + 5,40 * 1,50 + 2,60 * 1,27 + 2,20 * 1,09 = 35,15 \text{ m}^2$  pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1 250,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **3 702,56**

**Plná cena:**  $35,15 \text{ m}^2 * 3\,702,56 \text{ Kč/m}^2$  = **130 144,98 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0 \% / 100)$

\* 0,760

**Oplocení z KB bloků - zjištěná cena** = **98 910,18 Kč**

#### 2.30. Plot - podezdívka

Podezdívka u kurtu č. 3.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 8,50 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 950,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **2 813,95**

**Plná cena:**  $8,50 \text{ m} * 2\,813,95 \text{ Kč/m}$  = **23 918,58 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0 \% / 100)$

\* 0,760

**Plot - podezdívka - zjištěná cena** = **18 178,12 Kč**

#### 2.31. Vrata z ocelových profilů

Vrata s el. pohonem.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 2,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 6 900,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>19 220,99</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 ks * 19 220,99 Kč/ks	=	<b>38 441,98 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

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

\* 0,600

**Vrata z ocelových profilů - zjištěná cena**

= **23 065,19 Kč**

### 2.32. Vrata el . pohon

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

2,00 ks

#### Ocenění

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

= 5 800,-

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

\* 1,0500

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

\* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **16 838,85**

**Plná cena:** 2,00 ks \* 16 838,85 Kč/ks

= **33 677,70 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

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

\* 0,467

**Vrata el . pohon - zjištěná cena**

= **15 727,49 Kč**

### 2.33. Vrátka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

1,00 ks

#### Ocenění

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

= 1 450,-

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

\* 1,0500

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

\* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>4 209,71</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 4 209,71 Kč/ks	=	<b>4 209,71 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

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

\* 0,467

**Vrátka - zjištěná cena**

= **1 965,93 Kč**

## 2.34. Palisáda na parkovišti

Palisáda na p.č. 309/6. Srovnatelná položka.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Délka:

$10,36 + 1,80 + 1,80 = 13,96$  m

### Ocenění

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

= 950,-

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

\* 1,0500

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

\* 2,6530

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 646,37**

**Plná cena:** 13,96 m \* 2 646,37 Kč/m

= **36 943,33 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0 \% / 100)$

\* 0,760

**Palisáda na parkovišti - zjištěná cena**

= **28 076,93 Kč**

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

Pozemek se skládá ze 2 částí. První pozemek tvoří 4 parcely, stavební parcela plně zastavěná budovou, 2 ostatní plochy a trvalý travní porost ve funkčním celku se stavbou. Druhý pozemek tvoří 2 parcely, ostatní plochy, na kterých je umístěno parkoviště pro Sportcentrum za příjezdovou komunikací.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b> Ostatní plocha, p.č.: 316 / 15
--

**Lokalita:** Hrušková, Sokolov  
**Popis:** Vklad proveden pod V-564/2021-409 podáno 3.2.2021.,  
Parcela je ostatní plocha. Dle ÚZ je zahrnuta do rekreačního bydlení.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
113 498	134	847,00	0,99	<b>838,53</b>

**Název:** **Ostatní plocha, p.č.: 477 / 26**

**Lokalita:** Vítkov, Sokolov

**Popis:** Vklad proveden pod V-3823/2020-409 podáno 10.8.2020.  
Parcela je ostatní plocha. Dle ÚZ je zahrnuta do rekreačního bydlení.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,98
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
334 776	1 508	222,00	1,08	<b>239,76</b>

**Název:** **Ostatní plocha, p.č.: 477 / 37**

**Lokalita:** Vítkov, Sokolov

**Popis:** Vklad proveden pod V-4700/2020-409 podáno 25.9.2020.  
Parcela je ostatní plocha. Dle ÚZ je zahrnuta do rekreačního bydlení.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,98
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
-------------	---------------	------------------------	-------------------	---------------------

[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
43 648	200	218,24	1,08	<b>235,70</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	236 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	438 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	839 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky se prodávají za cenu cca 220 - 850 Kč/m<sup>2</sup>. V této lokalitě je uvažovaná cena stavební parcely ve výši 800,- Kč/m<sup>2</sup>. Tuto cenu lze na základě realizovaných prodejních cen pozemků ve srovnatelné lokalitě považovat za cenu obvyklou. U ostatních parcel je provedena redukce ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	St 133	787	800,00		629 600
trvalý travní porost	869/1	1 643	500,00		821 500
ostatní plocha	869/12	1 129	500,00		564 500
ostatní plocha	869/13	709	300,00		212 700
ostatní plocha - manipulační plocha	309/6	547	300,00		164 100
ostatní plocha	309/7	313	300,00		93 900
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>5 128</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>2 486 300</b>

## 4. Výnosová hodnota

### 4.1. Výnosová hodnota

#### Analýza tržního nájemného

##### Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní ceny, resp. obvyklé ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se ještě stále Česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní.

Je proto diskontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet, a kde i trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů a stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro

stanovení odhadu obvyklé (tržní) ceny, je zatím dávána přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty tj., **kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)$$

výnosová hodnota = -----

$$\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)$$

### **Obecně k metodice ohodnocení:**

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

### **Zavedené předpoklady, úvodní informace:**

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

### **Úroková míra kapitalizace:**

Volba (resp. kalkulace) úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. Dluhopisy České Republiky, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Přestože v posledním období dochází ke snižování úrokových sazeb na peněžním i kapitálovém trhu (ve vazbě na snižující se inflaci), je nutno kalkulovat úrokovou míru kapitalizace velmi obezřetně. Zejména vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi, nestabilnímu ekonomickému prostředí, nedostatku solventních investorů a nesnadnému získávání úvěrů od peněžních ústavů.

