

# ZNALECKÝ POSUDEK

---

498-05-2023

Stanovení **COB** vybraného  
dlouhodobého hmotného majetku (DHM)

→ k. ú. **Lobeček**

zpracovaný v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace hmotný majetek, posuzování úvěrové způsobilosti fyzických a právnických osob zapsaný pod pořadovým číslem 469 / 2023 ve znaleckém deníku.

## Objednatel

Středočeský kraj

Praha 5 – Smíchov, Zborovská 11, IČO 708 91 095

## Zpracovatel

Vítězslav **HÁLEK**



**ZNALEC**

forezní

oceňovací

kancelář

Hradec Králové, Nezvalova 423, IČO 434 74 845

[www.znalec.one](http://www.znalec.one)

---

Pr 2/2

## Úvodní list

<b>Objednatel:</b>	<b>Středočeský kraj</b> Zborovská 11 150 21 Praha 5 – Smíchov IČO 708 91 095
<b>ZADÁNÍ znaleckého zkoumání:</b>	<b>Objednávka (písemná) č. O-0112/MAJ/2023, z 9. listopadu 2023.</b>
<b>PŘEDMĚT znaleckého zkoumání:</b>	<b>Ocenění vybraného DHM, k. ú. Lobeček.</b>
<b>ÚČEL znaleckého zkoumání:</b>	<b>Interní účely objednatele ZP.</b>
<b>Zpracovatel:</b>	<b>Dr.rer.oec. Ing. Vítězslav Hálek, MBA, Ph.D.</b> Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E <a href="mailto:halek@znalec.one">halek@znalec.one</a> ID yc2cdpp IČO 434 74 845 <a href="http://www.znalec.one">www.znalec.one</a>
<b>Konzultant:</b>	<b>Ing. Jakub Lisa</b> Máchova 9 410 02 Lovosice E <a href="mailto:lisakuba@seznam.cz">lisakuba@seznam.cz</a>
<b>Místní šetření</b>	<b>14. listopadu 2023</b>
<b>Počet tisků ZP:</b>	<b>1 / 3 obdrží Objednatel ZP.</b>
<b>Datum zpracování:</b>	<b>27. listopad 2023</b>

## Obsah

Úvodní list .....	2
Obsah .....	3
Výchozí předpoklady / omezující podmínky .....	5
<b>1. Úvod.....</b>	<b>6</b>
1.1 Zadání / předmět / účel .....	6
1.2 Rozhodné datum.....	6
1.3 Nález / východiska.....	6
1.4 Zkratky / zkratková slova / symboly.....	7
<b>2. Zdrojové podklady .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Metody znaleckého zkoumání / ocenění .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Identifikace zkoumaného subjektu.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Posudek / odůvodnění.....</b>	<b>12</b>
5.1 <b>Otázka č. 1.....</b>	<b>12</b>
<i>Určení COB nemovitých věcí ve vlastnictví Středočeského kraje, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, na LV č. 4567 pro obec Kralupy nad Vltavou a k. ú. Lobeček: p. č. st.645/1, p. č. st. 645/2, p. č. st. 646/1, p. č. st. 646/4, p. č. st. 2109, p. č. 83/74 a p. č. 83/75?</i>	
1. <b>Analýza oceňovaného majetku .....</b>	<b>13</b>
2. <b>Stanovení ceny zjištěné.....</b>	<b>34</b>
3. <b>Kalkulace porovnávací hodnoty.....</b>	<b>74</b>
4. <b>Odhad COB / tržní hodnoty .....</b>	<b>95</b>

Pr 2/4

<b>6. Závěr/y znaleckého zkoumání / ocenění .....</b>	<b>102</b>
<b>7. Příloha .....</b>	<b>103</b>
<b>8. Rozšířená příloha / CD.....</b>	<b>104</b>
Metody znaleckého zkoumání / ocenění	
Schémata	
Podklady	
ZP	
Přílohy (tištěné / elektronicky)	
<b>Znalecká doložka .....</b>	<b>105</b>

## Výchozí předpoklady / omezující podmínky

ZP je vypracován:

- 1/ v souladu se:
  - a. zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích / kancelářích / ústavech,
  - b. vyhláškou č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti,
  - c. zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
  - d. zákonem č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Znalec informuje, že:

- 1/ zdrojové **podklady** pro znalecké zkoumání / ocenění jsou považovány za **věrohodné / správné**,
- 2/ zdrojové **podklady** nebyly z hlediska jejich přesnosti / úplnosti / pravosti / platnosti **ověřovány**,
- 3/ **neodpovídá** za pravost / platnost:
  - a. **vlastnických / jiných věcných práv**,
  - b. **práv vyplývajících z poskytnutých zdrojových podkladů**, pokud jsou **předmětem** znaleckého zkoumání / ocenění.

Pr2/6

## 1. Úvod

### 1.1 Zadání / předmět / účel

Předmětem znaleckého zkoumání / ocenění je odpověď na otázku, zadanou Objednatelem ZP.

#### Otázka č. 1

Určení **COB** nemovitých věcí ve vlastnictví Středočeského kraje, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, na LV č. 4567 pro obec Kralupy nad Vltavou a k. ú. **Lobeček**: p. č. st.645/1, p. č. st. 645/2, p. č. st. 646/1, p. č. st. 646/4, p. č. st. 2109, p. č. 83/74 a p. č. 83/75?

### 1.2 Rozhodné datum

27. říjen 2023 ..... datum vypracování ZP

### 1.3 Nález / východiska

[1] **Střč** eviduje ve své majetkově – účetní evidenci hmotný majetek nemovité podoby.

[2] Konkrétně se jedná o HM (NEMO) na LV č. 4567, k. ú. **Lobeček**. Seznam položek / parcelních čísel je uveden na str. 14 ZP.

[3] Číselné závěry ZP budou použity jako podklad pro majetkoprávní jednání mezi **Střč** / městem Kralupy nad Vltavou.

Pr 2/17

## 1.4 Zkratky / zkratková slova / symboly

**Středočeský kraj** ..... **StřČ**

---

**Znalecký posudek** ..... **ZP**

**Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákon č. 237/2020 Sb.**..... **ZOM**

**Český statistický úřad** ..... **ČSÚ**

**Česká republika** ..... **ČR**

**Cena obvyklá** ..... **COB**

**Tržní hodnota** ..... **THO**

---

**Dlouhodobý hmotný majetek** ..... **DHM**

**Hmotný majetek (nemovitý)** ..... **HM (NEMO)**

**Nemovitost / nemovitý** ..... **NEMO**

**List vlastnictví** ..... **LV**

**Katastrální území**..... **k. ú.**

**Katastr nemovitostí**..... **KN**

**Územní plán** ..... **ÚP**

**Rodinný dům**..... **RD**

**Tabulka/y** ..... **TAB**

## 2. Zdrojové podklady

[1] Při

a/ znaleckém zkoumání a

b/ následném vypracování ZP

jsem vycházel z podkladů:

- A. odborné literatury,
- B. komplexních schémat,
- C. veřejně dostupných zdrojů,
- D. předaných Objednatelem ZP,
- E. informace z místního šetření.

### A. ODBORNÁ LITERATURA

- 1/ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- 2/ HÁLEK, V. *Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014*. Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
- 3/ BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, vyd. 1, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- 4/ BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. *Úřední oceňování majetku 2016*. Brno: CERM, vyd.1., 2016. 328 s. ISBN 978-80-7204-927-1.
- 5/ SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ: *Časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. Brno: Cerm, 1990-. ISSN 1211-443X.

### B. KOMPLEXNÍ SCHÉMATA

- 1/ znaleckého zkoumání / dokazování,
- 2/ stanovení hodnoty / ceny nemovitostí,
- 3/ použitelnosti vzorku – porovnávací metoda,
- 4/ přezkoumatelnost ZP,
- 5/ kontextů,



- 6/ abstraktní úrovně uvažovaných kontextů
- 7/ cena / hodnota.
- 8/ určení interval **COB** / **THO**.

#### C. VEŘEJNĚ DOSTUPNÉ ZDROJE

- 1/ [www.google.com](http://www.google.com)
- 2/ [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- 3/ [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- 4/ [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- 5/ [www.obyvateleceska.cz](http://www.obyvateleceska.cz)
- 6/ [cs.wikipedia.org](http://cs.wikipedia.org)
- 7/ [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- 8/ [www.reality.cz](http://www.reality.cz)
- 9/ [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz)
- 10/ Webové stránky obce

#### D. PODKLADY PŘEDANÉ OBJEDNATELEM ZP

- 1/ ZP č. 6175/255-2008, Václav Bubeníček
- 2/ Osobní prohlídka předmětu znaleckého zkoumání / ocenění (14. listopadu 2023)
- 3/ Částečná projektová dokumentace.
- 4/ Pořízení fotodokumentace.

#### Zdroje

- ➔ A volně dostupné / bezplatně stažitelné z [www.halek.org](http://www.halek.org).
- ➔ B na „CD příloha / schémata“.
- ➔ C / D v části „CD příloha“ tohoto ZP.
- ➔ C / D jsem pokládal za věrohodné / úplné.

Použití příloh je uvedeno v tabulce „VÝCHODISKA“ u každého znaleckého zkoumání / ocenění.

### 3. Metody znaleckého zkoumání / ocenění

#### A. Obecně vědní metody

- A.1 Základní pojmy
- A.2 Rozdělení metod
- A.3 Popis metod

#### B. Východiska oceňování

- B.1 Data / informace / znalosti
- B.2 Předpisy pro ocenění
- B.3 Hodnota majetku / druhy
- B.4 Obecné metody ocenění
- B.5 Stanovení **COB** a ceny zjištěné dle ZOM
- B.6 Axiom éta – schématická metodiky stanovení **COB**
- B.7 Stanovení **COB** v trestně-právních kauzách
- B.8 Přezkoumatelnost / výslech znalce

#### C. Ocenění nemovitostí

- C.1 Administrativní ocenění
- C.2 **Nákladové** ocenění nemovitostí
- C.3 **Výnosové** ocenění nemovitostí
- C.4 **Porovnávací** ocenění nemovitostí
- C.5 **Kombinace** věcné / výnosové hodnoty

Obsah kapitoly č. 3 / Metody znaleckého zkoumání / ocenění je uložen na CD příloze ZP.

## 4. Identifikace zkoumaného subjektu

### Střč

Obchodní firma	Střč
Sídlo	Praha 5 – Smíchov, Zborovská 81/11 PSČ 150 00
IČO	708 91 095

Výpis z OR viz CD Příloha / Podklady / Výpis z OR

Dle výpisu z OR byla **Střč** zapsána **12. listopadu 2000.**

Pr 2/12

## 5. Posudek / odůvodnění

### 5.1 Otázka č. 1

Určení **COB** nemovitých věcí ve vlastnictví Středočeského kraje, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, na LV č. 4567 pro obec Kralupy nad Vltavou a k. ú. **Lobeček**: p. č. st.645/1, p. č. st. 645/2, p. č. st. 646/1, p. č. st. 646/4, p. č. st. 2109, p. č. 83/74 a p. č. 83/75?

#### VÝCHODISKA / NÁLEZ

Zdroje dat	Zdrojové podklady → str. 8 – 9 ZP
Znalecké metody	<p><b>A. Východiska oceňování:</b></p> <p>A.1 Předpisy pro ocenění</p> <p>A.2 Hodnota majetku / druhy</p> <p>A.3 Obecné metody ocenění</p> <p>A.4 Stanovení <b>COB</b> / zjištěné dle ZOM</p> <p><b>D. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku:</b></p> <p>D.1 Metoda nákladová</p>
Obecně vědní metody	<p><b>II. Obecně teoretické:</b></p> <p>II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 7 Srovnání</p> <p><b>III. Úsudky:</b></p> <p>III. 1. 1 Pravděpodobné, Reduktivní, III. 1. 2 Pravděpodobné, Induktivní, III. 1. 3 Pravděpodobné, Analogické, III. 2 Deduktivní</p>

**Sekvenční postup kroků znaleckého zkoumání / ocenění:**

1. **Analýza oceňovaného majetku** (str. 13 – 33 ZP),
2. **Stanovení ceny zjištěné** (str. 34 – 73 ZP),
3. **Kalkulace porovnávací hodnoty** (str. 74 – 94 ZP),
4. **Odhad COB / tržní hodnoty** (str. 95 – 101 ZP).

Pr2/13

## 1. Analýza oceňovaného majetku

### PŘEDMĚT OCENĚNÍ

→ HM (NEMO) na LV č. 4567, k. ú. Lobeček

PARC. Č.	DRUH POZEMKU / ZPŮSOB VYUŽITÍ	VÝMĚRA [m <sup>2</sup> ]
st. 645/1	Zastavěná plocha a nádvoří / součástí je stavba čp. 693 – obč. vybavenost	1 021
st. 645/2	Zastavěná plocha a nádvoří / součástí je stavba bez čp / če – obč. vybavenost	415
st. 646/1	Zastavěná plocha a nádvoří / součástí je stavba bez čp / če – jiná stavba	2 186
st. 646/4	Zastavěná plocha a nádvoří / součástí je stavba bez čp / če – jiná stavba	1 258
st. 2109	Zastavěná plocha a nádvoří / součástí je stavba bez čp / če – garáž	50
83/74	Ostatní plocha / zeleň	2 475
83/75	Ostatní plocha / zeleň	4 790
<b>CELKEM</b>		<b>12 195</b>

vše včetně součástí / příslušenství.

### OBECNÝ POPIS

- Areál bývalé školy v Kralupech nad Vltavou, v místní části Lobeček. Areál sestává z podobných budov / pozemku → ucelený.
- Nachází se podél ulice Cesta brigádníků. Areál vybudován v 1960.
- Objekty jsou s plochou střechou, případně střešní světlíky v dílnách → ŽB objekty. V průběhu přistavěny / modernizovány objekty.
- Objekt byl do 2023 využíván pro provoz střední školy a učiliště, od června 2023 vystěhování vybavení, aktuálně není objekt využíván.

→ Dle dispozice / stavu je vhodné **využít** areál rovněž jako objekt **občanské vybavenosti** – škola / obdobné školské zařízení.

→ Objekty jsou energeticky **náročné**, modernizace **vhodná**.

