

# Znalecký posudek

č. 5185-28/2018

Objednatel: Vězeňská služba ČR  
Generální ředitelství  
odbor logistiky  
P. O. Box 3  
140 67 Praha 4

## Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny práva stavby zřízené na parc. č. 8289/32, 8289/17, 8289/42, 8289/49, v obci Plzeň, v katastrálním území Plzeň, pro účely rozhodnutí o budoucím naložení s majetkem. Aktualizace znaleckého posudku č. 2938-459/2016.

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

podle stavu ke dni 02.01.2018 posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává v 3 vyhotoveních.

V Praze, dne 08.01.2018

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení ceny práva stavby zřízené na parc. č. 8289/32, 8289/17, 8289/42, 8289/49, v obci Plzeň, v katastrálním území Plzeň. Aktualizace znaleckého posudku č. 2938-459/2016.

### **2. Informace o nemovitosti**

**Název nemovitosti:** Právo stavby zřízené na parc. č. 8289/32, 8289/17, 8289/42, 8289/49  
**Kraj:** Plzeňský  
**Okres:** Plzeň  
**Katastrální území:** Plzeň  
**Obec:** Plzeň

### **3. Zaměření nemovitosti**

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19.05.2016.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 19.05.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje zjištěné při prohlídce dne 19.05.2016
- Projektová dokumentace k plánované výstavbě
- Znalecký posudek č. 2938-459/2016

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

Česká republika

Príslušnost hospodařit s majetkem státu:

Vězeňská služba České republiky, Soudní 1672/1a, Nusle, 14000 Praha 4

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Česká republika

Príslušnost hospodařit s majetkem státu:

Vězeňská služba České republiky, Soudní 1672/1a, Nusle, 14000 Praha 4

Nemovitosti: Pozemky parc. č. 8289/32, 8289/17, 8289/42, 8289/49, v obci Plzeň, v katastrálním území Plzeň.

## **6. Celkový popis nemovitosti a metoda ocenění**

**Předmětem ocenění je právo stavby na parc. č. 8289/32, 8289/17, 8289/42, 8289/49, v obci Plzeň, v katastrálním území Plzeň.**

### **Slovní popis**

Právo stavby se uvažuje zřídít na pozemcích, které jsou ke dni ocenění užívány jako manipulační a skladovací plocha Věžnice Plzeň.

Na pozemcích se nachází zpevněná plocha, objekt pro skladování a garážování, přístřešky pro parkování vozidel, objekty technické vybavenosti, travní porost a sloupy osvětlení. Pozemky jsou oploceny a vjezd na ně je řešen přes střeženou bránu.

Pozemek parc. č. 8289/32 je manipulační plochou o rozloze 17 418 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 8289/17 je zastavěnou plochou o rozloze 63 m<sup>2</sup>, nachází se na něm objekt bez č. p. /č. ev. Pozemek parc. č. 8289/42 je zastavěnou plochou o rozloze 2389 m<sup>2</sup>, nachází se na něm objekt bez č. p. /č. ev. - garáž. Pozemek parc. č. 8289/49 je zastavěnou plochou o rozloze 99 m<sup>2</sup>, nachází se na něm objekt bez č. p. /č. ev. Na pozemku parc. č. 8289/32 vázne věčné břemeno zřízení a provozování vedení. Toto VB nemá na zamýšlené využití pozemku vliv, není proto předmětem ocenění.

Dle územního plánu města Plzeň jsou dotčené pozemky regulovány jako plochy se specifickým využitím – armáda a věžeňství.

Dle zadání objednatele má zpracovatel posudku za úkol stanovit cenu práva stavby ve dvou rovinách:

- 1) **Právo stavby na pozemcích s nezřízenou stavbou.** V tomto případě vlastník pozemku a stavebník uvažují tak, že cena práva stavby se rozpustí do 30 ročních splátek a po zaplacení poslední splátky přejde bezplatně stavba zřízená dle tohoto práva stavby na vlastníka pozemků.
- 2) **Právo stavby na pozemcích se zřízenou stavbou** dle uvedeného práva stavby. V tomto případě vlastník pozemku a stavebník uvažují tak, že cena práva stavby se rozpustí do 30 ročních splátek a po zaplacení poslední splátky přejde stavba zřízená dle tohoto práva stavby na vlastníka pozemků převodem za cenu obvyklou v době převodu. Dle zadání je dále v této rovině úkolem zpracovatele stanovit hypotetickou cenu stavby se stářím 30 let v úrovni současných cen.