### **Nájemné pro výpočet výnosů:**

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,



- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti. Nájemné je uvažováno je výši obvyklého nájemného v lokalitě.

Jedná se o zděnou budovu, která má v části 1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží. Na pozemku jsou 3 tenisové kurty s umělým travnatým povrchem. Ve 2.NP je byt vel. 2+1.

Dle informace vlastníka se nájemné neplatí a nemovitost provozuje vlastník nemovitosti. Pro výpočet nájemného je použito obvyklé nájemné na základě ekonomického propočtu z tržeb.

Dle informace vlastníka se nájemné neplatí a nemovitost provozuje vlastník nemovitosti. Pro výpočet nájemného je použito obvyklé nájemné.

průměrné roční tržby za rok 2019, 2020, 2021:

$$(2971902,91+2\,529\,234,81+3\,122\,429,51)/3 = 2\,874\,522,41 \text{ Kč}$$

uvažované náklady jsou uvažovány ve výši 60 %

$$\text{hrubý výnos } (2\,971\,902,91+2\,529\,234,81+3\,122\,429,51)/3 * 0,60 = 1\,724\,713,45 \text{ Kč}$$

$$\text{hrubý výnos } 40 \% \text{ z tržeb } 2\,874\,522,41 - 1\,724\,713,45 = 1\,149\,808,96 \text{ Kč}$$

$$\text{předpokládané nájemné } 80 \% (1\,149\,808,96) * 0,80 = 919\,847,17 \text{ Kč}$$

## Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
byt vel. 2+1	65,00	8 000,00	1 476,92	1,00	1 476,92
byt vel. 2+1	58,00	8 050,00	1 665,52	1,00	1 665,52
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					1 571,00

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
kanceláře	17,00	2 210,00	1 560,00	1,00	1 560,00
kanceláře	50,00	5 800,00	1 392,00	1,00	1 392,00
kanceláře	65,00	7 500,00	1 384,62	1,00	1 384,62
kanceláře	45,00	6 000,00	1 600,00	1,00	1 600,00
kanceláře	127,00	15 000,00	1 417,32	1,00	1 417,32
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					1 471,00

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
športovní hala -	203,00	7 000,00	413,79	1,00	413,79

prostory Sportovní Sušice					
výrobní hala -	180,00	37 000,00	2 466,67	1,00	2 466,67
prostory Sportovní Karlovy Vary					
restarace s bowlingem -	1 113,60	20 000,00	215,52	1,00	215,52
prostory Sportovní Sokolov, špatný stav					
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					1 032,00

#### Výnosy z výrobních prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
	180,00	37 000,00	2 466,67	1,00	2 466,67
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					2 467,00

#### Výnosy z ostatních prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
sprotovní hala Sušice	203,00	7 000,00	413,79	1,00	413,79
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					414,00

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	budova jako celek bez bytu	1 121	821	76 667	920 000	7,00
2.	Obytné prostory	byt vel. 2+1	105	1 263	11 000	132 000	6,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>1 052 000</b>	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	1 225
Reprodukční cena	RC	Kč	43 416 957
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	858
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 052 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	999 400
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	16 028
Pojištění		Kč/rok	31 236
Opravy a údržba	12,00 % * Nh	Kč/rok	119 928
Správa nemovitosti		Kč/rok	10 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0

Náklady celkem	V	Kč/rok	177 192
<b>Čisté roční nájemné</b>	$N=Nh-V$	Kč/rok	822 208
Míra kapitalizace		%	6,94
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>C<sub>v</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>11 847 378</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. Porovnávací hodnota

#### Oceňovaná nemovitá věc

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že je možný také předpoklad změny stávajícího a skutečného užívání ze základní školy v budoucnu na objekt bydlení. Je provedeno porovnání také i s objekty bydlení (snížením ceny na prodejnost, protože objekty bydlení mají vyšší prodejní hodnotu). Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. jako občanská vybavenost uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší než nabídka. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Pro porovnávací hodnotu byly použity nemovitosti obdobné velikosti.

#### Odůvodnění srovnávací metody

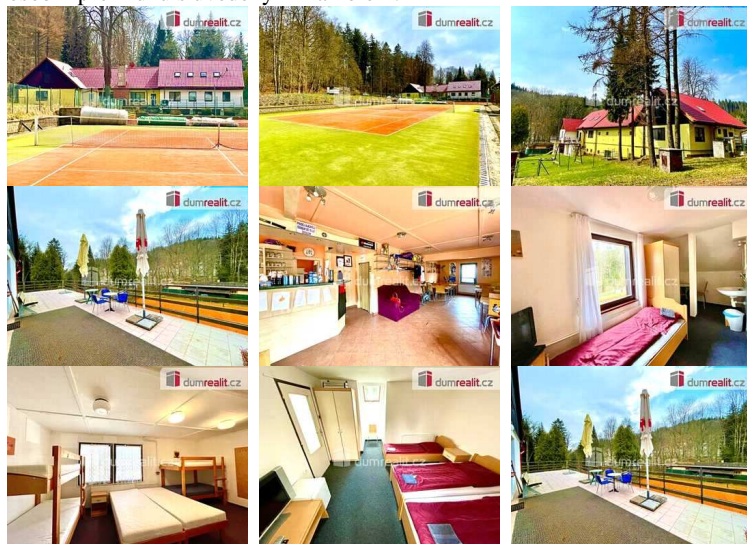
Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, polohy nemovitosti, vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem, univerzálního využití nemovitosti, stavu nabídky a poptávky, odhaduji porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti viz níže:

<b>Užitná plocha:</b>	1 120,95 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	38 002,13 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	2 737,96 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	5 128,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Sportovní areál</b>
<b>Lokalita:</b>	Chopinova, Mariánské Lázně
<b>Popis:</b>	Inzerovaná cena 12 000 000,- Kč. Datum 05/2022. Zdroj: Seznam.cz. RK Dumrealit.cz Premium Hlavní třída 279/7, 35301 Mariánské Lázně Naše společnost Vám zprostředkuje prodej exkluzivní nemovitosti a sice sportovního, tenisového areálu Skalník v Mariánských Lázních. Areál se rozkládá na ploše 9565 m <sup>2</sup> uprostřed Mariánskolázeňských lesů v blízkosti Lesního pramene. Je zde sedm červených (antukových) kurtů a dvě nafukovací haly, aby možnost hry nebyla

závislá na ročním období a přízní počasí. V hlavní budově se nachází klubovna s barem a terasou s výhledem na tenisové dvorce. Ve vedlejší budově je klubovna, šatny, sprchy. Areál nabízí možnost jak individuálního tak skupinového ubytování, k dispozici je 10 lůžek na úrovni penzionu a 20 lůžek v podobě ubytovny pro sportovní skupiny. Tento areál je jedinečnou a neopakovatelnou investiční příležitostí, nikoliv jen pro svou rozlohu, ale hlavně pro jeho polohu uprostřed mariánskolázeňských lesů, právem se tyto dvorce pyšníly přídomek nejkrásnější kurtů v Československu. Sportovní areál je vzdálený od lázeňské promenádní Kolonády asi 500 m a 4,5 km od Royal Golf Clubu. Mariánské Lázně jsou vyhlášeny nejen svými léčivými prameny, ale také krásnou architekturou, zelení a krásnými parky. Jestli Vás tato nabídka zaujala, tak neváhejte a domluvíte si osobní prohlídku s uvedeným makléřem.



**Podlaží:** Má 1 NP a v části podkroví

**Typ stavby:** Zděná budova se sedlovou střechou. Vytápění ústřední s kotlem na zemní plyn,

**Pozemek:** 9 565,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 950,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 464,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Zdroj ceny - Inzerovaná cena 0,90

K2 Velikosti objektu - Je menší, podl. plocha je menší 0,90

K3 Poloha - Je lepší 0,85

K4 Provedení a vybavení - Je horší 1,05

K5 Celkový stav - Je horší 1,20

K6 Vliv pozemku - Je větší, zainvestovanost pozemku je lepší 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Celkový dojem je lepší 0,90

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj ceny - Inzerovaná cena; Velikosti objektu - Je větší, podl. plocha je větší; Poloha - Je lepší; Provedení a vybavení - Je horší; Celkový stav - Je horší; Vliv pozemku - Je větší, zainvestovanost pozemku je lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - Celkový dojem je lepší;



Zdroj: Inzerovaná cena

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
12 000 000	464,00	25 862	0,70	18 103

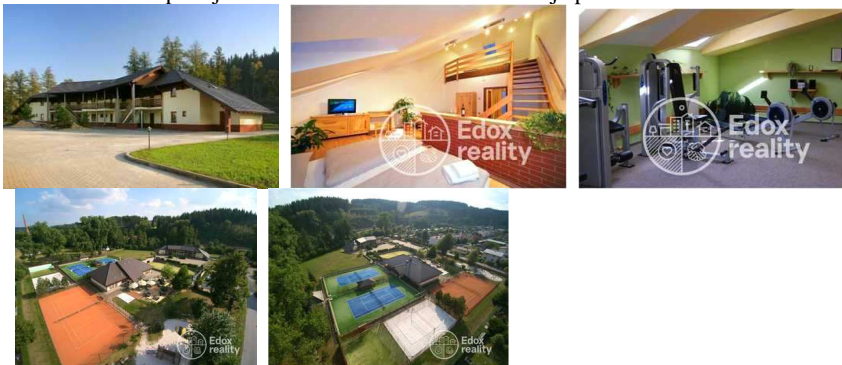
**Název:** Sportovní areál

**Lokalita:** Ke Cvičišti 878, Hostinné, Trutnov

**Popis:** Inzerovaná cena 42 000 000,- Kč. Datum 05/2022. Zdroj: Seznam.cz. RK Edox reality, s.r.o. Senovážné náměstí 978/23, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Exkluzivní prodej sportovního areálu s hotelem v obci Hostinné, okres Trutnov, pozemek 13 361m<sup>2</sup>. Prodej sportovního areálu s hotelem v obci Hostinné, okres Trutnov, 29 km do Pece pod Sněžkou. Celková velikost

pozemku 13 361m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha 2 091m<sup>2</sup>. Hotel – kapacita 52 lůžek formou 2 až 4 lůžkových apartmánů, plně vybavených kvalitním nábytkem na míru, s vlastní terasou a parkováním. Sportovní areál nabízí - zejména tenisové kurty (včetně tréninkové stěny), plážový volejbal, squash, spinning, sauna, solárium, fitness. Areál disponuje také vlastní restaurací a barem a je plně funkční.