Provedená **rekonstrukce**:

- **2000** – střešní krytina na plochých střechách.
- **2005** – nový rozvod topení, výměna většiny radiátorů.
- **2007** – nový rozvod vody.
- **2008** – nová okna.

→ **Vymezení Kralup nad Vltavou na mapě:**



## POPIS LOKALITY

→ **Kralupy nad Vltavou** = město ležící po obou stranách řeky **Vltavy** 20 km severně od **Prahy**, v okrese **Mělník** ve Středočeském kraji.

→ **19 tisíc** obyvatel.

→ Železniční **uzel** několika regionálních drah / hlavní trati Praha – Děčín.

→ **Průmyslový** sektor včetně rafinérie ropy a petrochemického závodu → pozitivní vliv na ekonomiku a zaměstnanost v regionu.

→ **Poloha** poblíž Prahy → zajímavá lokalita, klidného prostředí a přístupu k hlavním městským atrakcím.



- ➔ **Komplexní občanská vybavenost.**
- ➔ **Veřejná doprava je MHD / autobus / vlak.**
- ➔ **Součástí Pražské integrované dopravy.**
- ➔ **V docházkové vzdálenosti je občanské vybavenost / veřejná doprava.**



## POPIS POZEMKU

- Ucelený areál → oplocený.
- **Napojeno** na inženýrské sítě – elektro / voda / kanalizace / plyn.
- **Součástí** zpevněné plochy = manipulační / parkovací plochy.
- V rámci areálu **trvalé porosty**.
- Celková **výměra 12.195 m<sup>2</sup>**.
- **Přístup** po zpevněné komunikaci.
- **Rovinatý terén**.

## SNÍMEK Z KM

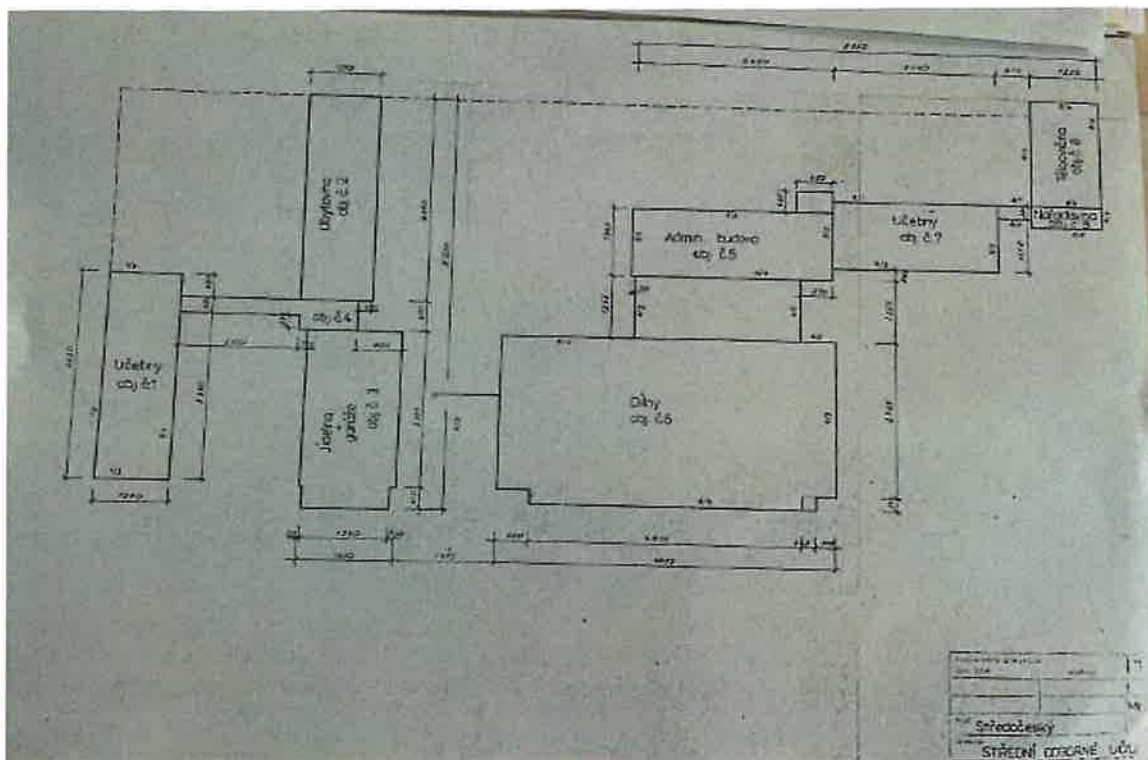


## POPIS STAVEB

- **Schématický plán jednotlivých budov**



Pr 2/17



1/ Stavba na parc. č. st. 465/2 – jiná stavba, interně označená jako obj. č. 1 – učebny

- Objekt obdélníkového půdorysu je ŽB konstrukce se zděnou vyzdívkou.
- Stropy ŽB s viditelnými průvlaky.
- Založen na ŽB základech s již nefunkční izolací proti zemní vlhkosti.
- Objekt je nepodsklepený, má 3 NP s plochou střechou.
- V objektu centrální chodba, učebny, sociálky, pokoje ubytovny.
- Podlahy betonové s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby nebo PVC.
- Okna plastová.
- Schodiště dvouramenné, ŽB s nášlapnou vrstvou teraco, ocelové zábradlí.
- Na schodišti plošina pro bezbariérový přístup.
- Vstupní dveře plastové, vnitřní dřevěné osazené do kovových zárubní.
- Vytápění dálkové z Kaučuku Kralupy, litinové radiátory.
- Omítky štukové, případně keramický obklad stěn.
- Standardní rozvod elektro / vody / odpadů / plynu.
- Kuchyňské linky nejsou.
- Výtah není.
- Standardní sanita – WC, umyvadla.

Pr 2/18

- **Fasáda je nezateplená, z části poničená.**
- **Stav objektu je průměrný.**
- **Vybavení standardní, z části zastaralé.**
- **Zastavěná plocha 1. NP = 415 m<sup>2</sup>.**
- **Zastavěná plocha 2. NP = 415 m<sup>2</sup>.**
- **Zastavěná plocha 3. NP = 415 m<sup>2</sup>.**
- **Zastavěná plocha nadzemních podlaží celkem = 1.245 m<sup>2</sup>.**



Pr 2/199



**2/ Stavba na parc. č. st. 645/1 – č. p. 693; stavba občanského vybavení, interně označená jako obj. č. 2, č. 3 a č. 4**

- Objekt členitého půdorysu, sestávající z několika vzájemně propojených budov o pravidelném tvaru – vrátnice, ubytovna, jídelna, spojovací krček.
- Objekt ŽB konstrukce se zděnou vyzdívkou.
- Stropy ŽB s viditelnými průvlaky.
- Založen na ŽB základech s již nefunkční izolací proti zemní vlhkosti.
- Objekt částečně podsklepený, v části o 4 NP a část má 1 NP.
- Objekt má plochou střechu.
- Objekt dispozičně dělen na vestibul, ubytovnu (centrální chodba, pokoje, sociálky) a jídelnu (obědová místnost, kuchyně, sklady, sociálka).
- Podlahy betonové s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby nebo PVC.
- Okna plastová.
- Schodiště dvouramenné, ŽB s nášlapnou vrstvou teraco, ocelové zábradlí.
- Na schodišti plošina pro bezbariérový přístup.
- Vstupní dveře plastové, vnitřní dřevěné osazené do kovových zárubní.
- Vytápění dálkové z Kaučuku Kralupy, deskové radiátory.
- Omítky štukové, případně keramický obklad stěn, na chodbách dřevěný odklad stěn.
- Standardní rozvod elektro / vody / odpadů / plynu.
- Kuchyňské linky nejsou.
- Výtah není.
- Standardní sanita – WC, umyvadla.
- Fasáda je nezateplená, z části poničená.
- Stav objektu je průměrný.
- Vybavení standardní, z části zastaralé.
- Zastavěná plocha 1. PP = 525 m<sup>2</sup>.
- Zastavěná plocha 1. NP = 1.084 m<sup>2</sup>.
- Zastavěná plocha 2. NP = 525 m<sup>2</sup>.
- Zastavěná plocha 3. NP = 525 m<sup>2</sup>.
- Zastavěná plocha 4. NP = 525 m<sup>2</sup>.
- Zastavěná plocha nadzemních podlaží celkem = 2.659 m<sup>2</sup>.



Pr 2/21



Pr 2/22



Pr 2/23





Pr2/24

### 3/ **Garáž na parc. č. st. 2109**

- **Objekt** obdélníkovitého půdorysu, navazuje na objekt **jídelny**.
- **Zděná** konstrukce, stropy **ŽB**.
- Založen na **ŽB** základech s již **nefunkční izolací** proti zemní vlhkosti.
- **Nepodsklepený**, o **1 NP**.
- **Pultová střecha** s krytinou z vlnitého plechu.
- Jednoduché dispozice – **garáže**.
- **Podlahy** betonové.
- **Vrata** plechová.
- **Okna** plastová.
- Zastavěná plocha **1. NP = 50 m<sup>2</sup>**.
- Zastavěná plocha **nadzemních podlaží celkem = 50 m<sup>2</sup>**.



### 4/ **Stavba na parc. č. st. 646/1 – interně označená jako obj. č. 6 – dílny**

- **Objekt** nepravidelného půdorysu z několika vzájemně **propojených** částí o pravidelném tvaru – dílny / šatny.
- Objekt **ŽB** konstrukce se zděnou vyzdívkou, stropy **ŽB** s viditelnými průvlaky.
- Založen na **ŽB** základech s již **nefunkční izolací** proti zemní vlhkosti.
- **Nepodsklepený**, má **1 NP**.
- **Plochá střecha**, v dílnách obousměrně pilové střešní světlíky.
- **Dispozičně** dělen na šatny / dílny.
- **Podlahy** betonové s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby nebo PVC.
- **Okna** plastová.
- **Vrata** kovová, vnitřní dřevěné osazené do kovových zárubní.



Pr 2/25

- **Vytápění** dálkové z Kaučuku Kralupy, deskové radiátory.
- **Omítky** štukové, případně keramický obklad stěn.
- Standardní **rozvod** elektro / vody / odpadů / plynu.
- **Kuchyňské** linky nejsou.
- **Výtah** není.
- Standardní **sanita** – WC, umyvadla.
- **Fasáda** je nezateplená, z části poničená.
- **Stav** objektu je průměrný.
- **Vybavení** standardní, z části zastaralé.
- Zastavěná plocha **1. NP** = **2.186 m<sup>2</sup>**.
- Zastavěná plocha **nadzemních podlaží** celkem = **2.186 m<sup>2</sup>**.





Pr 4/27



**5/ Stavba na parc. č. st. 646/4 – interně označená jako obj. č. 5, č. 6 a č. 8 – admin. budova, učebny, tělocvična**

- Objekt nepravidelného půdorysu, sestávající z několika vzájemně propojených částí o pravidelném tvaru – dílny, šatny.
- ŽB konstrukce se zděnou vyzdívkou, stropy ŽB s viditelnými průvlaky.
- Založen na ŽB základech s již nefunkční izolací proti zemní vlhkosti.
- Částečně podsklepený (řešeno jako snížené 1. NP), má v části 2 NP a v části 3 NP.
- Plochá střecha.
- Dispozičně dělen admin. budovu, učebny a tělocvičnu.
- Podlahy betonové s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby, PVC, koberec.
- Okna plastová.
- Schodiště dvouramenné, ŽB s nášlapnou vrstvou teraco, ocelové zábradlí.
- Na schodišti plošina pro bezbariérový přístup.
- Vstupní dveře plastové, vnitřní dřevěné osazené do kovových zárubní.
- Vytápění dálkové z Kaučuku Kralupy, deskové radiátory.
- Omítky štukové, případně keramický obklad stěn nebo dřevěný obklad stěn.
- Standardní rozvod elektro / vody / odpadů / plynu.