V rámci výpočtu v této rovině vycházíme z aktualizovaného předpisu pro výpočet ceny práva stavby, dle vyhl. 457/2017 Sb. Ten nově stanoví, že roční užitek práva stavby se vypočítá mimo jiné z ceny stavby vypočítané nákladovým způsobem. Pro zachování konzistence výpočtu proto používáme i v rámci stanovení náhrady - ceny stavby v době zániku práva stavby - nákladovou metodu ocenění.

Nově předpis rovněž stanoví, že výši náhrady je možné stanovit postupem k určení obvyklé ceny, toto je však možné až v době, kdy zaniká právo stavby.

Dle uvažovaného práva stavby bude moci stavebník postavit na uvedených pozemcích dvoupodlažní výrobní halu s příslušenstvím.

Příslušenstvím je myšleno: přípojky elektro, kanalizace, vodovod a plynovod, zpevněné plochy, propojující komunikace, ploty a vrata.

Hala samotná má sloužit jako provoz dílny a svařovny s doplňujícími provozy pro odsouzené a sociální a administrativní zázemí pro provoz společnosti MEA. Zastavěná plocha haly má činit 4944 m<sup>2</sup>. Pronajmutelná plocha má činit 5 346,56 m<sup>2</sup>. Uvažované rozměry prostor jsou uvedeny v příloze.

Ke dni ocenění byly zpracovány pouze studie k provedení stavby a částečný položkový rozpočet. Podrobnější projektová dokumentace nebyla k dispozici. Uvažované konstrukční prvky jsou uvedeny níže ve výpočtu.

V rámci výpočtu ceny práva stavby vycházíme ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Jakákoliv jiná metoda výpočtu není pro účel ocenění, který je popsán výše, použitelná.

## **B. Znalecký posudek**

Pozn.: Obvyklé nájemné uvedených pozemků nelze stanovit z důvodu atypických vlastností pozemků (areál věznice), jejich zastavěnosti a účelu užití. Roční užitek se tedy stanoví z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5 %.

### **I. Rovina – cena práva stavby s nezřízenou stavbou**

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left( 1 + \sum_{i=2}^7 P_i \right) = \mathbf{0,400}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,408}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,400$

### 1. Právo stavby na pozemcích parc. č. 8289/32, 8289/17, 8289/42 a 8289/49

Ocenění pozemku pro stanovení ročního užitku práva stavby

**Pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,400$

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,400 = 0,400$**

## 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</b>				
§ 4 odst. 1	5 192,-	0,400		2 076,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	8289/32	17 418,00	2 076,80	36 173 702,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8289/17	63,00	2 076,80	130 838,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8289/42	2 389,00	2 076,80	4 961 475,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8289/49	99,00	2 076,80	205 603,20
Stavební pozemky - celkem			19 969,00		<b>41 471 619,20</b>

**Pozemky - zjištěná cena** = **41 471 619,20 Kč**

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou § 39 odst. 1)

Doba užívání do zániku práva stavby: *n* 30 let

Doba užívání pro výpočet omezena na 5 let.

Roční užitek stanoven ve výši 5 % z ceny pozemku:

Cena pozemku: 41 471 619,20 Kč

5 % \* 0,05

Roční užitek: *ru* 2 073 580,96 Kč

### Ocenění

Cena práva stavby s nezřízenou stavbou  $CPS_N$ :

$$CPS_N = ru * n$$

$$CPS_N = 2 073 580,96 * 5$$

$$CPS_N = 10 367 904,80 \text{ Kč}$$

**Právo stavby na pozemcích parc. č. 8289/32, 8289/17, 8289/42 a = 10 367 904,80 Kč**  
**8289/49 - zjištěná cena**

## Stanovení roční splátky:

$$10 367 905 / 30 = \underline{\underline{345 596,80 \text{ Kč}}}$$

## II. Rovina – cena práva stavby se zřízenou stavbou

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,400}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,408}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,400}$$