**Podlaží:** Má 2 NP a v části podkroví

**Typ stavby:** Zděná budova se sedlovou střechou. Vytápění ústřední s kotlem na zemní plyn,

**Pozemek:** 13 361,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 3 000,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 1 610,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Zdroj ceny - Inzerovaná cena 0,90

K2 Velikosti objektu - Je větší, podl. plocha je větší 1,00

K3 Poloha - Je lepší 0,80

K4 Provedení a vybavení - Je obdobné 1,05

K5 Celkový stav - Je obdobné 1,00

K6 Vliv pozemku - Je větší, zainvestovanost pozemku je lepší 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Celkový dojem je lepší 0,95



Zdroj: Inzerovaná cena

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj ceny - Inzerovaná cena; Velikosti objektu - Je větší, podl. plocha je větší; Poloha - Je lepší; Provedení a vybavení - Je obdobné; Celkový stav - Je obdobné; Vliv pozemku - Je větší, zainvestovanost pozemku je lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - Celkový dojem je lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
42 000 000	1 610,00	26 087	0,65	16 957

**Název:** Víceúčelová budova

**Lokalita:** Karla Havlíčka Borovského, Sokolov

**Popis:** Inzerovaná cena 12 000 000,- Kč. Datum 05/2022. Zdroj: Seznam.cz. RK Jaroš & Partners Real Estate Plzeňská 54/109, 15000 Praha - Košře.

Nabízíme k prodeji víceúčelovou budovu nedaleko centra města Sokolov. Budova disponuje restaurací, velkokapacitním sálem, administrativními prostory, bowlingovou dráhou, půdní nástavbou připravenou pro pokoje hotelového typu, osobním výtahem i vlastním pozemkem s parkovací plochou. V 1. NP je restaurace včetně prostor potřebných a daných hygienickými normami (sklady, šatny personálu, WC, restaurační kuchyně, prostor restaurace). V 2. NP je bowlingová dráha, sál, bar, sociální zázemí. V 3. NP je půdní vestavba připravená k vybudování 21 pokojů hotelového typu. Celková plocha pozemku včetně zastavěné plochy činí 2487 m<sup>2</sup>. Stavba je napojena na PCO. V domě jsou nové rozvody: el. v mědi, odpadů a vody v plastu, vzduchotechniky. Cena pronájmu činí 20.000,-Kč/měsíc plus energie.





**Podlaží:** Má 3 NP

**Typ stavby:** Zděná budova s mansardovou střechou. Vytápění ústřední s kotlem na zemní plyn.

**Pozemek:** 2 487,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 4 000,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 1 113,60 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Zdroj ceny - Inzerovaná cena - rezervace	0,95
K2 Velikosti objektu - Podl. plocha je obdobná	1,00
K3 Poloha - Je lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - Je horší	1,10
K5 Celkový stav - Je horší	1,20
K6 Vliv pozemku - Je menší, zainvestovanost pozemku je lepší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Celkový dojem je horší	1,05



Zdroj: Inzerovaná cena

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj ceny - Inzerovaná cena; Velikosti objektu - Podl. plocha je obdobná; Poloha - Je lepší; Provedení a vybavení - Je horší; Celkový stav - Je horší; Vliv pozemku - Je menší, zainvestovanost pozemku je lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - Celkový dojem je horší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
12 000 000	1 113,60	10 776	1,30	14 009

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, polohy nemovitosti, vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem, poměrně univerzálního využití nemovitosti, stavu nabídky a poptávky, znalosti místních podmínek, odhaduji porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti ve stávajícím stavu ve výši:

Minimální jednotková porovnávací cena	14 009 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 356 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	18 103 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	16 356 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 120,95 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>18 334 258 Kč</b>



## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

---

#### Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Budova sportcentra	38 592 297,11 Kč	29 407 330,40 Kč
2. Přístřešek	48 390,91 Kč	35 083,41 Kč
3. 2 tenisové kurty	1 785 646,55 Kč	642 832,76 Kč
4. Tenisový kurt č. 3	921 316,17 Kč	479 084,42 Kč
5. Odrenážování kurtů	217 902,23 Kč	130 741,34 Kč
6. Odvodnění kurtů	90 881,65 Kč	54 529,- Kč
7. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby	445 585,36 Kč	302 998,04 Kč
8. Venkovní schodiště u přístavby	48 580,69 Kč	37 892,93 Kč
9. Opěrná zídka schodiště u přístavby	13 627,80 Kč	10 629,68 Kč
10. Venkovní ocelové schody	2 876,90 Kč	2 851,- Kč
11. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby	445 263,62 Kč	302 779,26 Kč
12. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby 2	93 905,20 Kč	68 081,27 Kč
13. Opěrná zeď přední strany kurtů	78 553,57 Kč	53 416,44 Kč
14. Splašková kanalizace a kanalizační přípojka	302 659,84 Kč	248 786,38 Kč
15. Dešťová kanalizace	354 570,08 Kč	291 456,60 Kč
16. Kanalizační revizní šachty	64 401,75 Kč	51 521,39 Kč
17. Odlučovač do 2 m3 OP	77 431,52 Kč	61 945,21 Kč
18. ČOV - stavební část	364 141,81 Kč	291 313,45 Kč
19. ČOV - technologie	141 626,60 Kč	84 975,96 Kč
20. Vodovodní přípojka	46 336,06 Kč	33 964,32 Kč
21. Oplocení z pletiva s ocel. sloupky zadní	105 916,05 Kč	49 462,80 Kč
22. Oplocení kurtů	361 251,20 Kč	168 704,30 Kč
23. Podezdívka z KB bloků	23 551,20 Kč	14 130,72 Kč
24. Oplocení z kovových profilů	159 444,17 Kč	95 666,49 Kč
25. Podezdívka	28 948,35 Kč	19 684,88 Kč
26. Opěrné zídky z KB bloků	187 213,68 Kč	127 305,31 Kč
27. Oplocení z plotových rámců	109 350,70 Kč	51 066,77 Kč
28. Podezdívka oplocení	162 727,31 Kč	110 654,56 Kč
29. Venkovní osvětlení	65 419,20 Kč	39 251,52 Kč
30. Venkovní osvětlení parkoviště	130 838,40 Kč	91 586,88 Kč
31. Venkovní osvětlení kurtů	119 935,20 Kč	71 961,11 Kč
32. Přípojka elektro	24 028,05 Kč	16 339,07 Kč
33. Pilíř elektro	14 773,84 Kč	8 864,30 Kč
34. Opěrné zdi gabionové	1 245 611,06 Kč	946 664,42 Kč
35. Oplocení z KB bloků	130 144,98 Kč	98 910,19 Kč
36. Plot - podezdívka	23 918,58 Kč	18 178,13 Kč
37. Vrata z ocelových profilů	38 441,98 Kč	23 065,19 Kč
38. Vrata el . pohon	33 677,70 Kč	15 727,50 Kč
39. Vrátko	4 209,71 Kč	1 965,94 Kč
40. Parkoviště	1 801 504,24 Kč	1 369 143,22 Kč
41. Palisáda na parkovišti	36 943,33 Kč	28 076,93 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>48 943 844,35 Kč</b>	<b>35 958 623,49 Kč</b>