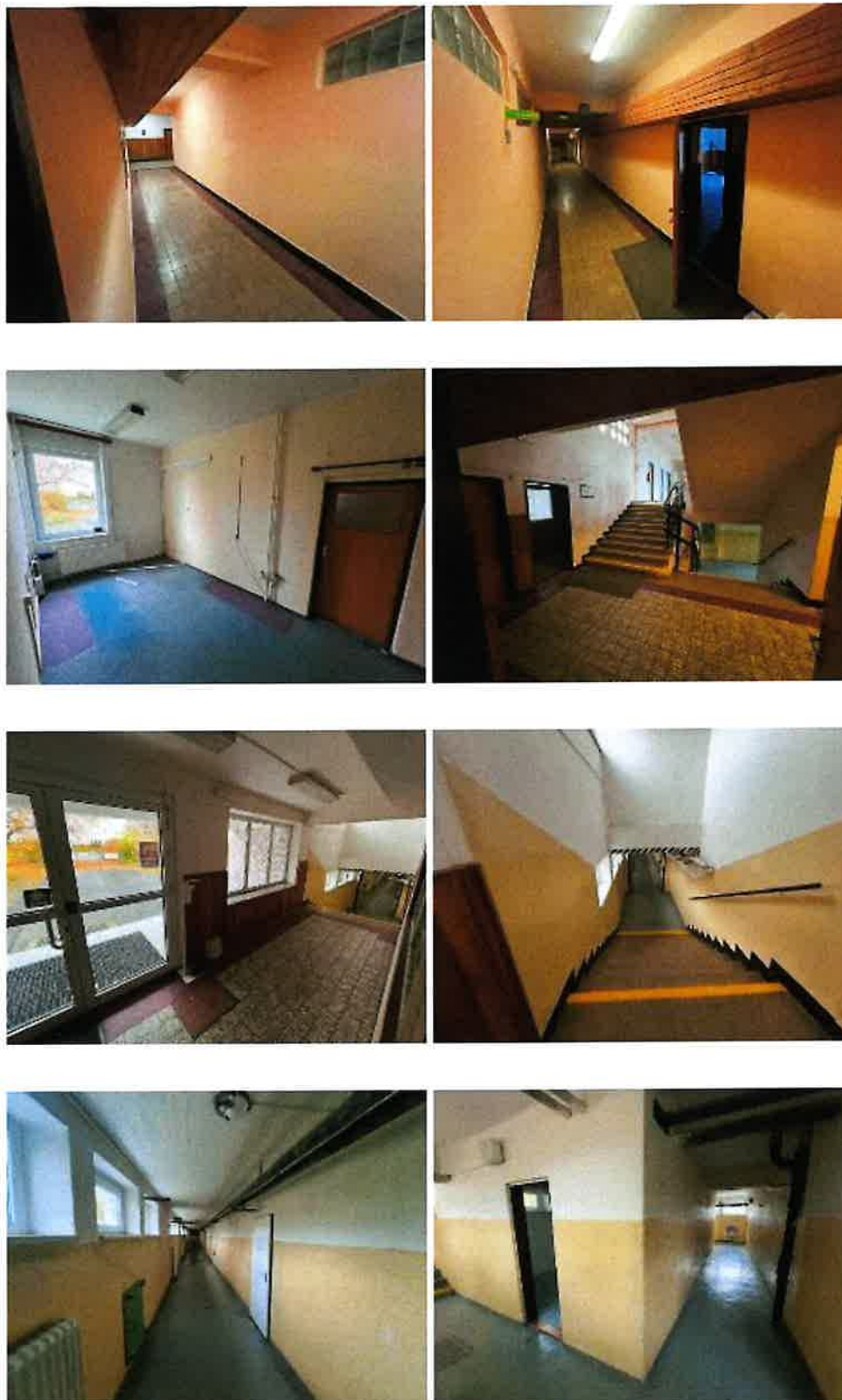


- Standardní **sanita** – WC, umyvadla.
- **Fasáda** je nezateplená.
- **Stav objektu** je **průměrný**.
- **Vybavení** standardní, z části zastaralé.
- Zastavěná plocha **1. PP** (snížené 1. NP – chodba, šatny) = **385 m<sup>2</sup>**.
- Zastavěná plocha **1. NP** = **1.240 m<sup>2</sup>**.
- Zastavěná plocha **2. NP** = **1.240 m<sup>2</sup>**.
- Zastavěná plocha **3. NP** = **488 m<sup>2</sup>**.
- Zastavěná plocha **nadzemních podlaží celkem** = **3.353 m<sup>2</sup>**.
- Zastavěná plocha **1. PP** se v daném případě započítává do plochy **NP** = svažitost terénu, propojení tělocvičny s hlavní budovou, v daném podlaží jsou šatny / chodba.





Pr 2/30









## 6/ Venkovní úpravy

- zpevněné plochy,
- přípojky,
- oplocení včetně branky,
- přístřešek na kola.







## 2. Stanovení ceny zjištěné

### Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle **1/ 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 2/ 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.**

### Základní informace

LV: 4567  
Kraj: Středočeský  
Okres: Mělník  
Obec: Kralupy nad Vltavou  
Katastrální území: Lobeček  
Počet obyvatel: 18.189

**Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 823,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

NÁZEV KOEFICIENTU	č.	P <sub>i</sub>
01. Velikost obce: Nad 5 000 obyvatel	I	0,85
02. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 000 a všechny obce v okresech Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
03. Poloha obce	III	0,00
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

Pr 2/35

NÁZEV KOEFICIENTU	č.	P <sub>i</sub>
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
06. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

### Základní cena stavebního pozemku

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,317,00 \text{ Kč/m}^2$$

### Index trhu s nemovitými věcmi

NÁZEV ZNAKU	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým 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

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

### 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: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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 – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,671$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_p = 0,671$$

Pr 2/37

## 1. Pozemky

### 1.1 Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,671$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

6

Index omezujících vlivů  $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index  $I = I_T \times I_0 \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 0,671 = 0,671$

**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	1 317,00	0,671		883,71

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. 645/1	1 021	883,71	902 267,91
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 645/2	415	883,71	366 739,65
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 646/1	2 186	883,71	1 931 790,06
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 646/4	1 258	883,71	1 111 707,18
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2109	50	883,71	44 185,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	83/74	2 475	883,71	2 187 182,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	83/75	4 790	883,71	4 232 970,90
<b>Stavební pozemky – CELKEM</b>			<b>12 195</b>		<b>10 776 843,45</b>

## 1.2 Stavba na parc. č. st. 465/2 – jiná stavba, interně označená jako obj. č. 1 – učebny

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

C. školy, univerzity a budovy pro výzkum

Svislá nosná konstrukce:

monolitická betonová tyčová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1263



**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	415,00 m <sup>2</sup>	2,95 m	1 224,25
2. NP	415,00 m <sup>2</sup>	2,95 m	1 224,25
3. NP včetně zastřešení	415,00 m <sup>2</sup>	3,10 m	1 286,50
<b>SOUČET</b>	<b>1 245,00 m<sup>2</sup></b>		<b>3 735,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 735,00 / 1 245,00	=	3,00 m
---	-------	---------------------	---	--------

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 245,00 / 3	=	415,00 m <sup>2</sup>
--	-------	--------------	---	-----------------------

**Obestavěný prostor**

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR		
1. NP	(415)×(2,95)	=	1 224,25 m <sup>3</sup>
2. NP	(415)×(2,95)	=	1 224,25 m <sup>3</sup>
3. NP včetně zastřešení	(415)×(3,10)	=	1 286,50 m <sup>3</sup>

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	1 224,25 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	1 224,25 m <sup>3</sup>
3. NP včetně zastřešení	NP	1 286,50 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – CELKEM</b>		<b>3 735,00 m<sup>3</sup></b>

Pr 2/40

**Výpočet koeficientu  $K_4$** 

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
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	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20



Pr 2/41

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>97,20</b>
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub></b>					<b>0,9720</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,50	63	175	36,00	2,7000
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100,00	1,00	19,20	19,75	63	140	45,00	8,8875
3. Stropy	S	11,10	100,00	1,00	11,10	11,41	63	140	45,00	5,1345
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,38	63	110	57,27	3,6538
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	23	60	38,33	0,8279
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	23	60	38,33	0,2376
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,10	63	70	90,00	6,3900
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,19	63	70	90,00	2,8710
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	80,00	1,00	1,44	1,48	63	70	90,00	1,3320
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	20,00	1,00	0,36	0,37	20	50	40,00	0,1480
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,19	63	140	45,00	1,4355
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	63	80	78,75	2,5909
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,35	15	50	30,00	1,6050
14. Povrchy podlah	S	2,20	75,00	1,00	1,65	1,70	63	80	78,75	1,3388

Pr 2/42

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
14. Povrchy podlah	S	2,20	25,00	1,00	0,55	0,57	15	50	30,00	0,1710
15. Vytápění	S	4,10	75,00	1,00	3,08	3,17	17	50	34,00	1,0778
15. Vytápění	S	4,10	25,00	1,00	1,03	1,06	63	75	84,00	0,8904
16. Elektroinstalace	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,14	63	75	84,00	4,3176
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	23	50	46,00	0,1426
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,26	16	50	32,00	0,7232
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	63	70	90,00	1,9440
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	63	80	78,75	0,2441
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,65	17	40	42,50	0,7013
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,50	63	70	90,00	3,1500
25. Ostatní	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,38	10	63	15,87	1,0125
<b>Opotřebení:</b>									<b>53,5 %</b>	

## Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 8):</b>	<b>2 538,00 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	× 1,1580
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	× 0,9359
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	× 1,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	× 0,9720
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,6930
<b>Základní cena upravená</b>	<b>7 200,00 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>3 735,00 m<sup>3</sup> × 7 200,00 Kč/m<sup>3</sup> = 26 892 000,00 Kč</b>

Pr 2/43

Koeficient opotřebení: (1- 53,5 % /100)	× 0,465
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	12 504 780,00 Kč
Koeficient pp	× 0,671
Cena stavby CS	8 390 707,38 Kč

**Stavba na parc. č. st. 465/2 – jiná stavba, interně označená jako obj. č. 1 –  
učebny – ADMINISTSRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 8 390 707,38 Kč**

### 1.3 Stavba na parc. č. st. 645/1 – č. p. 693; stavba občanského vybavení, interně označená jako obj. č. 2, č. 3 a č. 4

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	<b>C. školy, univerzity a budovy pro výzkum</b>
Svislá nosná konstrukce:	<b>monolitická betonová tyčová</b>
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	<b>1263</b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	KONST. VÝŠKA [m]	VÝŠKA PODLAŽÍ [m]	SOUČIN
1. PP	525,00	2,95	2,95	1 548,75
1. NP včetně zastřešení	525,00	3,00	3,20	1 680,00
	559,00	3,20	3,20	1 788,80
2. NP	525,00	3,00	3,00	1 575,00
3. NP	525,00	3,00	3,00	1 575,00
4. NP včetně zastřešení	525,00	3,20	3,20	1 680,00
<b>SOUČET</b>	<b>3 184,00</b>			<b>9 847,55</b>

Pr 2/44

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	9 847,55 / 3 184,00	=	3,09 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	3 184,00 / 5	=	636,80 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR		
1. PP	(525)×(2,95)	=	1 548,75 m <sup>3</sup>
1. NP včetně zastřešení	(525)×(3,00)	=	1 575,00 m <sup>3</sup>
	(559)×(3,20)	=	1 788,80 m <sup>3</sup>
2. NP	(525)×(3,00)	=	1 575,00 m <sup>3</sup>
3. NP	(525)×(3,00)	=	1 575,00 m <sup>3</sup>
4. NP včetně zastřešení	(525)×(3,20)	=	1 680,00 m <sup>3</sup>

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. PP	PP	1 548,75 m <sup>3</sup>
1. NP včetně zastřešení	NP	1 575,00 m <sup>3</sup>
	NP	1 788,80 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	1 575,00 m <sup>3</sup>
3. NP	NP	1 575,00 m <sup>3</sup>
4. NP včetně zastřešení	NP	1 680,00 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – CELKEM</b>		<b>9 742,55 m<sup>3</sup></b>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
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	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>97,20</b>

Pr 2/46

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ	OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:</b>				<b>0,9720</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,51	63	175	36,00	2,7036
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100,00	1,00	19,20	19,75	63	140	45,00	8,8875
3. Stropy	S	11,10	100,00	1,00	11,10	11,41	63	140	45,00	5,1345
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,37	63	110	57,27	3,6481
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	23	60	38,33	0,8279
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	23	60	38,33	0,2376
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,10	63	70	90,00	6,3900
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,19	63	70	90,00	2,8710
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	90,00	1,00	1,62	1,67	63	70	90,00	1,5030
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	10,00	1,00	0,18	0,19	20	50	40,00	0,0760
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,19	63	140	45,00	1,4355
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	63	80	78,75	2,5909
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,35	15	50	30,00	1,6050
14. Povrchy podlah	S	2,20	75,00	1,00	1,65	1,70	63	80	78,75	1,3388
14. Povrchy podlah	S	2,20	25,00	1,00	0,55	0,57	15	50	30,00	0,1710
15. Vytápění	S	4,10	90,00	1,00	3,69	3,80	17	50	34,00	1,2920

Pr2/47

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
15. Vytápění	S	4,10	10,00	1,00	0,41	0,42	63	70	90,00	0,3780
16. Elektroinstalace	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,14	63	75	84,00	4,3176
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	23	50	46,00	0,1426
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,26	16	50	32,00	0,7232
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	63	70	90,00	1,9440
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	63	80	78,75	0,2441
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,65	17	40	42,50	0,7013
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,50	63	70	90,00	3,1500
25. Ostatní	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,38	10	63	15,87	1,0125
<b>Opotřebení:</b>										<b>53,3 %</b>

## Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 8):</b>	<b>2 538,00 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	× 1,1580
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	× 0,9304
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	× 0,9796
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	× 0,9720
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,6930

**Základní cena upravená** **7 011,67 [Kč/m<sup>3</sup>]**

**Plná cena:** **9 742,55 m<sup>3</sup> × 7 011,67 Kč/m<sup>3</sup> 68 311 545,56 Kč**

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

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  **31 901 491,78 Kč**



Pr 2/48

Koeficient pp × 0,671  
Cena stavby CS 21 405 900,98 Kč

**Stavba na parc. č. st. 645/1 – č. p. 693; stavba občanského vybavení,  
interně označená jako obj. č. 2, č. 3 a č. 4  
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 21 405 900,98 Kč**

#### 1.4 Garáž na parc. č. st. 2109

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. (oprava, údržba)  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	50,00 m <sup>2</sup>	3,10 m	155,00
<b>SOUČET</b>	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>		<b>155,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	155,00 / 50,00	=	3,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	50,00 / 1	=	50,00 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
	(50)×(3,10)	= 155,00 m <sup>3</sup>



Pr2/49

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
	NP	155,00 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – CELKEM</b>		<b>155,00 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	C	3,10	100	0,00	0,00
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	C	7,20	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>72,50</b>
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:</b>					<b>0,7250</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100,00	1,00	10,90	15,03	63	175	36,00	5,4108
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100,00	1,00	25,80	35,59	63	140	45,00	16,0155
3. Stropy	S	12,00	100,00	1,00	12,00	16,55	63	140	45,00	7,4475
4. Krov, střecha	S	6,30	100,00	1,00	6,30	8,69	23	100	23,00	1,9987
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,17	23	60	38,33	1,2151
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,97	23	60	38,33	0,3718
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,93	63	70	90,00	5,3370
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,14	63	70	90,00	3,7260
12. Vrata	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,72	40	50	80,00	2,9760

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
13. Okna	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,55	23	50	46,00	2,0930
15. Vytápění	S	1,20	100,00	1,00	1,20	1,66	23	50	46,00	0,7636
<b>Opotřebení:</b>										<b>47,4 %</b>

## Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 8):</b>	<b>2 460,00 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	× 1,0520
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	× 0,9774
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	× 0,7250
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,8200

<b>Základní cena upravená</b>	<b>4 855,97 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>155,00 m<sup>3</sup> × 4 855,97 Kč/m<sup>3</sup> = 752 675,35 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 47,4 % /100)	× 0,526
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	<b>395 907,23 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	<b>× 0,671</b>
<b>Cena stavby CS</b>	<b>265 653,75 Kč</b>