## 1. Právo stavby na pozemcích parc. č. 8289/32, 8289/17, 8289/42 a 8289/49

### Ocenění stavby pro stanovení ročního užítku práva stavby

#### Hala pro výrobu - nákladová metoda

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1 NP	(120*41,2)-(26,3*12,4)-(20,6*7)-(24,4*16,9)- (29,7*41,2-16,9*6)	= 2 939,08
	26,3*12,4	= 326,12
	20,6*7	= 144,20
	24,4*16,9	= 412,36
	29,7*41,2-16,9*6	= 1 122,24
2 NP	26,3*12,4	= 326,12
	20,6*7+18,4*16,9+3,85*7	= 482,11

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1 NP	2 939,08	9,51	9,51	27 950,65
	326,12	4,50	9,51	3 101,40
	144,20	4,50	9,51	1 371,34
	412,36	4,50	9,51	3 921,54
	1 122,24	4,50	9,51	10 672,50
2 NP	326,12	2,75	2,75	896,83
	482,11	2,75	2,75	1 325,80
Součet	<b>5 752,23</b>			<b>49 240,07</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $49\,240,07 / 5\,752,23 = 8,56$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $5\,752,23 / 2 = 2\,876,12$  m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1 NP dílna a zázemí	90*41,2*9,51	= 35 263,08 m <sup>3</sup>
1 NP dílna a zázemí - zastřešení	90*41,2*0,99/2	= 1 835,46 m <sup>3</sup>
1 NP svařovna	29,7*41,2*4,5	= 5 506,38 m <sup>3</sup>

1 NP svařovna - 29,7\*41,2\*1,9/2 = 1 162,46 m<sup>3</sup>  
zastřešení

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP dílna a zázemí	NP	35 263,08 m <sup>3</sup>
1 NP dílna a zázemí - zastřešení	NP	1 835,46 m <sup>3</sup>
1 NP svařovna	NP	5 506,38 m <sup>3</sup>
1 NP svařovna - zastřešení	NP	1 162,46 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>43 767,38 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	založení na pilotech	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet - sendvičový	N	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	kovová, montovaná	S	100
5. Krytiny střeš	kovová, s tepelnou izolací	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové, standardní	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	standardní	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	ocelové	S	100
11. Dveře	bezpečnostní, požárně odolné	N	100
12. Vrata	bezpečnostní	N	100
13. Okna	plastová, s mříží	N	100
14. Povrchy podlah	drátkobeton - výrobní hala vč hydro-radonové izolace, betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	silnoproud a slaboproud	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody	N	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	standardní	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	standardní	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	1,00	9,40

2. Svislé konstrukce	N	20,30	100	1,54	31,26
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	N	2,30	100	1,54	3,54
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
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	N	0,80	100	1,54	1,23
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	N	0,40	100	1,54	0,62
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					117,39
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,1739</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9223
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6271
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,1739
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 963,82</b>
<b>Plná cena:</b> 43 767,38 m <sup>3</sup> * 2 963,82 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>129 718 636,19 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 100 = 0,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 0,0 % / 100)	=	<b>1,000</b>

**Hala pro výrobu - nákladová metoda - zjištěná cena** = **129 718 636,19 Kč**

## Přípojky elektro

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 110,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>533,07</b>
<b>Plná cena:</b> 110,00 m * 533,07 Kč/m	=	<b>58 637,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 0,0 \% / 100)$  \* 1,000

**Přípojky elektro - zjištěná cena** = **58 637,70 Kč**

### Přípojka kanalizace

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 400,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>4 041,91</b>
<b>Plná cena:</b> 400,00 m * 4 041,91 Kč/m	=	<b>1 616 764,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 0,0 \% / 100)$  \* 1,000

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena** = **1 616 764,- Kč**

## Vsakovací objekt

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

**Počet:** 1,00 kus

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/kus]	=	1 572 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/kus]	=	<b>1 572 000,-</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 kus * 1 572 000,- Kč/kus	=	<b>1 572 000,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 60 = 0,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 0,0 \% / 100)$

\* 1,000

**Vsakovací objekt - zjištěná cena** = **1 572 000,- Kč**

## Přípojka vody

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 110,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 100,48</b>
<b>Plná cena:</b> 110,00 m * 1 100,48 Kč/m	=	<b>121 052,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 60 = 0,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 0,0 \% / 100)$