## Rekapitulace výsledných cen

1. Budova sportcentra	15 850 551,10 Kč
2. Přístřešek	18 910,- Kč
3. 2 tenisové kurty	346 486,90 Kč
4. Tenisový kurt č. 3	258 226,50 Kč
5. Odrenážování kurtů	70 469,60 Kč
6. Odvodnění kurtů	29 391,10 Kč
7. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby	171 496,90 Kč
8. Venkovní schodiště u přístavby	20 424,30 Kč
9. Opěrná zídka schodiště u přístavby	5 729,40 Kč
10. Venkovní ocelové schody	1 536,70 Kč
11. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby	171 373,10 Kč
12. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby 2	38 534,- Kč
13. Opěrná zeď přední strany kurtů	28 791,50 Kč
14. Splašková kanalizace a kanalizační přípojka	134 095,90 Kč
15. Dešťová kanalizace	157 095,10 Kč
16. Kanalizační revizní šachty	27 770,- Kč
17. Odlučovač do 2 m3 OP	33 388,50 Kč
18. ČOV - stavební část	157 018,- Kč
19. ČOV - technologie	45 802,- Kč
20. Vodovodní přípojka	18 306,80 Kč
21. Oplocení z pletiva s ocel. sloupky zadní	26 660,50 Kč
22. Oplocení kurtů	90 931,60 Kč
23. Podezdívka z KB bloků	7 616,50 Kč
24. Oplocení z kovových profilů	51 564,20 Kč
25. Podezdívka	10 610,10 Kč
26. Opěrné zídky z KB bloků	68 617,60 Kč
27. Oplocení z plotových rámců	27 525,- Kč
28. Podezdívka oplocení	59 642,80 Kč
29. Venkovní osvětlení	21 156,60 Kč
30. Venkovní osvětlení parkoviště	49 365,30 Kč
31. Venkovní osvětlení kurtů	38 787,- Kč
32. Přípojka elektro	8 806,80 Kč
33. Pilíř elektro	4 777,90 Kč
34. Opěrné zdi gabionové	510 252,10 Kč
35. Oplocení z KB bloků	53 312,60 Kč
36. Plot - podezdívka	9 798,- Kč
37. Vrata z ocelových profilů	12 432,10 Kč
38. Vrata el . pohon	8 477,10 Kč
39. Vrátko	1 059,60 Kč
40. Parkoviště	664 034,50 Kč
41. Palisáda na parkovišti	13 617,30 Kč
42. Pozemky	2 071 699,80 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**21 396 142,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**21 396 140,- Kč**

slovy: Dvacetjednamilionůtřístadevadesátšesttisícjednostočtyřicet Kč



## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**21 396 140 Kč**

slovy: Dvacetjednamilionůtřístadevadesátšesttisícjednostočtyřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova sportcentra	29 407 330,40 Kč
1.2. 2 tenisové kurty	642 832,80 Kč
1.3. Tenisový kurt č. 3	479 084,40 Kč
1.4. Venkovní osvětlení	39 251,50 Kč
1.5. Venkovní osvětlení parkoviště	91 586,90 Kč
1.6. Venkovní osvětlení kurtů	71 961,10 Kč
1.7. Parkoviště	1 369 143,20 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