**Garáž na parc. č. st. 2109**  
**– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 265 653,75 Kč**

## 1.5 Stavba na parc. č. st. 646/1 – interně označená jako obj. č. 6 – dílny

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	<b>E. průmysl (bez jeřábových drah)</b>
Svislá nosná konstrukce:	<b>monolitická betonová tyčová</b>
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	<b>1251</b>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP včetně zastřešení	2 186,00 m <sup>2</sup>	3,65 m	7 978,90
<b>SOUČET</b>	<b>2 186,00 m<sup>2</sup></b>		<b>7 978,90</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 978,90 / 2 186,00	=	3,65 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 186,00 / 1	=	2 186,00 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP včetně zastřešení	(2 186) × (3,65)	= 7 978,90 m <sup>3</sup>

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP včetně zastřešení	NP	7 978,90 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – CELKEM</b>		<b>7 978,90 m<sup>3</sup></b>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>92,30</b>
<b>Koeficient vybavení <math>K_4</math></b>					<b>0,9230</b>



## Výpočet opotřebení analytickou metodou

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100,00	1,00	9,40	10,19	63	175	36,00	3,6684
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100,00	1,00	20,30	21,99	63	140	45,00	9,8955
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,88	63	140	45,00	3,9960
4. Krov, střecha	S	10,20	100,00	1,00	10,20	11,05	63	110	57,27	6,3283
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,14	23	60	38,33	1,2036
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,76	23	60	38,33	0,2913
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,48	63	70	90,00	6,7320
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,23	63	70	90,00	3,8070
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,47	63	80	78,75	2,7326
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,49	63	63	100,00	2,4900
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,63	15	50	30,00	1,6890
14. Povrchy podlah	S	4,80	75,00	1,00	3,60	3,90	63	80	78,75	3,0713
14. Povrchy podlah	S	4,80	25,00	1,00	1,20	1,30	15	50	30,00	0,3900
15. Vytápění	S	1,30	90,00	1,00	1,17	1,27	17	50	34,00	0,4318
15. Vytápění	S	1,30	10,00	1,00	0,13	0,14	63	70	90,00	0,1260
16. Elektroinstalace	S	8,30	100,00	1,00	8,30	8,99	63	75	84,00	7,5516
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43	23	50	46,00	0,1978
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,98	16	50	32,00	0,3136
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,87	63	70	90,00	0,7830
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43	17	40	42,50	0,1828

Pr2/55

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,38	63	70	90,00	2,1420
<b>Opotřebení:</b>									<b>58,0 %</b>	

## Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 9):</b>	<b>1 620,00 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	× 1,0400
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	× 0,9230
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$ :	× 1,0671
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	× 0,9230
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7710
<b>Základní cena upravená</b>	<b>4 244,18 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>7 978,90 m<sup>3</sup> × 4 244,18 Kč/m<sup>3</sup> 33 863 887,80 Kč</b>
Koeficient opotřebení: $(1 - 58,0 \% / 100)$	× 0,420
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	<b>14 222 832,88 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	<b>× 0,671</b>
<b>Cena stavby CS</b>	<b>9 543 520,86 Kč</b>

**Stavba na parc. č. st. 646/1 – interně označená jako obj. č. 6 – dílny**  
**– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 9 543 520,86 Kč**

Pr 2/56

## 1.6 Stavba na parc. č. st. 646/4 – interně označená jako obj. č. 5, č. 6 a č. 8 – admin. budova, učebny, tělocvična

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

C. školy, univerzity a budovy pro výzkum

Svislá nosná konstrukce:

monolitická betonová tyčová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1263

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	KONSTR. VÝŠKA [m]	VÝŠKA PODLAŽÍ [m]	SOUČIN
1. PP (snížené 1. NP)	385,00	2,95	2,95	1 135,75
1. NP	325,00	7,00	3,00	975,00
	915,00	3,00	3,00	2 745,00
2. NP	915,00	3,60	3,60	3 294,00
3. NP	488,00	3,80	3,80	1 854,40
<b>SOUČET</b>	<b>3 028,00</b>			<b>10 004,15</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	10 004,15 / 3 028,00	=	3,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	3 028,00 / 4	=	757,00 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR		
1. PP	(385)×(2,95)	=	1 135,75 m <sup>3</sup>
1. NP	(325)×(7,00)	=	2 275,00 m <sup>3</sup>
1. NP	(915)×(3,00)	=	2 745,00 m <sup>3</sup>

Pr2/57

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR		
2. NP	(915)×(3,60)	=	3 294,00 m <sup>3</sup>
3. NP včetně zastřešení	(488)×(3,80)	=	1 854,40 m <sup>3</sup>

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. PP	PP	1 135,75 m <sup>3</sup>
1. NP	NP	2 275,00 m <sup>3</sup>
1. NP	NP	2 745,00 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	3 294,00 m <sup>3</sup>
3. NP včetně zastřešení	NP	1 854,40 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – CELKEM</b>		<b>11 304,15 m<sup>3</sup></b>

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20



KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
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	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>97,20</b>
<b>Koeficient vybavení <math>K_4</math></b>					<b>0,9720</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,51	63	175	36,00	2,7036
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100,00	1,00	19,20	19,75	63	140	45,00	8,8875
3. Stropy	S	11,10	100,00	1,00	11,10	11,41	63	140	45,00	5,1345

Pr2/59

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,37	63	110	57,27	3,6481
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	23	60	38,33	0,8279
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	23	60	38,33	0,2376
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,10	63	70	90,00	6,3900
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,19	63	70	90,00	2,8710
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	90,00	1,00	1,62	1,67	63	70	90,00	1,5030
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	10,00	1,00	0,18	0,19	20	50	40,00	0,0760
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,19	63	140	45,00	1,4355
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	63	80	78,75	2,5909
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,35	15	50	30,00	1,6050
14. Povrchy podlah	S	2,20	75,00	1,00	1,65	1,70	63	80	78,75	1,3388
14. Povrchy podlah	S	2,20	25,00	1,00	0,55	0,57	15	50	30,00	0,1710
15. Vytápění	S	4,10	90,00	1,00	3,69	3,80	17	50	34,00	1,2920
15. Vytápění	S	4,10	10,00	1,00	0,41	0,42	63	70	90,00	0,3780
16. Elektroinstalace	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,14	63	75	84,00	4,3176
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	23	50	46,00	0,1426
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,26	16	50	32,00	0,7232
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	63	70	90,00	1,9440
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	63	80	78,75	0,2441
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,65	17	40	42,50	0,7013
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,50	63	70	90,00	3,1500

Pr2/60

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	ČÁST [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV.	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
25. Ostatní	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,38	10	63	15,87	1,0125
<b>Opotřebení:</b>									<b>53,3 %</b>	

## Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 8):</b>	<b>2 538,00 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	× 1,1580
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	× 0,9287
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	× 0,9364
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	× 0,9720
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,6930

<b>Základní cena upravená</b>	<b>6 690,21 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>11 304,15 m<sup>3</sup> × 6 690,21 Kč/m<sup>3</sup> 75 627 137,37 Kč</b>

Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % /100)	× 0,467
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>35 317 873,15 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	<b>× 0,671</b>
<b>Cena stavby CS</b>	<b>23 698 292,88 Kč</b>

**Stavba na parc. č. st. 646/4 – interně označená jako obj. č. 5, č. 6 a č. 8 –  
admin. budova, učebny, tělocvična  
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 23 698 292,88 Kč**

## 1.7 Zpevněné plochy – dlážděné

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:8.3.1. Plochy z beton. dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	545,00 m <sup>2</sup>

## Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 17):</b>	<b>210,00 [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,9220

<b>Základní cena upravená cena</b>	<b>613,62 [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Plná cena:</b> 545,00 m <sup>2</sup> × 613,62 Kč/m <sup>2</sup>	<b>334 422,90 Kč</b>

## Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení:	75,000 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	- 250 817,18 Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>83 605,73 Kč</b>
Koeficient pp	× 0,671
<b>Cena stavby CS</b>	<b>56 099,44 Kč</b>

### Zpevněné plochy – dlážděné

**– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 56 099,44 Kč**

## 1.8 Zpevněné plochy – asfaltové

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	<b>8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek</b>
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	<b>211</b>
Výměra:	<b>1 300,00 m<sup>2</sup></b>

## Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 17):</b>	<b>270,00 [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,9220



Pr2/62

<b>Základní cena upravená cena</b>	<b>788,94 [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>1 300,00 m<sup>2</sup> × 788,94 Kč/m<sup>2</sup> 1 025 622,00 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem**

Opotřebení: 75,000 %	- 769 216,50 Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>256 405,50 Kč</b>
Koeficient pp	× 0,671
<b>Cena stavby CS</b>	<b>172 048,09 Kč</b>

**Zpevněné plochy – asfaltové**

**– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 172 048,09 Kč**

**1.9 Zpevněné plochy – betonové****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	<b>8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým</b>
	<b>– tl. do 10 cm</b>
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	<b>211</b>
Výměra:	<b>170,00 m<sup>2</sup></b>

**Ocenění**

<b>Základní cena (dle příl. č. 17):</b>	<b>235,00 [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,9220

<b>Základní cena upravená cena</b>	<b>686,67 [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>170,00 m<sup>2</sup> × 686,67 Kč/m<sup>2</sup> 116 733,90 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem**

Opotřebení: 75,000 %	- 87 550,43 Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>29 183,48 Kč</b>

Pr2/63

Koeficient pp	× 0,671
<b>Cena stavby CS</b>	<b>19 582,12 Kč</b>

**Zpevněné plochy – betonové**  
**– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena** **19 582,12 Kč**

## 1.10 Přípojka vody

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	<b>1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm</b>
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	<b>2222</b>
Délka:	<b>20,00 m</b>

### Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 17):</b>	<b>340,00 [Kč/m]</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	× 3,0700

<b>Základní cena upravená cena</b>	<b>1 043,80 [Kč/m]</b>
<b>Plná cena:</b> 20,00 m × 1 043,80 Kč/m	<b>20 876,00 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení:	75,000 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	- 15 657,00 Kč
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	<b>5 219,00 Kč</b>
Koeficient pp	× 0,671
<b>Cena stavby CS</b>	<b>3 501,95 Kč</b>

**Přípojka vody – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena** **3 501,95 Kč**

## 1.11 Přípojka elektro

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: **3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi**  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC **2224**  
Délka: **20,00 m**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	140,00 [Kč/m]
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,8590
<b>Základní cena upravená cena</b>	<b>400,26 [Kč/m]</b>
<b>Plná cena:</b> 20,00 m × 400,26 Kč/m	<b>8 005,20 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %	- 6 003,90 Kč
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	2 001,30 Kč
Koeficient pp	× 0,671
<b>Cena stavby CS</b>	<b>1 342,87 Kč</b>

**Přípojka elektro – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 1 342,87 Kč**

## 1.12 Přípojka kanalizace

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: **2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm**  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC **2223**  
Délka: **20,00 m**

## Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 17):</b>	<b>1 180,00 [Kč/m]</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	× 3,0190

<b>Základní cena upravená cena</b>	<b>3 562,42 [Kč/m]</b>	
<b>Plná cena:</b>	<b>20,00 m × 3 562,42 Kč/m</b>	<b>71 248,40 Kč</b>

## Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %	- 53 436,30 Kč
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	<b>17 812,10 Kč</b>
Koeficient pp	× 0,671
<b>Cena stavby CS</b>	<b>11 951,92 Kč</b>

**Přípojka kanalizace – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 11 951,92 Kč**

## 1.13 Přípojka plynu

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	<b>4.1. Plynová přípojka do DN 40</b>
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	<b>2221</b>
Délka:	<b>20,00 m</b>

## Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 17):</b>	<b>305,00 [Kč/m]</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,9840

<b>Základní cena upravená cena</b>	<b>910,12 [Kč/m]</b>	
<b>Plná cena:</b>	<b>20,00 m × 910,12 Kč/m</b>	<b>18 202,40 Kč</b>

Pr2/66

**Určení opotřebení odborným odhadem**

Opotřebení: 75,000 %	- 13 651,80 Kč
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	4 550,60 Kč
Koeficient pp	× 0,671
Cena stavby CS	3 053,45 Kč

**Přípojka plynu – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 3 053,45 Kč**

**1.14 Oplocení v zadní části****Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1263

Výměra: 110,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17):	240,00 [Kč/m <sup>2</sup> ]
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,6930

Základní cena upravená cena	646,32 [Kč/m <sup>2</sup> ]
Plná cena: 110,00 m <sup>2</sup> × 646,32 Kč/m <sup>2</sup>	71 095,20 Kč

**Určení opotřebení odborným odhadem**

Opotřebení: 75,000 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	- 53 321,40 Kč
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	17 773,80 Kč
Koeficient pp	× 0,671
Cena stavby CS	11 926,22 Kč

**Oplocení v zadní části  
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 11 926,22 Kč**



## 1.15 Oplocení v přední části

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: **13.2. Plot z ocel. plotových rámu na ocel. Sloupky do betonových patek**

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC **1263**

Výměra: **135,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): **450,00 [Kč/m<sup>2</sup>]**

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): **× 1,0000**

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): **× 2,6930**

Základní cena upravená cena **1 211,85 [Kč/m<sup>2</sup>]**

Plná cena: **135,00 m<sup>2</sup> × 1 211,85 Kč/m<sup>2</sup> 163 599,75 Kč**

### Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 % **- 122 699,81 Kč**

Nákladová cena stavby  $CS_N$  **40 899,94 Kč**

Koeficient pp **× 0,671**

Cena stavby CS **27 443,86 Kč**

### Oplocení v přední části

**– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 27 443,86 Kč**

## 1.16 Podezdívka oplocení v přední části

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC **1263**

Délka: **135,00 m**

Prh  
2/68**Ocenění**

<b>Základní cena (dle příl. č. 17):</b>	<b>950,00 [Kč/m]</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,6930

<b>Základní cena upravená cena</b>	<b>2 558,35 [Kč/m]</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>135,00 m × 2 558,35 Kč/m</b>
	<b>345 377,25 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem**

Opotřebení: 75,000 %	- 259 032,94 Kč
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	<b>86 344,31 Kč</b>
Koeficient pp	× 0,671
<b>Cena stavby CS</b>	<b>57 937,03 Kč</b>