\* 1,000

**Přípojka vody - zjištěná cena** = **121 052,80 Kč**

## Vodoměrná šachta

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 5,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	3 500,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>9 170,70</b>
<b>Plná cena:</b> 5,00 m <sup>3</sup> * 9 170,70 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>45 853,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Koeficient opotřebení: (1- 0,0 % / 100) \* 1,000

**Vodoměrná šachta - zjištěná cena = 45 853,50 Kč**

### Plynová přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 70,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>793,79</b>
<b>Plná cena:</b> 70,00 m * 793,79 Kč/m	=	<b>55 565,30 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Koeficient opotřebení: (1- 0,0 % / 100) \* 1,000

**Plynová přípojka - zjištěná cena = 55 565,30 Kč**

### Plynovod - předávací stanice

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

**Počet:** 1,00 kus

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/kus]	=	250 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/kus]	=	<b>250 000,-</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 kus * 250 000,- Kč/kus	=	<b>250 000,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 0,0 \% / 100)$  \* 1,000

**Plynovod - předávací stanice - zjištěná cena = 250 000,- Kč**

### Plochy z betonu asfaltového

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1 819,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	360,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>911,20</b>
<b>Plná cena:</b> 1 819,00 m <sup>2</sup> * 911,20 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 657 472,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Koeficient opotřebení:  $(1 - 0,0 \% / 100)$  \* 1,000

**Plochy z betonu asfaltového - zjištěná cena = 1 657 472,80 Kč**

### Betonová dlažba zámková

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1 407,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 303,52</b>
<b>Plná cena:</b> 1 407,00 m <sup>2</sup> * 1 303,52 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 834 052,64 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100) \* 1,000

**Betonová dlažba zámková - zjištěná cena = 1 834 052,64 Kč**

### Plochy s povrchem prašným - štěrkové

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 644,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	95,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>240,45</b>
<b>Plná cena:</b> 644,00 m <sup>2</sup> * 240,45 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>154 849,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100) \* 1,000

**Plochy s povrchem prašným - štěrkové - zjištěná cena = 154 849,80 Kč**



## Plot z monolitického betonu

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.10. Plot z monolitického betonu se základy, popř. úpravou povrchu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 147,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	3 500,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>9 170,70</b>
<b>Plná cena:</b> 147,00 m <sup>3</sup> * 9 170,70 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 348 092,90 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100) \* 1,000

**Plot z monolitického betonu - zjištěná cena = 1 348 092,90 Kč**

## Plot z drátěného pletiva

### 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 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 377,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>628,85</b>
<b>Plná cena:</b> 377,00 m <sup>2</sup> * 628,85 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>237 076,45 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100) \* 1,000

---

**Plot z drátěného pletiva - zjištěná cena** = **237 076,45 Kč**

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

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 14.2. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku  
Výměra: 2,00 ks

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 1 450,-  
Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000  
Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3820  
Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **3 799,29**  
**Plná cena:** 2,00 ks \* 3 799,29 Kč/ks = **7 598,58 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 0 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 30 = 0,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 0,0 \% / 100)$  \* **1,000**

**Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena** = **7 598,58 Kč**

**Elektrický pohon u vrátek a vrat**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku  
Výměra: 1,00 ks

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 5 800,-  
Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000  
Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3820  
Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **15 197,16**  
**Plná cena:** 1,00 ks \* 15 197,16 Kč/ks = **15 197,16 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 0 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

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

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

\* 1,000

**Elektrický pohon u vrátek a vrat - zjištěná cena**

**= 15 197,16 Kč**

### Ocenění pozemku pro stanovení ročního užitku práva stavby

#### Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,400$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,400 = 0,400$**

### 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</b>				
§ 4 odst. 1	5 192,-	0,400		2 076,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	8289/32	17 418,00	2 076,80	36 173 702,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8289/17	63,00	2 076,80	130 838,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8289/42	2 389,00	2 076,80	4 961 475,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8289/49	99,00	2 076,80	205 603,20

Stavební pozemky - celkem	19 969,00	<b>41 471 619,20</b>
---------------------------	-----------	----------------------

**Pozemky - zjištěná cena** = **41 471 619,20 Kč**

### Ocenění stavby pro stanovení výše náhrady při zániku práva stavby

#### Hala pro výrobu - nákladová metoda

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: E. průmysl (bez jeřábových drah)  
 Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová plošná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1 NP	(120*41,2)-(26,3*12,4)-(20,6*7)-(24,4*16,9)- (29,7*41,2-16,9*6)	= 2 939,08
	26,3*12,4	= 326,12
	20,6*7	= 144,20
	24,4*16,9	= 412,36
	29,7*41,2-16,9*6	= 1 122,24
2 NP	26,3*12,4	= 326,12
	20,6*7+18,4*16,9+3,85*7	= 482,11