**32 101 190,30 Kč**

#### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístřešek	35 083,40 Kč
2.2. Odrenážování kurtů	130 741,30 Kč
2.3. Odvodnění kurtů	54 529,- Kč
2.4. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby	302 998,- Kč
2.5. Venkovní schodiště u přístavby	37 892,90 Kč
2.6. Opěrná zídka schodiště u přístavby	10 629,70 Kč
2.7. Venkovní ocelové schody	2 851,- Kč
2.8. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby	302 779,30 Kč
2.9. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby 2	68 081,30 Kč
2.10. Opěrná zeď přední strany kurtů	53 416,40 Kč
2.11. Splašková kanalizace a kanalizační přípojka	248 786,40 Kč
2.12. Dešťová kanalizace	291 456,60 Kč
2.13. Kanalizační revizní šachty	51 521,40 Kč
2.14. Odlučovač do 2 m <sup>3</sup> OP	61 945,20 Kč
2.15. ČOV - stavební část	291 313,50 Kč
2.16. ČOV - technologie	84 976,- Kč
2.17. Vodovodní přípojka	33 964,30 Kč
2.18. Oplocení z pletiva s ocel. sloupky zadní	49 462,80 Kč
2.19. Oplocení kurtů	168 704,30 Kč
2.20. Podezdívka z KB bloků	14 130,70 Kč
2.21. Oplocení z kovových profilů	95 666,50 Kč
2.22. Podezdívka	19 684,90 Kč
2.23. Opěrné zídky z KB bloků	127 305,30 Kč
2.24. Oplocení z plotových rámu	51 066,80 Kč
2.25. Podezdívka oplocení	110 654,60 Kč
2.26. Přípojka elektro	16 339,10 Kč
2.27. Pilíř elektro	8 864,30 Kč
2.28. Opěrné zdi gabionové	946 664,40 Kč
2.29. Oplocení z KB bloků	98 910,20 Kč
2.30. Plot - podezdívka	18 178,10 Kč
2.31. Vrata z ocelových profilů	23 065,20 Kč
2.32. Vrata el . pohon	15 727,50 Kč
2.33. Vrátko	1 965,90 Kč

2.34. Palisáda na parkovišti	28 076,90 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<u>3 857 433,20 Kč</u>
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky	2 486 300,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. Výnosová hodnota	11 847 377,50 Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. Porovnávací hodnota	18 334 258,20 Kč

Porovnávací hodnota	18 334 258 Kč
Výnosová hodnota	11 847 378 Kč
Věcná hodnota	38 444 924 Kč
z toho hodnota pozemku	2 486 300 Kč

### Silné stránky

- velmi dobrý až výborný stav budovy a areálu
- vytápění tepelným čerpadlem, budova je zateplena kontaktním zateplovacím systémem
- velmi dobré parkování na vlastním pozemku
- rychlá dostupnost areálu ze Sokolova

### Slabé stránky

- lokalita mimo okresní město 4,5 km
- zhoršený stav příjezdové komunikace v současném stavu

### Obvyklá cena

**16 200 000 Kč**

slovy: Šestnáctmilionůdvěstětisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Rozhodujícím ukazatelem pro stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti je především porovnávací a výnosová hodnota nemovitosti, kdy obdobné nemovitosti byly zobchodovány, nebo jsou v nabídce za srovnatelných podmínek, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy a stavu nemovitosti, které mají vliv na cenu obvyklou.

Po provedeném výpočtu cen dle jednotlivých metod je provedena analýza na obvyklou cenu nemovitosti, poptávka je obecně nižší než nabídka.

Budova je umístěna v souladu s územním plánem a nehrozí z tohoto hlediska žádné riziko.

Porovnání byla použita inzerce Sreality.cz, upravené korekčními koeficienty, protože realizované srovnatelné objekty nebyly nalezeny.

Naegeliho metoda výpočtu ceny:

$$(11\,847\,378 \cdot 5 + 38\,444\,924) / 6 = 16\,280\,302 \text{ Kč}$$

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, vyhodnocení oceňované nemovitosti, vzhledem ke srovnatelným nemovitostem, stavu nabídky a poptávky polohy, stavu a vybavení nemovitosti, znalosti místních podmínek, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti včetně pozemku ve stávajícím stavu ve výši:

**16 200 000,- Kč**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena areálu Sportcentra Hrušková č.p. 2194 umístěné na stavební parcele p.č. St. 133 s parcelami p.č. a p.č. 869/1, p.č. 869/12, p.č. 869/13 včetně příslušenství a parkovací plochy na parcele p.č. 390/6 a p.č. 390/7, k.ú. Hrušková, obec Sokolov, okres Sokolov, kraj Karlovarský je:

**OBVYKLÁ CENA**

**16 200 000 Kč**

slovy: Šestnáctmilionůdvěstětisíc Kč

### 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Výsledná hodnota pak vychází z předpokladu, že nemovitě věci nejsou zatíženy ekologickými zátěžemi, nebo jinými vadami, které nejsou přímo zřetelné jako jsou ztížené základové podmínky apod..

Ceny zde uvedené jsou cenami pro neplátce DPH, případné uplatnění a stanovení výše této daně se řídí samostatnými právními předpisy – viz. Zákon č. 235/2004 Sb. v platném znění.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z-X/2022.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991, č.j. Spr. 3701/90 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady /nemovitostí/ a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 32XX - X /2022 evidence posudků.

V Chebu 10.05.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zdeněk Kubinčan  
Václava Kučery 2436/14  
350 02 Cheb

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3264 - 5 /2022

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Fotodokumentace nemovitosti	9
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 284 ze 3.5.2022	2
Kopie katastrální mapy	3
Mapa oblasti.	1
Kolaudační souhlas ze dne	0