**Podezdívka oplocení v přední části**

**– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena** **57 937,03 Kč**

**1.17 Plotová brána****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1263
Výměra:	3,00 ks

**Ocenění**

<b>Základní cena (dle příl. č. 17):</b>	<b>3 700,00 [Kč/ks]</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,6930

<b>Základní cena upravená cena</b>	<b>9 964,10 [Kč/ks]</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>3,00 ks × 9 964,10 Kč/ks</b>
	<b>29 892,30 Kč</b>

Pr 2/69

**Určení opotřebení odborným odhadem**

Opotřebení: 75,000 %	- 22 419,23 Kč
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	7 473,08 Kč
Koeficient pp	× 0,671
Cena stavby CS	5 014,44 Kč

**Plotová brána – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 5 014,44 Kč**

**1.18 Plotová vrátka****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 14.3. Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1263

Výměra: 3,00 ks

**Ocenění**

<b>Základní cena (dle příl. č. 17):</b>	<b>1 600,00 [Kč/ks]</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,6930

<b>Základní cena upravená cena</b>	<b>4 308,80 [Kč/ks]</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>3,00 ks × 4 308,80 Kč/ks 12 926,40 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem**

Opotřebení: 75,000 %	- 9 694,80 Kč
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	3 231,60 Kč
Koeficient pp	× 0,671
Cena stavby CS	2 168,40 Kč

**Plotová vrátka – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 2 168,40 Kč**

## 1.19 Přístřešek na kola

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

NÁZEV	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	VÝŠKA
1. NP	100,00	2,80 m
	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

TYP	NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(100)×(2,80) = 280,00
<b>Obestavěný prostor – CELKEM</b>		<b>280,00 m<sup>3</sup></b>

### 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

Pr2/71

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
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
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>100,00</b>
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:</b>					<b>1,0000</b>

## Ocenění

<b>Základní cena (dle příl. č. 14):</b>	<b>750,00 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	× 1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7380

<b>Základní cena upravená</b>	<b>2 053,50 [Kč/m<sup>3</sup>]</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>280,00 m<sup>3</sup> × 2 053,50 Kč/m<sup>3</sup> = 574 980,00 Kč</b>

## Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 75,000 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	- 431 235,00 Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>143 745,00 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	<b>× 0,671</b>
<b>Cena stavby CS</b>	<b>96 452,90 Kč</b>

**Přístřešek na kola – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 96 452,90 Kč**



## 1.20 Trvalé porosty

### Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	10 776 843,45 Kč
Celková výměra pozemku	12 195,00 m <sup>2</sup>
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	1 000,00 m <sup>2</sup>
Cena pokryvné plochy porostů	883 710,00 Kč
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	× 0,085
Cena okrasných rostlin:	75 115,35

### **Trvalé porosty**

**– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 75 115,35 Kč**

Pr 2/73

**REKAPITULACE**

1.	Pozemky	
1.1	Oceňované pozemky	10 776 843,45 Kč
1.2	Stavba na parc. č. st. 465/2 – jiná stavba, interně označená jako obj. č. 1 – učebny	8 390 707,00 Kč
1.3	Stavba na parc. č. st. 645/1 – č. p. 693; stavba občanského vybavení, interně označená jako obj. č. 2, č. 3 a č. 4	21 405 901,00 Kč
1.4	garáž na parc. č. st. 2109	265 654,00 Kč
1.5	Stavba na parc. č. st. 646/1 – interně označená jako obj. č. 6 – dílny	9 543 521,00 Kč
1.6	Stavba na parc. č. st. 646/4 – interně označená jako obj. č. 5, č. 6 a č. 8 – admin. budova, učebny, tělocvična	23 698 293,00 Kč
1.7	Zpevněné plochy – dlážděné	56 099,00 Kč
1.8	Zpevněné plochy – asfaltové	172 048,00 Kč
1.9	Zpevněné plochy – betonové	19 582,00 Kč
1.10	přípojka vody	3 502,00 Kč
1.11	přípojka elektro	1 343,00 Kč
1.12	přípojka kanalizace	11 952,00 Kč
1.13	přípojka plynu	3 053,00 Kč
1.14	oplocení v zadní části	11 926,00 Kč
1.15	oplocení v přední části	27 444,00 Kč
1.16	podezdívka oplocení v přední části	57 937,00 Kč
1.17	plotová brána	5 014,00 Kč
1.18	plotová vrátka	2 168,00 Kč
1.19	Přístřešek na kola	96 453,00 Kč
1.20	Trvalé porosty	75 115,00 Kč
	<b>Výsledná cena – celkem</b>	<b>74 624 557,00 Kč</b>

**VÝSLEDNÁ cena po zaokrouhlení dle § 50****74 624 560,00 Kč**

### 3. Kalkulace porovnávací hodnoty

[1] Pro účely oceňování se HM (NEMO) posuzuje podle stavu v KN. Při nesouladu mezi stavem v KN / skutečným se vychází u oceňování ze skutečného stavu.

[2] Určení COB – postup dle ZOM:

- a/ výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění **nejméně od tří (3)** obdobných předmětů na základě kritérií podle 1/ druhu předmětu ocenění a 2/ zvláštností ke dni ocenění,
- b/ srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c/ určení 1/ základní jednotky pro porovnání / parametrů s významným podílem na výši ceny, 2/ rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d/ úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e/ výběr / odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů,
- f/ určení COB, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

[3] Nelze určit COB → aplikuje se tržní hodnota (viz ZOM § 2 odst. 4).

[4] Porovnání s obdobnými HM (NEMO) včetně součástí / příslušenství. Ocenění je provedeno jako funkční celek. Na volném trhu se neprodávají dílčí části funkčního celku (prodává se objekt včetně pozemku a venkovních úprav). U prodeje pouze dílčí část majetku → mimořádná okolnost / stav tísně / zvláštní oblibu.

[5] Pokud se oceňují funkční celky (stavba + pozemek) → měrná jednotka = 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy funkčně využitelného nadzemního podlaží. Velikost pozemku / rozsah příslušenství / stav majetku, vybavení... vstupuje do výpočtu pomocí cenotvorných koeficientů, které zohledňují odlišnost.

[6] V případě ocenění pouze pozemků → měrná jednotka = 1 m<sup>2</sup> výměry.

[7] Při znaleckém zkoumání / ocenění stanovujeme hodnotu HM (NEMO) pomocí analýzy prodejů obdobných druhů HM (NEMO), které byly

- a/ uskutečněny v dané lokalitě v nedávném období či
- b/ k datu ocenění.

[8] Analyzují se majetky

- a/ prodané nebo
- b/ nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném místě / čase.

[9] Analyzované HM (NEMO) se porovnávají s oceňovanou HM (NEMO) pomocí kritérií / cenotvorných faktorů, které ovlivňují potencionální poptávku.

[10] Hlavní faktory, které mají vliv na hodnotu:

**VŠEOBECNĚ HM (NEMO):**

- datum prodeje / nabízený dosud nerealizovaný prodej,
- lokalizace / situování HM (NEMO),
- existence přístupových možností k HM (NEMO) / dopravní obslužnost,
- občanská vybavenost / obecná dostupnost zaměstnání,
- technická infrastruktura,
- velikost / rozsah / rozmanitost majetku,
- velikost příslušejících / využitelných pozemků,
- možnost další výstavby v blízké lokalitě,
- okruh potencionálních investorů / majetkové vztahy / věcná břemena.

**KONKRÉTNĚ STAVBY:**

- technické stáří HM (NEMO) / stavebně technický stav / provedení stavby,
- vybavenost objektů a rozsah příslušenství (stavebně spojeného s NEMO),
- morální opotřebení, zastaralost technologie výstavby.

[11] Každý faktor má jiný vliv na hodnotu konkrétního HM (NEMO) majetku.

[12] Při analýze uskutečněných prodejů HM (NEMO) obdobného charakteru bylo zohledněno:

- a/ užívání,
- b/ velikost,
- c/ poloha a
- d/ kvalita.

[13] Všechny analyzované HM (NEMO) jsou **srovnatelné** s oceňovanými DH (NEMO).

[14] **Uskutečněné** prodeje obdobných druhů HM (NEMO) jsou částečně k dispozici.

[15] Při použití **historických** cen vycházím z předpokladu **vývoje** cen HM zohledněn cenový **nárůst** k rozhodnému datu.

[16] V různých **lokality** dochází k **odlišnému** vývoji cen HM (NEMO) majetku. Skutečnost je dána **sbližováním** cen s ohledem na **dostupnost / investiční záměr**.

[17] **Vývoj** cen závisí zejména na

- a/ **velikosti** obce,
- b/ **hodnotě** pozemku,
- c/ **dopravní dostupnosti**,
- d/ **pracovním možnostem** v místě a
- e/ **vlivu nabídky / poptávky**.

[18] **Skutečný vývoj** ceny konkrétní HM (NEMO) je obtížně **pozorovatelný**.  
Závisí na

- a/ **subjektivní úvaze** znalce a
- b/ **vyhodnocení** všech **kritérií**, které ovlivňují **změnu** cenové hladiny.

[19] Analyzované **statistiky** slouží jako **podklad** pro **rozhodnutí** o výši cenového **nárůstu**. Každá HM (NEMO) je **znalecky** analyzována a posuzuje se **individuálně**.

[20] **Ne** všechny uvedené faktory lze **matematicky** vyjádřit. Proto je **nelze** statisticky sledovat.



[21] V rámci znaleckého zkoumání / dokazování / **ocenění** zohledňuji i **nabídky** na prodej obdobného **majetku** na základě **realitní inzerce** → nasycení trhu / pohled na **cenový vývoj** z hlediska potenciálního **kupujícího**.

[22] Nabízená cena je **upravena** v souvislosti s

- a/ **právním** servisem,
- b/ **provizí** realitní kanceláře a
- c/ předpokladem **reálně** uskutečněné **ceny** prodeje, která se může **lišit** v závislosti na **charakteru / lokalitě** HM (NEMO).

[23] V případě, že by tato inzerovaná **cena** byla **zrealizována**, lze považovat **cenu** za **maximální** → nebude v žádném případě **dosažena** cena **vyšší** než **cena** požadovaná.

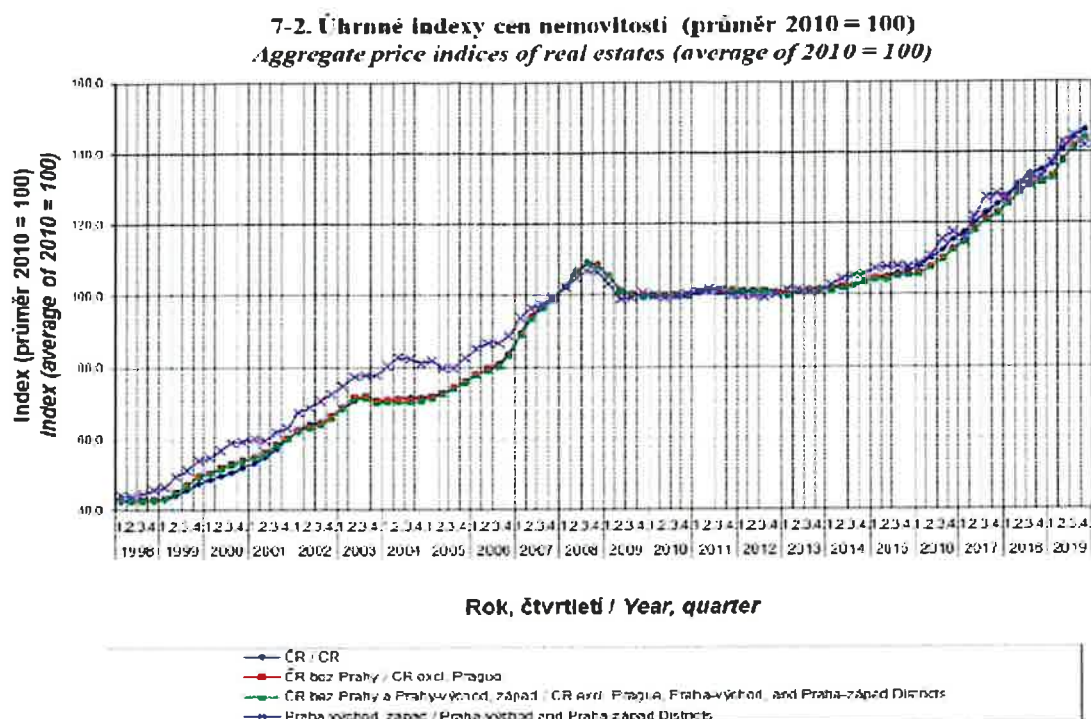
[24] **Obecně** platí → HM (NEMO), které jsou častěji **obchodovány** (RD / nezastavěný **pozemek** / byt / garáž), lze **očekávat** reálně uskutečněnou **cenu**, sníženou od nabídkové ceny **do 10 %**. Naopak u **méně** obchodovaných NEMO (výrobní areál / historický objekt / špatně strukturované stavební **pozemky**, ...), lze někdy **předpokládat** i větší **rozdíl** mezi **nabízenou / uskutečněnou** cenou HM (NEMO).

[25] **Snížení** nabídkové **ceny** je dáno dle **poptávky** po určité HM (NEMO), kdy prodejce **snižuje** cenu za účelem prodeje **ojedinělého** majetku. Častěji obchodovatelná HM (NEMO) bude **prodána** dříve → existuje **více** zájemců.

[26] Následně byly **nalezeny** v dané **lokalitě** odpovídající **vzorky** (stránka **před** analýzou **cenového porovnání**) porovnatelných HM (NEMO).

[27] V případě **historických** kupní **smluv** vychází z odhadovaného **vývoje** cen DH (NEMO). Tento druh HM (NEMO) není běžně **sledován**, proto vycházím z globálního pohledu na HM (NEMO) + statisticky dílčích zpracovatelů.

[28] **Vývoj** cen NEMO dle ČSÚ:



[29] Srovnatelné vzorky byly z dostupných / získaných údajů porovnány s oceňovanou NEMO tak, že jednotlivému údaji / charakteristice byla přiřazena odpovídající vlastnost (sloupec 1 ve znalecké TAB). Z konkrétního předmětu znaleckého zkoumání / ocenění je každé vlastnosti přiřazena váha, která vymezuje důležitost jednotlivé vlastnosti v rámci cenového porovnání (sloupec 2 znalecké TAB).