přední pohled z příjezdové komunikace



přední pohled z příjezdové komunikace

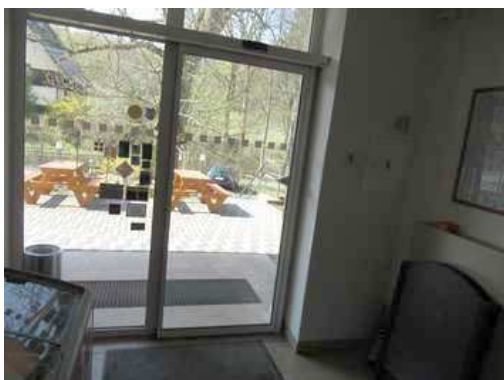


boční pohled od tenisových kurtů



zadní přístavba - pohled z komunikace





1.NP - zádveří



1.NP - vstup + zádveří



1.NP - hala s barem



1.NP - hala s barem, dtto



1.NP - bar s kuchyňkou



1.NP - kuchyňka



1.NP - WC v hale



1.NP - WC v hale, dtto



1.NP - bowlingová dráha



1.NP - chodba do šaten WC



1.NP - WC pro muže



1.NP - WC pro muže



1.NP - šatna



1.NP - sprchové kouty



1.NP - WC





1.NP - šatna ženy



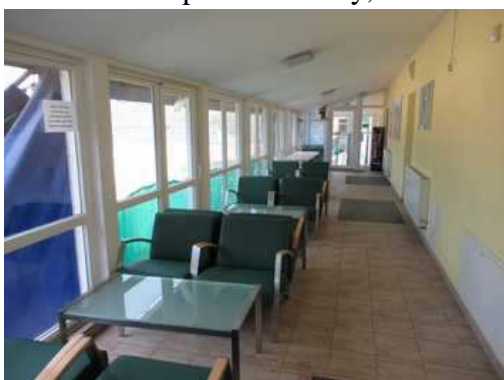
1.NP - sprchové kouty



1.NP - sprchové kouty, dtto



1.NP - sprchové kouty, dtto



1.NP - chodba - zimní zahrada



1.NP - chodba - zimní zahrada ,dtto



pohled z kurtů na chodbu- zimní zahrad



1.NP - squasch



1.NP - squash



1.NP - squash, dtto



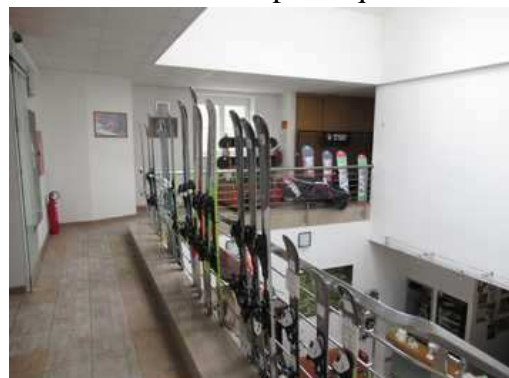
1.NP - chodba před squash



1.NP - chodba před squash



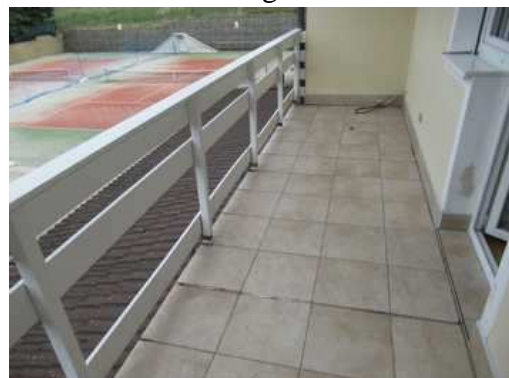
1.NP - schodiště do 2.NP



2.NP - galerie



2.NP - kancelář manažera



2.NP - terasa kanceláře



2.NP - sauna - chodba



2.NP - sauna - WC



2.NP - sauna - relax, sprchy



2.NP - vlastní sauna



2.NP - sauna vnitřek



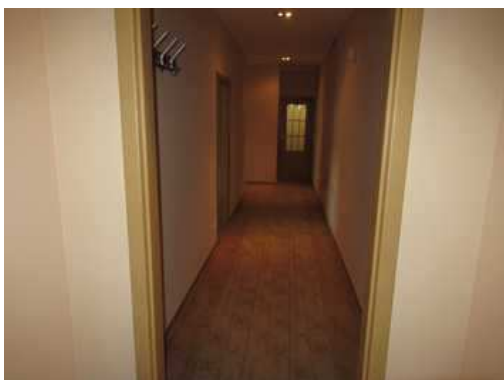
2.NP - byt vel. 2+1 - chodba



2.NP - byt - obývací pokoj

pokoj s koupelnou a WC, dtto





2.NP - byt vel. 2+1 - chodba



2.NP - byt vel. 2+1 - pokoj



2.NP - byt vel. 2+1 - obývací pokoj, jídelna



2.NP - byt vel. 2+1 - kuchyň



2.NP - byt vel. 2+1 - kuchyň, dtto



2.NP - byt vel. 2+1 - terasa



2.NP - byt vel. 2+1 - koupelna



2.NP - byt vel. 2+1 - WC



1.PP - chodba



1.PP - tepelné čerpadlo



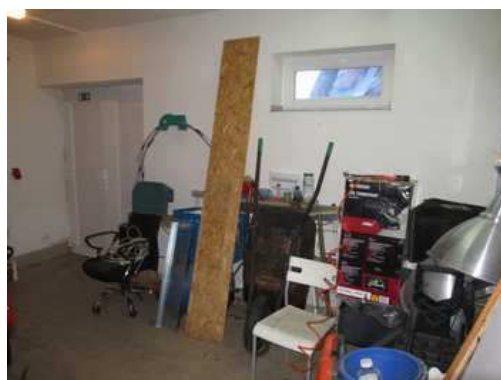
1.PP - tepelné čerpadlo



1.PP - kotel na LTO



1.PP - plasové nádrže na LTO



1.PP - chodba se dveřmi na kurty



1.PP - vzuchotechnika, dílna



1.PP - strojovna vzuchotechniky

## Přístavba



2.NP - prodejna se dveřmi na krytou terasu



2.NP - prodejna se dveřmi na krytou terasu, dtto



2.NP - sklad, půjčovna



krytá terasa



1.NP - sklad nafukovací haly



1.NP - sklad nafukovací haly, dtto



přístavba čelní pohled



přístavba boční pohled





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2022 11:55:02

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560286 Sokolov  
 kat.území: 782947 Hrušková List vlastnictví: 284  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo JILO, spol. s r.o., Hrušková 2194, 35601 Sokolov	26365642	

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 133	787	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrušková, č.p. 2194, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 133				
309/6	547	ostatní plocha	manipulační plocha	
309/7	313	ostatní plocha	ostatní dopravní plocha	
869/1	1643	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
869/12	1129	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
869/13	709	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

1 Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

1 Zlomby a upozornění - Bez zápisu

1 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

o Kolaudační rozhodnutí Městský úřad Sokolov SÚ-30654/2006 Du ze dne 07.11.2006. Právní moc ke dni 10.11.2006.

Pro: JILO, spol. s r.o., Hrušková 2194, 35601 Sokolov RČ/IČO: 26365642 Z-13556/2006-409

o Rozhodnutí nebo oznámení o přidělení čísla popisného (evidenčního) Městský úřad Sokolov SÚ-37987/2006 Du ze dne 21.11.2006. Právní moc ke dni 21.11.2006.

Pro: JILO, spol. s r.o., Hrušková 2194, 35601 Sokolov RČ/IČO: 26365642 Z-3559/2007-409

o Smlouva kupní NZ-174/2010 ze dne 22.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2011.

Pro: JILO, spol. s r.o., Hrušková 2194, 35601 Sokolov RČ/IČO: 26365642 V-218/2011-409

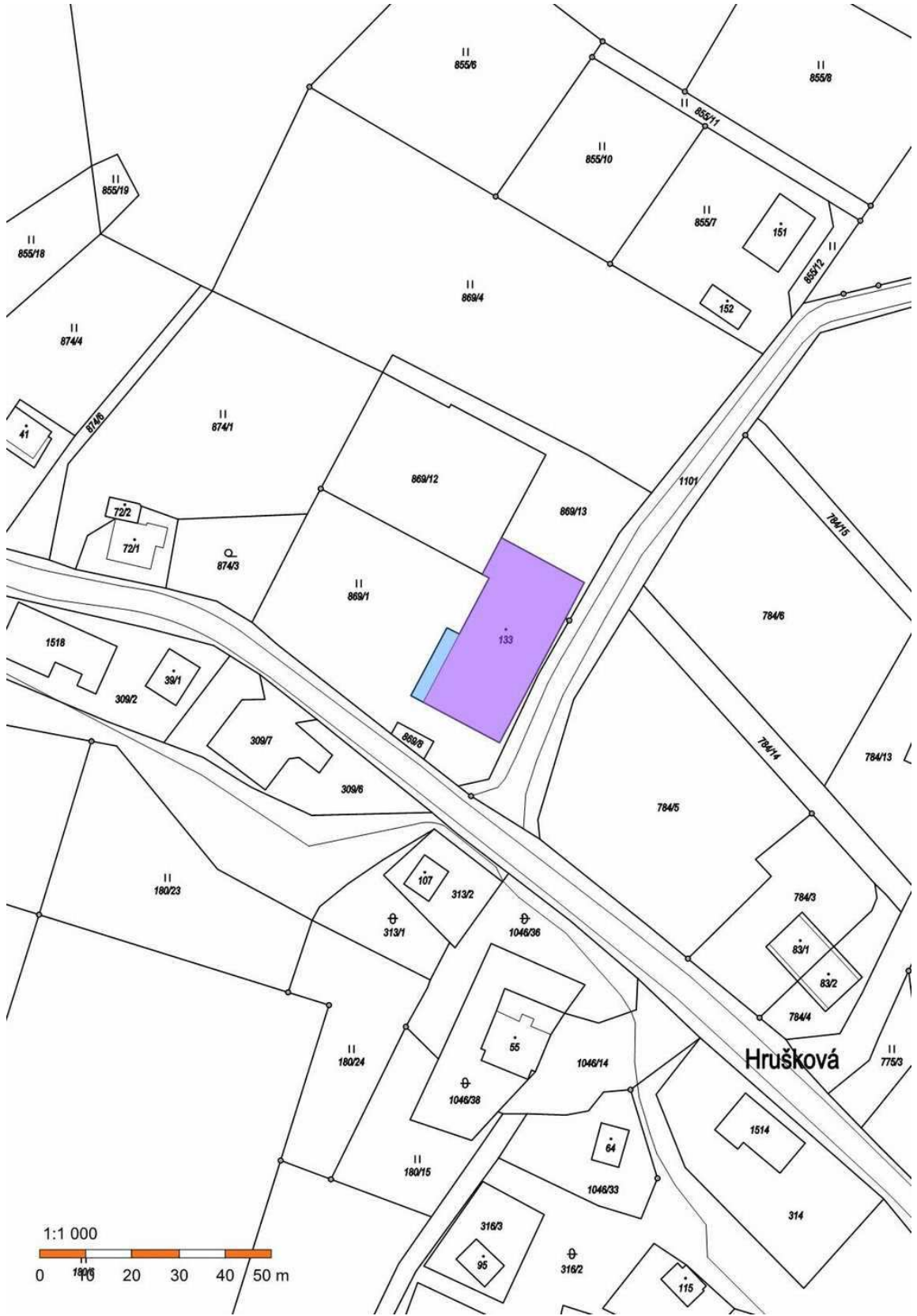
o Smlouva kupní NZ-213/2012 ze dne 08.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2012.

Pro: JILO, spol. s r.o., Hrušková 2194, 35601 Sokolov RČ/IČO: 26365642 V-3728/2012-409

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.  
 strana 1















## Mapa oblasti