[30] Stručný popis oceňované HM (NEMO) je uveden ve sloupci 3 znalecké TAB. Sloupec (hodnocení) zobrazuje odlišnost porovnatelného vzorku. Odůvodnění rozdílu odlišnosti porovnatelného vzorku je ve sloupci s názvem POPIS.

#### Vysvětlení stanovení hodnoty vlastnosti

= 100 %	Vzorek je <b>KVALITATIVNĚ SHODNÝ</b> s předmětem znaleckého zkoumání
> 100 %	Vzorek je <b>LEPŠÍ</b> než předmět znaleckého zkoumání
< 100 %	Vzorek je <b>HORŠÍ</b> než předmět znaleckého zkoumání

**Cenové zařídění**

**[31]** Z pohledu trhu se jedná o netradiční HM (NEMO), která se obchoduje zřídka → majetek určený pro veřejné účely – areál školy. Alternativním využitím může být ubytovna / restaurace / domov pro seniory / zázemí výrobní firmy.

**[32]** Za poslední rok se v místě / okolí neprodala srovnatelná NEMO. Proto byla lokalita rozšířena na celou ČR.

**Vzorky použité pro porovnávací metodu**

POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Jablonném v Podještědí	Areál školy – nabídka na prodej za 19,9 mil. Kč
Vzorek č. 2	vesnice Jestřabice spadající pod města Koryčany	Areál školy – prodej v září 2017 za 2,64 mil. Kč – zohledněn růst cen v mezidobí
Vzorek č. 3	vesnice Heřmanice spadající pod obec Starý Jičín	Areál školy – prodej v dubnu 2023 za 9 mil. Kč
Vzorek č. 4	Újezdeček, okres Teplice	Areál školy – prodej v 2023 za 8.550.600,00 Kč

**Použité koeficienty / procentuální odlišnost**

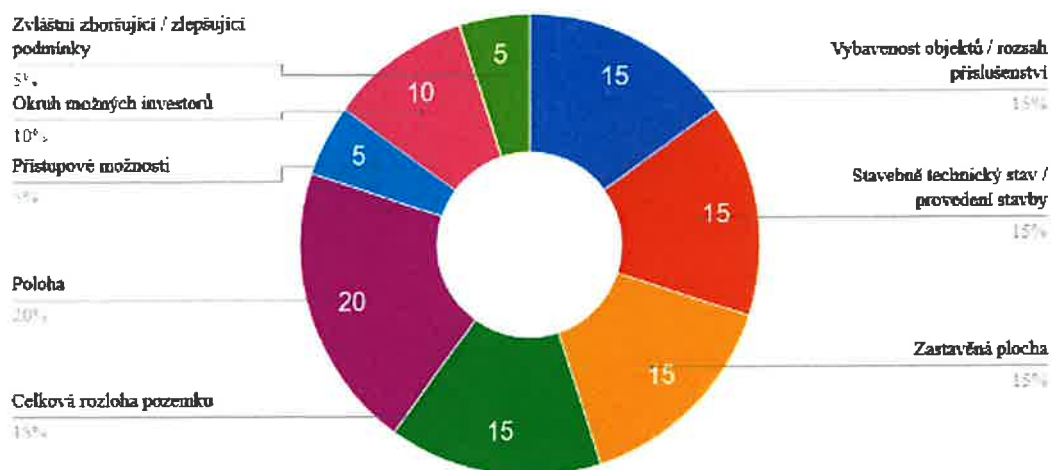
VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Jablonném v Podještědí
	100 %	Újezdeček, okres Teplice
	100 %	vesnice Heřmanice spadající pod obec Starý Jičín
	100 %	vesnice Jestřabice spadající pod města Koryčany
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	0 %	horší – zastaralé
	100 %	standardní pro daný účel, částečná modernizace, část v horším standardu
	200 %	dobré, po modernizaci

Pr2/80

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Stavebně technický stav / provedení stavby	0 %	průměrný až horší
	100 %	průměrný, po starší rekonstrukci dílčích konstrukcí
	150 %	dobrý, po rekonstrukci
Zastavěná plocha	150 %	3.300 m <sup>2</sup>
	200 %	1.372 m <sup>2</sup>
	200 %	1.560 m <sup>2</sup>
	200 %	1.684 m <sup>2</sup>
Celková rozloha pozemku	50 %	2.448 m <sup>2</sup> – ucelený areál
	50 %	2.769 m <sup>2</sup> – ucelený areál
	75 %	4.866 m <sup>2</sup> – ucelený areál
	100 %	9.317 m <sup>2</sup> – ucelený areál
Poloha	0 %	vesnice Heřmanice spadající pod obec Starý Jičín – okraj vesnice, horší lokalita
	0 %	vesnice Jestřabice spadající pod města Koryčany – okraj vesnice, horší lokalita
	75 %	Újezdeček – obec navazující na Teplice, mírně horší lokalita
	150 %	Jablonném v Podještědí – okraj menšího města, rekreační lokalita, potenciálně lukrativnější lokalita
Přístupové možnosti	100 %	průměrné
Okruh možných investorů	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	100 %	nejsou

Pr 2/81

### Vliv dílčích atributů na hodnotu majetku





**Vzorek č. 1**

Nabídka na **prodej**. Objekt **občanské vybavenosti** v Jablonném v Podještědí, k. ú. **Markvartice**. Markvartice jsou část města Jablonné v Podještědí v okrese Liberec. Nachází se ve východní části Jablonného. Zejména rekreační lokalita. **Kolaudace 2023**. V objektu se nachází **3 NP**. Kompletní **rekonstrukce** interiérů dokončena v **2023**. V **přízemí** vstup, dva samostatné byty o dispozici 1+kk, jeden se vstupem ze zahrady. **Vybavená** výdejna jídla, jídelna, společenská místnost, toalety a technické zázemí. Ve **2. a 3.NP** pokoje vybavené lůžky a nábytkem. Na každém patře oddělené koupelny, WC muži i ženy. **Vytápění** v přízemí kotlem na tuhá paliva, v patrech plynové kotle. **Ohřev** vody bojler pro celý objekt. **Okna** plastová se žaluziemi, **podlahy** PVC a keramická dlažba. V **areálu** se nachází byt pro správce o velikosti 3+1. Dvě garáže. **Zkolaudováno** pro 60 lůžek. Veškerá občanská **vybavenost** v blízkosti. Žádaná lokalita s **nepřeberným** množstvím výletních míst, škola, školka, obchody. **Zastavěná** plocha všech **nadzemních podlaží = 1.560 m<sup>2</sup>**. Celková **výměra pozemku = 2.769 m<sup>2</sup>**.

**Prodej komerční nemovitosti 1 560 m<sup>2</sup>**

U Stadionu, Jablonné v Podještědí - Markvartice  
19 900 000 Kč (12 756,41 Kč za m<sup>2</sup>)



**Vzorek č. 2**

Uskutečněný prodej bývalé základní školy v Jestřabicích u Koryčan. Lokalita horší. Jestřabice = místní část města Koryčany, okres Kroměříž ve Zlínském kraji. Nacházejí se 3 km jihozápadně od Koryčan. Koryčany jsou město v jihozápadním cípu okresu Kroměříž ve Zlínském kraji na úpatí Chřibů, 11 km severně od Kyjova. Městem protéká řeka Kyjovka. Žije zde přibližně 2.700 obyvatel. V roce 2009 měly Jestřabice 280 obyvatel. Budova byla využívána jako ZŠ. Celková výměra pozemku = **9.317m<sup>2</sup>**. Budova je částečně podsklepená a má 2 NP a podkrovní. Součástí budovy je bývalá tělocvična. Budova nemá výtah, pouze široké schody. Stav je průměrný až horší. Vybavení je horší / zastaralé. Původně nabízeno za 6 mil. Kč. Prodáno v září 2017 za **2.640.000,00 Kč**. Zastavěná plocha obou NP = **1.372 m<sup>2</sup>**. Jednotková cena = **1.924,00 Kč/m<sup>2</sup>** zastavěné plochy. Č. řízení na KN je V-5686/2017-708.

**Kupní smlouvu o prodeji nemovitosti****I. Úvodní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- pozemku p.č. St. 339 o výměře 686 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 163, objekt občanské vybavenosti, stavba stojí na pozemku p.č. St. 339,
- pozemku p.č. 2612 o výměře 4.761 m<sup>2</sup>, zahrada,
- pozemku p.č. 2613 o výměře 3.252 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – zeleň,
- pozemku p.č. 2619 o výměře 618 m<sup>2</sup>, zahrada

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, na listu vlastnictví č. 529 pro katastrální území Jestřabice, obec Koryčany.

**III. Kupní cena**

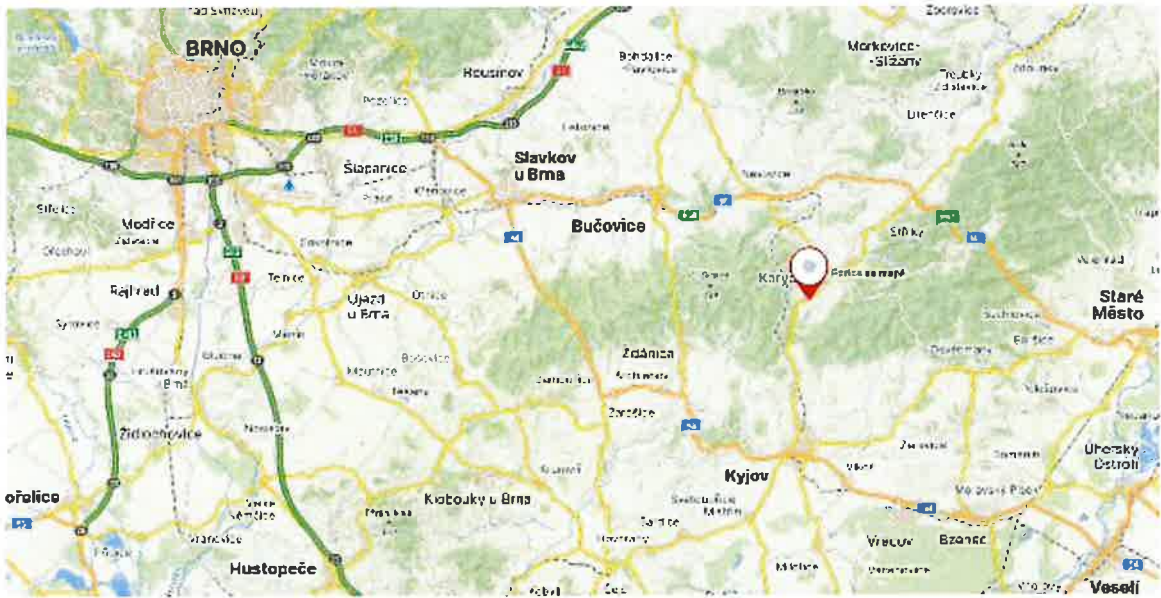
1. Smluvní strany sjednávají kupní cenu za převod Nemovitostí ve výši 2.640.000,- Kč (slovy: dva miliony šest set čtyřicet tisíc korun českých).

v PŘEROVĚ dne 22. 9. 2017





Pr 2/84



**Vzorek č. 3**

Uskutečněný **prodej bývalé školy** ve Starém Jičíně, části **Heřmanice u Polomi**. Lokalita horší. Heřmanice jsou malá vesnice, část obce Starý Jičín v okrese Nový Jičín. Nachází se asi 7,5 km na západ od Starého Jičína. V 2009 zde bylo evidováno 49 adres. V 2001 zde trvale žilo 98 obyvatel. Škola se nachází, v klidné lokalitě na okraji obce obklopené zelení. Byla postavena v 1932 a ve své historii byla využívána k různým účelům. **Budova** byla mnoho let nevyužívaná. **Stav je průměrný až horší**. **Vybavení** je zastaralé. Budova je rozlehlá. **Zastavěná plocha činí 1.100 m<sup>2</sup>, má 3 NP a půdu. Celková zastavěná plocha NP = 3.300 m<sup>2</sup>. Výměra pozemku = celková plocha 4.866 m<sup>2</sup>**. Uvnitř budovy jsou kromě klasických školních prostor jako jsou školní třídy, kabinety, sociální zařízení, šatny, tělocvična, kuchyň, jídelna, i 3 samostatné byty, do kterých je přístup samostatným vchodem. **Objekt je připojen** na elektrickou síť, má vlastní studnu a septik, plyn a obecní vodovod jsou na hranici pozemku. **Prodáno v dubnu 2023 za 9 mil. Kč. Jednotková cena = 2.727,00 Kč/m<sup>2</sup>**.



Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599905 Starý Jičín

Kat. území: 638561 Heřmanice u Polomi

Pozemek: 1, LV 154 Součástí je stavba: Heřmanice, č.p. 48, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.000.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. NZ 12/2023 ze dne 05.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2023

V-3082/2023-804

12:13:35. Zápis proveden dne 24.05.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1, LV 154 Součástí je stavba: Heřmanice, č.p. 48, rod.dům; 2, LV 154; 3, LV 154



Pr 2/86





**Vzorek č. 3**

Uskutečněný prodej bývalé školy v obci Újezdeček na Ústecku. Obec Újezdeček se nachází v okrese Teplice, kraj Ústecký, necelé 3 km západně od centra Teplic. Obec má 851 obyvatel, je v ní evidováno 14 ulic a 157 adres. Jedná se původní školu. Objekt je historický o 2 NP, částečně podsklepený, s půdou. Stav objektu je střední, částečně po rekonstrukci. Vybavení je standardní, částečně modernizované. Zastavěná plocha NP = **1,684 m<sup>2</sup>**. Celková výměra pozemku = **2.448 m<sup>2</sup>**. Prodáno za **8.550.600 Kč**, jednotková cena = **5.078,00 Kč/m<sup>2</sup>**.

**Návrh usnesení**

Zastupitelstvo Ústeckého kraje

rozhoduje

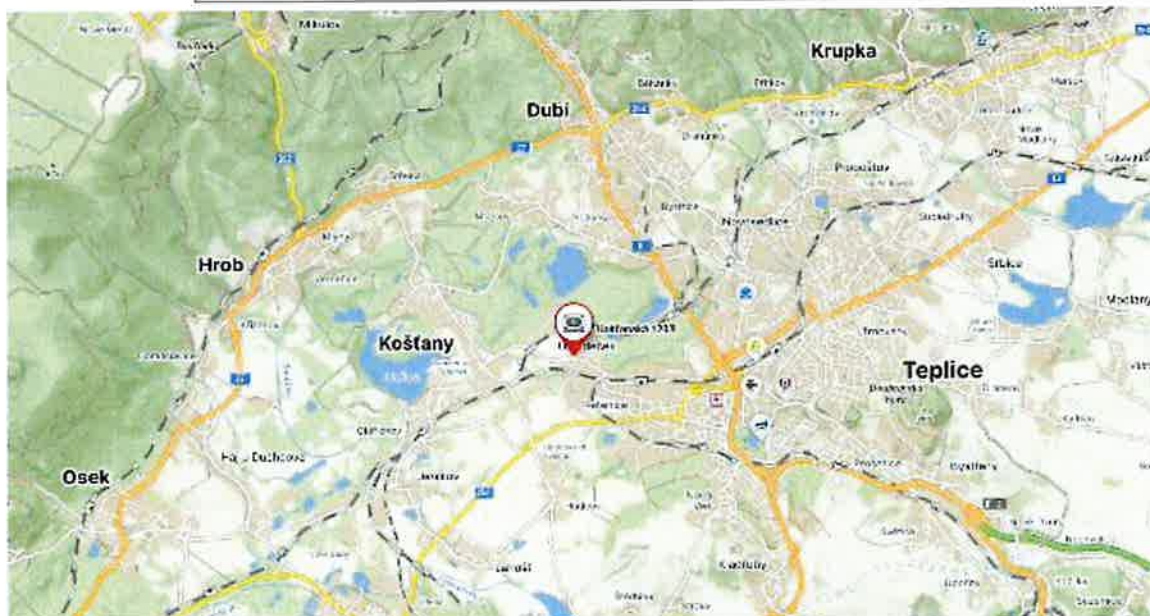
dle § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, o nabytí (nabytí) nemovitých věcí do vlastnictví Ústeckého kraje od obce Újezdeček, se sídlem: náměstí B. Němcové 2, 415 01 Újezdeček, IČO: 00266639, a to:

- pozemek: p.č. 88/1 o výměře 1.342 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba obč. vybavenost č.p. 120 stojící na pozemku p.č. 88/1
- pozemek: p.č. 88/2 o výměře 44 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba garáž bez č.p. stojící na pozemku p.č. 88/2
- pozemek: p.č. 88/3 o výměře 112 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba obyt. dům č.p. 236 stojící na pozemku p.č. 88/3
- pozemek: p.č. 88/4 o výměře 345 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha
- pozemek: p.č. 88/5 o výměře 47 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba garáž bez č.p. stojící na pozemku p.č. 88/5
- pozemek: p.č. 91 o výměře 161 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada, způsob ochrany: ZPF
- pozemek: p.č. 92 o výměře 397 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada, způsob ochrany: ZPF

vše v obci Újezdeček, k. ú. Újezdeček, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, za celkovou kupní cenu 8.550.600 Kč (dle ZP č. 003548/2023 ze dne 11.1.2023 - viz důvodová zpráva) a předání uvedených nemovitých věcí k hospodaření příspěvkové organizaci Domovy sociálních služeb Háj a Nová Ves, příspěvková organizace, se sídlem: Kubátova 269, 417 22 Háj u Duchcova, IČO: 63787911.

Zadatel:

odbor SV ÚK



Pr 2/88





## Cenové porovnání (vzorek č. 1 – 4)

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Areál školy	AREÁL ŠKOLY – nabídka na prodej za 19,9 mil. Kč (vzorek 1)		AREÁL ŠKOLY – prodej v září 2017 za 2,64 mil. Kč – zohledněn růst cen v mezidobí (vzorek 2)		AREÁL ŠKOLY – prodej v dubnu 2023 za 9 mil. Kč (vzorek 3)		AREÁL ŠKOLY – prodej v 2023 za 8.550.600,00 Kč (vzorek 4)	
			Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis
Porovnávaná cena	x	x	12756,00	1372,00	2727,00	5078,00				
Korekce ceny	x	x	70 %	150 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	realizace ceny
Výchozí cena	x	x	8929,20	2058,00	2727,00	5078,00				
Obec		Kralupy nad Vltavou	Jablonném v Podještědí	vesnice Jestřabice spadající pod města Koryčany	vesnice Heřmanice spadající pod obec Starý Jičín	Újezdčec, okres Teplice				
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	15	standardní pro daný účel, částečná modernizace, část v horším standardu	dobré, po modernizaci	horší – zastaralé	horší – zastaralé	standardní pro daný účel, částečná modernizace, část v horším standardu	0 %	0 %	100 %	

Pr2/89

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Areál školy		AREÁL ŠKOLY – nabídka na prodej za 19,9 mil. Kč (vzorek 1)		AREÁL ŠKOLY – prodej v září 2017 za 2,64 mil. Kč – zohledněn růst cen v mezidobí (vzorek 2)		AREÁL ŠKOLY – prodej v dubnu 2023 za 9 mil. Kč (vzorek 3)		AREÁL ŠKOLY – prodej v 2023 za 8.550.600,00 Kč (vzorek 4)	
		Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení
Stavebně technický stav / provedení stavby	15	průměrný, po starší rekonstrukci dílčích konstrukcí	150 %	dobrý, po rekonstrukci	0 %	průměrný až horší	0 %	průměrný až horší	100 %	průměrný, po starší rekonstrukci dílčích konstrukcí	
Zastavěná plocha	15	9.493 m <sup>2</sup>	200 %	1.560 m <sup>2</sup>	200 %	1.372 m <sup>2</sup>	200 %	3.300 m <sup>2</sup>	200 %	1.684 m <sup>2</sup>	
Celková rozloha pozemku	15	12.195 m <sup>2</sup> – ucelený areál	50 %	2.769 m <sup>2</sup> – ucelený areál	100 %	9.317 m <sup>2</sup> – ucelený areál	75 %	4.866 m <sup>2</sup> – ucelený areál	50 %	2.448 m <sup>2</sup> – ucelený areál	
Poloha	20	Kralupy nad Vltavou – větší město, okraj města, v místě obč. vybavenost a veřejná doprava,	150 %	Jablonném v Podještědí – okraj menšího města, rekreační lokality, potenciálně	0 %	vesnice Jestřabice spadající pod města Koryčany – okraj vesnice, horší lokality	0 %	vesnice Heřmanice spadající pod obec Starý Jičín – okraj vesnice, horší lokality	75 %	Újezdeček – obec navazující na Teplice, mírně horší lokality	

Pr2/90

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ		AREÁL ŠKOLY – nabídka na prodej za 19,9 mil. Kč (vzorek 1)		AREÁL ŠKOLY – prodej v září 2017 za 2,64 mil. Kč – zohledněn růst cen v mezidobí (vzorek 2)		AREÁL ŠKOLY – prodej v dubnu 2023 za 9 mil. Kč (vzorek 3)		AREÁL ŠKOLY – prodej v 2023 za 8.550.600,00 Kč (vzorek 4)	
		Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení
Přístupové možnosti	5	průměrné	100 %	průměrné	100 %	průměrné	100 %	průměrné	100 %	průměrné	průměrné
Okruh možných investorů	10	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	5	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou	nejsou
<b>VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ</b>			140,00 %	rozdíł: -40,00 %	65,00 %	rozdíł: +35,00 %	53,75 %	rozdíł: +46,25 %	102,50 %	rozdíł: -2,50 %	
<b>INDIKOVANÁ CENA</b>			<b>5 357,52</b>		<b>2 778,30</b>		<b>3 988,24</b>		<b>4 951,05</b>		

Pr2/91



**VÝPOČTY**

- **Areál školy – nabídka na prodej za 19,9 mil. Kč (vzorek 1):**
- korekce ceny (nabídka) 70,00 %:  $12\,756,00 * 0,70 = 8\,929,20$
  - celkové hodnocení (vážený průměr):  $(100 * + 200 * 15 + 150 * 15 + 200 * 15 + 50 * 15 + 150 * 20 + 100 * 5 + 100 * 10 + 100 * 5) / (+ 15 + 15 + 15 + 20 + 5 + 10 + 5) = 14000 / 100 = 140,00 \%$
  - rozdíl: oceňovaný objekt je o 40,00 % horší
  - úprava ceny:  $8\,929,20 * 0,6000 = 5\,357,52$
- **Areál školy – prodej v září 2017 za 2,64 mil. Kč – zohledněn růst cen v mezidobí (vzorek 2):**
- korekce ceny (realizace ceny) 150,00 %:  $1\,372,00 * 1,50 = 2\,058,00$
  - celkové hodnocení (vážený průměr):  $(100 * + 0 * 15 + 0 * 15 + 200 * 15 + 100 * 15 + 0 * 20 + 100 * 5 + 100 * 10 + 100 * 5) / (+ 15 + 15 + 15 + 20 + 5 + 10 + 5) = 6500 / 100 = 65,00 \%$
  - rozdíl: oceňovaný objekt je o 35,00 % lepší
  - úprava ceny:  $2\,058,00 * 1,3500 = 2\,778,30$
- **Areál školy – prodej v dubnu 2023 za 9 mil. Kč (vzorek 3):**
- korekce ceny (realizace ceny) 100,00 %:  $2\,727,00 * 1,00 = 2\,727,00$
  - celkové hodnocení (vážený průměr):  $(100 * + 0 * 15 + 0 * 15 + 150 * 15 + 75 * 15 + 0 * 20 + 100 * 5 + 100 * 10 + 100 * 5) / (+ 15 + 15 + 15 + 20 + 5 + 10 + 5) = 5375 / 100 = 53,75 \%$
  - rozdíl: oceňovaný objekt je o 46,25 % lepší
  - úprava ceny:  $2\,727,00 * 1,4625 = 3\,988,24$
- **Areál školy – prodej v roce 2023 za 8.550.600,00 Kč (vzorek 4):**
- korekce ceny (realizace ceny) 100,00 %:  $5\,078,00 * 1,00 = 5\,078,00$
  - celkové hodnocení (vážený průměr):  $(100 * + 100 * 15 + 100 * 15 + 200 * 15 + 50 * 15 + 75 * 20 + 100 * 5 + 100 * 10 + 100 * 5) / (+ 15 + 15 + 15 + 20 + 5 + 10 + 5) = 10250 / 100 = 102,50 \%$

- rozdíl: oceňovaný objekt je o 2,50 % horší
- úprava ceny:  $5\,078,00 * 0,9750 = 4\,951,05$

**Celková průměrná cena:  $(5\,357,52 + 2\,778,30 + 3\,988,24 + 4\,951,05) / 4 = 4\,268,78$**

**ZNALECKÝ ZÁVĚR:** Celková průměrná cena, zjištěná porovnávací metodou = **4.200,00 Kč/m<sup>2</sup>**.

Pr 2/93

Pr 2/94

## Znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	4 200,00 Kč/m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	9 493 m <sup>2</sup>
<b>POROVNÁVACÍ hodnota HM (NEMO)</b>	<b>39 870 600,00 Kč</b>
<b>POROVNÁVACÍ hodnota HM (NEMO) po zaokrouhlení</b>	<b>39 870 000,00 Kč</b>

#### 4. Analýza trhu / odhad THO / COB předmětu znaleckého zkoumání / ocenění

Pro ocenění HM (NEMO) jsem použil obvyklé metody pro zjištění THO. Částky získané metodami jsou pro rekapitulaci uvedeny v TAB:

METODY		HODNOTA [Kč]
Předmět ocenění	Podle <b>CENOVÉHO PŘEDPISU</b> (vyhláška MF ČR)	<b>74 624 560,00</b>
	<b>POROVNÁVACÍ</b> metoda	<b>39 870 000,00</b>

##### [1] Výsledná / administrativní cena

- dle cenového předpisu,
- reprezentuje cenu HM (NEMO) věcí → teoretická prodejnost,
- vychází ze statistických prodejů HM (NEMO) v dané lokalitě / čase,
- širší územní platnost tohoto ocenění
- statistické údaje → orientační / obecnější ocenění,
- nereaguje na konkrétní charakteristiky / stav oceňovaných HM (NEMO) věcí,
- výše se odvíjí od základní ceny stavebního pozemku v obci se zohledněním koeficientu prodejnosti,
- ne zcela přesně reaguje na současnou pozici oceňovaného HM (NEMO) z pohledu realitního trhu,
- u běžně obchodovatelných HM (NEMO) → informativní cena.

##### [2] Hodnota stanovená porovnávací metodou

- reálně reprezentuje cenovou hladinu obdobné HM (NEMO) věcí v daném místě / čase s přesnějším zohledněním podstatných kritérií pro koupě,
- mimo objektivních diferencí oceňované / porovnávaných HM (NEMO) věcí je respektována skutečnost pohledu potencionálního zájemce na HM (NEMO),
- **porovnávací hodnota = cena**, která bude dosažena při jejím prodeji v daném místě / čase.

- [3] **COB** = cena na **aktuálním** trhu **zpeněžitelná** v daném místě / čase.
- = **krátkodobá** platnost v závislosti na **okolnostech** trhu s HM (NEMO).
  - Vychází ze vztahu **nabídky × poptávky**.
  - **Odhad** je proveden na základě odborného **posouzení zjištěných hodnot**.
  - Jsou **zohledněny** všechny rozhodující **faktory** k HM (NEMO), které mají **vliv** na **cenu**, **ne** všechny **faktory** mohou být postiženy **matematickým** výpočtem.
  - V místě / okolí se obdobné HM (NEMO) občasně **prodávají**.
  - V **porovnávací** metodě byly analyzovány **nabídkové / kupní** ceny obdobných HM (NEMO).
  - **Odlišnosti** mezi **oceňovanou / porovnávanou** HM (NEMO) byly znalecky korigovány.
  - **Porovnávací** hodnota byla aplikována dle **analýzy** nabízených / uskutečněných cen HM (NEMO) s vědomím **nabídky / poptávky** po obdobných HM (NEMO).
  - V **lokalitě** nebyl pro určení **COB** nalezen dostatečný počet **realizovaných** transakcí obdobných HM (NEMO).
  - Byla stanovena tržní hodnota s atributy **COB** (viz ZOM § 2 odst. 4).

**COB HM (NEMO) = 39.870.000,00 Kč.**

#### Kontrola postupu / ověření:

- V rámci znalecké **databáze** je k **dispozici** realizovaný **prodej** areálu bývalé **Střední průmyslové konzervářské školy ve Bzenci**. Prodej byl uskutečněn v **červnu 2017**. Jako **podklad** pro cenovou hladinu posloužil ZP vypracovaný znalcem Ing. Tomášem Volkem, č. 1800-15/16 ze dne **5. února 2016**. Bývalý areál školy byl **prodán** za **14,5 mil. Kč**. Č. řízení na KN je V-3807/2017-738.
- Areál školy **nebyl** od **2011** využíváný. **Majitel** pro něj **nenalezl uplatnění** - fungovala pouze **ubytovna**. Bývalý školský komplex byl posledních **pět** let od prodeje využíváný **minimálně**. Leží u Těmické a Sportovní ulice při výjezdu ze Bzence směrem na Těmice. Oblast je napojená na veškeré inženýrské sítě, přístup a příjezd je po silnici a má dostatečné zázemí i s možností parkování.
- Skupinu HM (NEMO) tvoří **dvě** budovy internátu, laboratoř, učebny a tělocvična včetně okolních pozemků. **Stavby** jsou energeticky náročné

Pr2/97

a vyžadují modernizaci. Podle vyjádření starosty města byly náklady na opravu v 2014 cca 60 mil. Kč. Budovy byly v dezolátním stavu. Okna, střecha, fasáda ani zateplení neodpovídají požadované energetické třídě. Nutnost opravy kotelny / elektroinstalace

→ **Bzenec** = město v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 9 km severozápadně od Veselí nad Moravou a 12 km jihovýchodně od Kyjova. Žije zde přibližně 4.600 obyvatel. Město je členem sdružení Mikroregion Bzenecko a Sdružení obcí Severovýchod.

→ **Kupní cena v červnu 2017 = 14,5 mil. Kč.**

**Jihomoravský kraj**

se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 449/3, PSČ 601 82

zastoupený Mgr. Ing. Taťanou Malou, náměstkyní hejtmána, na základě pověření ze dne 19.12.2016

IČO: 70 88 83 37

DIČ: CZ 70 88 83 37

bankovní spojení: Komerční banka Brno - město

č. účtu: [redacted]

VS: [redacted]

(dále jen prodávající)

a

**CONTROL INVEST PROJECT s.r.o.**

se sídlem Partyzánská 628, 696 81 BZENEC

zastoupená Veronikou Formanovou, jednatelkou společnosti

IČO: 28347765

DIČ: CZ 283 47 765

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, odd. C, vl. 62848

(dále jen kupující)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2079 a násl. ve spojení s § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), tuto:

## Kupní smlouvu

Prodávající je na základě Rozhodnutí o přechodu nemovitosti do vlastnictví krajů (zák. č. 157/2000 Sb.) Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR č.j.: 19654/2001-14 ze dne 26.06.2001, správní mocí ke dni 01.07.2001 pod č. j. Z-845/2002-738, výlučným vlastníkem:

- pozemku p. č. 2001/1 ostatní plocha - manipulační plocha,
- pozemku p. č. 2001/2 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 1296 občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 2001/3 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 2001/4 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 2001/5 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 2001/6 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če občanská vybavenost jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 2001/7 ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, vše v k. ú. Bzenec, obec Bzenec (dále jen „pozemky“).

Výše uvedené pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 773 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov.



Pr 2/98

1. Prodávající tímto prodává pozemky uvedené v čl. I této smlouvy a popsané ve znaleckém posudku vyhotoveném Ing. Tomášem Volkem, znalcem, č. 1800-15/16 ze dne 05.02.2016 kupujícímu se všemi součástmi a příslušenstvím, za dohodnutou kupní cenu ve výši **14 500 000,- Kč** (slovy: čtámět milionů pět set tisíc korun českých) a zavazuje se převést na kupujícího vlastnické právo k pozemkům se všemi součástmi a příslušenstvím. Kupující tyto pozemky za tuto kupní cenu (kauce činila 500 000,- Kč, doplatek kupní ceny 14 000 000,-

V Brně dne 29.06.2017

V Bzeneci dne 20.06.2017

- ➔ Cena zjištěná ve stavu a v cenách k datu prodeje = cca **28,3 mil. Kč.**
- ➔ Rekapitulace ceny zjištěné areálu školy Bzenec:

<b>1. Areál školy Bzenec</b>	<b>28 310 715,00 Kč</b>
1.1 Oceňované pozemky	10 338 850,08 Kč
1.2 Budova na parc. č. 2001/5	3 275 961,00 Kč
1.3 Budova na parc. č. 2001/2	5 243 705,00 Kč
1.4 Budova na parc. č. 2001/4	2 547 473,00 Kč
1.5 Budova na parc. č. 2001/6	4 674 337,00 Kč
1.6 Budova na parc. č. 2001/3	1 697 380,00 Kč
1.7 Zpevněné plochy	499 429,00 Kč
1.8 Obrubníky	18 180,00 Kč
1.9 Přípojka elektro	2 515,00 Kč
1.10 Přípojka vody	2 412,00 Kč
1.11 Přípojka kanalizace	8 327,00 Kč
1.12 Přípojka plynu	2 147,00 Kč
<b>2. Porosty</b>	<b>31 426,00 Kč</b>
<b>Výsledná cena – celkem</b>	<b>28 342 141,00 Kč</b>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50** **28 342 140,00 Kč**

- ➔ Poměr kupní ceny / ceny zjištěné = 14,5 mil. Kč / 28,34 mil. Kč = **0,51.**
- ➔ Kupní cena byla nižší než cena zjištěná.
- ➔ Kupní cena odpovídala cca **51 % ceny zjištěné.**
- ➔ Areál bzeneckého učiliště o celkové výměře přes **11.500 m<sup>2</sup>** je vyobrazen na katastrální mapě:

Pr 2/99

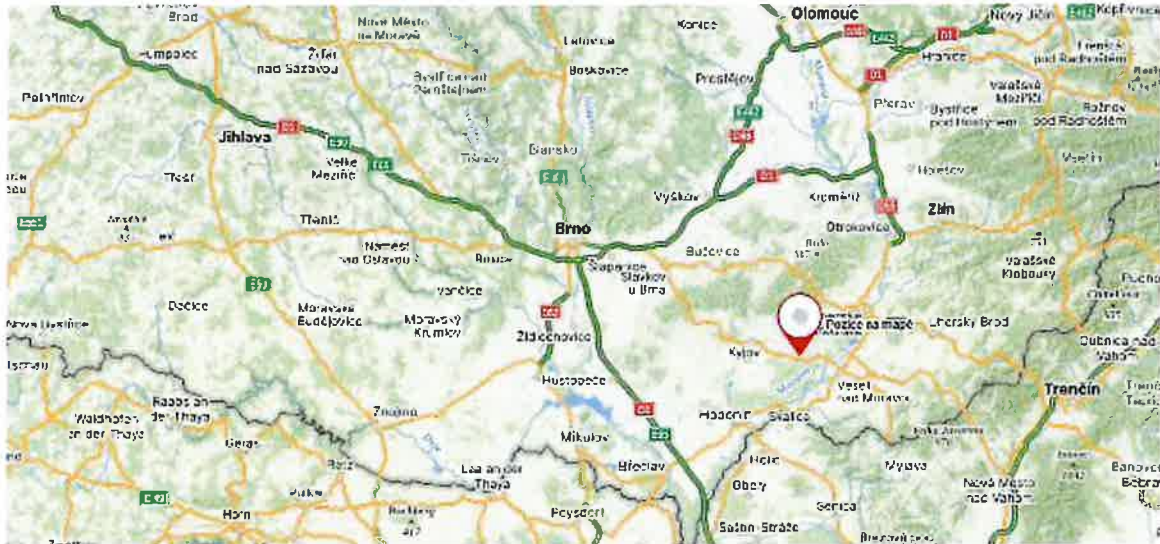


➔ Orientační mapa





Pr 2/100



➔ **Základní fotodokumentace**





- Vyhodnocení areálu školy Bzenec ve vztahu na oceňovaný areál školy v Kralupech nad Vltavou, k. ú. Lobeček:
- a. Shodný původní účel a obdobná dispozice,
  - b. Obdobné stáří, konstrukční provedení a stavební vybavení,
  - c. Delší dobu nevyužívané,
  - d. Menší výměra pozemku,
  - e. Obdobné příslušenství,
  - f. Horší lokalita,
  - g. Prodáno přes 6 lety.
- Při stejném premisu = předpoklad prodeje při zachování stejného poměru kupní ceny / ceny zjištěné
- Výpočet = cena zjištěná × poměrový koeficient
- Výpočet = 74.624.560,00 × 0,51
- Odvozená THO předmětu ocenění = 38.058.525,60 Kč
- Odvozená THO předmětu ocenění po zaokrouhlení = 38.000.000,00 Kč.
- Odvozená THO ve výši 38 mil. Kč relativně odpovídá výsledné THO zjištěné porovnávací metodou ve výši 39.870.000,00 Kč (rozdíl je v rámci znalecké tolerance).

## 6. Závěr/y znaleckého zkoumání / ocenění

Na základě provedených analýz znaleckého zkoumání / ocenění stanovujeme **COB hmotného majetku (NEMO)** k **27. říjnu 2023**,

PARC. Č.	DRUH POZEMKU / ZPŮSOB VYUŽITÍ	VÝMĚRA [m <sup>2</sup> ]
st. 645/1	Zastavěná plocha a nádvoří / součástí je stavba čp. 693 – obč. vybavenost	1 021
st. 645/2	Zastavěná plocha a nádvoří / součástí je stavba bez čp / če – obč. vybavenost	415
st. 646/1	Zastavěná plocha a nádvoří / součástí je stavba bez čp / če – jiná stavba	2 186
st. 646/4	Zastavěná plocha a nádvoří / součástí je stavba bez čp / če – jiná stavba	1 258
st. 2109	Zastavěná plocha a nádvoří / součástí je stavba bez čp / če – garáž	50
83/74	Ostatní plocha / zeleň	2 475
83/75	Ostatní plocha / zeleň	4 790
<b>CELKEM</b>		<b>12 195</b>

pro katastrální úřad pro **Středočeský kraj**,  
katastrální pracoviště **Mělník**,  
obec Kralupy nad Vltavou,  
k. ú. Lobeček

ve výši:

**= 39.870.000,00 Kč**

(slovy Třicetdevětmilionůosmsetsedmdesáttisíc korun českých).



## 7. Příloha

### 1. CD Příloha

## 8. Rozšířená příloha / CD

### Metody

- A. Obecně vědní metody.pdf
- B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování.pdf
- C. Metody ocenění podniku.pdf
- D. Metody ocenění nemovitostí.pdf

### Podklady

- Info o NEMO z KN-LV č. 4567 k.ú. Lobeček.pdf
- Popis zakázky Lobeček Kralupy n. Vlt. ZP.pdf
- Příl. 1 - výpis z KN 27.10.2023.pdf
- Snímek z KM.jpg
- ZP z roku 2008.pdf

### Foto - 321 x

### Schémata

- Abstraktní-úrovně-uvažovaných-kontextů.pdf
- Komplexní schéma přezkoumatelnost ZP.pdf
- Komplexní schéma znaleckého zkoumání.pdf
- Schema-kontextu.pdf
- Schéma cena-hodnota.pdf
- Schéma použitelnosti vzorku - porovnávací metoda.pdf
- Schéma stanovení hodnoty a ceny nemovitosti.png
- Urceni-intervalu-cob-tho.pdf

### Znalecky\_posudek

- znalecky\_posudek.pdf

### Přílohy rozšířené - CD

- Příloha 01 - Znalecké oprávnění-Vítězslav Hálek.pdf

## Znalecká doložka

**Znalecký posudek (ZP)** jsem podal jako **znalec**, jmenovaný rozhodnutím **1/ Krajského soudu v Hradci Králové ze dnů 7. března 1997 (spr. 3836/96), 9. června 1997 (spr. 1959/97), 23. února 1998 (spr. 591/98), 6. května 1998 (spr. 1547/98), 22. května 1998 (spr. 1727/98), 7. října 1998 (spr. 3064/98), 26. ledna 1999 (spr. 333/99), 23. listopadu 2000 (spr. 4030/2000) a 2/ ministra spravedlnosti České republiky ze dne 25. září 2012 (č. j. 512/2011-OD-ZN/13) v souladu s § 3 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 5 odst. 1 téhož zákona pro obor znalecké činnosti **EKONOMIKA**. Dle § 46, odst. 1, zákona č. 254/2019 Sb., zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, jsem zapsán jako znalec do seznamu znalců dle tohoto zákona.**

**Znalec stvrzuje, že:**

- 1/ nemá / nebude mít prospěch z oceňovaného / přezkoumávaného / posuzovaného předmětu ZP,
- 2/ smluvní odměna za výkon znalecké činnosti byla sjednána předem, nezávisle na dosaženém znaleckém závěru / závěrech,
- 3/ v ZP jsou zohledněny všechny známé skutečnosti s vlivem na závěr/y znaleckého zkoumání / ocenění, které mohou v plném rozsahu stvrdit zpracovatelé, uvedení na str. 2 ZP.
- 4/ byl využit konzultant Ing. Jakub Lisa (pro část nemovitosti),
- 5/ ZP je vypracován s vědomím následků vědomě nepravdivého ZP ve smyslu:
  - a. § 346 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
  - b. § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů,
  - c. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

**Znalecký úkon** je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace hmotný majetek, posuzování úvěrové způsobilosti fyzických a právnických osob a zapsán pod pořadovým číslem 469 / 2023 ve znaleckém deníku.

Tento original vyhotovení ZP má pořadové číslo 1 / 3 vyhotovených originálů.

Hradec Králové 27. listopad 2023

Dr.rer.oec. Ing. Vítězslav Hálek, MBA, Ph.D.