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1 NP	2 939,08	9,51	9,51	27 950,65
	326,12	4,50	9,51	3 101,40
	144,20	4,50	9,51	1 371,34
	412,36	4,50	9,51	3 921,54
	1 122,24	4,50	9,51	10 672,50
2 NP	326,12	2,75	2,75	896,83
	482,11	2,75	2,75	1 325,80
Součet	<b>5 752,23</b>			<b>49 240,07</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $49\,240,07 / 5\,752,23 = 8,56$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $5\,752,23 / 2 = 2\,876,12$  m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1 NP dílna a zázemí	90*41,2*9,51	= 35 263,08 m <sup>3</sup>
1 NP dílna a zázemí - zastřešení	90*41,2*0,99/2	= 1 835,46 m <sup>3</sup>
1 NP svařovna	29,7*41,2*4,5	= 5 506,38 m <sup>3</sup>

1 NP svařovna - 29,7\*41,2\*1,9/2 = 1 162,46 m<sup>3</sup>  
zastřešení

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1 NP dílna a zázemí	NP	35 263,08 m <sup>3</sup>
1 NP dílna a zázemí - zastřešení	NP	1 835,46 m <sup>3</sup>
1 NP svařovna	NP	5 506,38 m <sup>3</sup>
1 NP svařovna - zastřešení	NP	1 162,46 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>43 767,38 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	založení na pilotech	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet - sendvičový	N	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	kovová, montovaná	S	100
5. Krytiny střeš	kovová, s tepelnou izolací	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové, standardní	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	standardní	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	ocelové	S	100
11. Dveře	bezpečnostní, požárně odolné	N	100
12. Vrata	bezpečnostní	N	100
13. Okna	plastová, s mříží	N	100
14. Povrchy podlah	drátkobeton - výrobní hala vč hydro-radonové izolace, betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	silnoproud a slaboproud	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody	N	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	standardní	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	standardní	S	100

## 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	N	20,30	100	1,54	31,26
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
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	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	N	2,30	100	1,54	3,54
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
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	N	0,80	100	1,54	1,23
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	N	0,40	100	1,54	0,62
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					117,39
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,1739</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9223
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6271
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,1739
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 963,82</b>
<b>Plná cena:</b> 43 767,38 m <sup>3</sup> * 2 963,82 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>129 718 636,19 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100) \* 0,700

**Hala pro výrobu - nákladová metoda - zjištěná cena** = **90 803 045,33 Kč**

### **Přípojky elektro**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 110,00 m

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 215,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,2540

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **533,07**

**Plná cena:** 110,00 m \* 533,07 Kč/m = **58 637,70 Kč**

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100) \* **0,500**

**Přípojky elektro - zjištěná cena** = **29 318,85 Kč**

### **Přípojka kanalizace**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 400,00 m

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 1 555,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3630

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **4 041,91**

**Plná cena:** 400,00 m \* 4 041,91 Kč/m = **1 616 764,- Kč**

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	<u>0,700</u>
<b>Přípojka kanalizace - zjištěná cena</b>	=	<b>1 131 734,80 Kč</b>

### Vsakovací objekt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

**Počet:** 1,00 kus

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/kus]	=	1 572 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/kus]	=	<u>1 572 000,-</u>
<b>Plná cena:</b> 1,00 kus * 1 572 000,- Kč/kus	=	<b>1 572 000,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	<u>0,500</u>
--	---	--------------

<b>Vsakovací objekt - zjištěná cena</b>	=	<b>786 000,- Kč</b>
---	---	---------------------

### Přípojka vody

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 110,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,3820</u>
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 100,48</b>
<b>Plná cena:</b> 110,00 m * 1 100,48 Kč/m	=	<b>121 052,80 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	<u>0,500</u>
--	---	--------------

<b>Přípojka vody - zjištěná cena</b>	=	<b>60 526,40 Kč</b>
--------------------------------------	---	---------------------



## Vodoměrná šachta

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 5,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	3 500,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>9 170,70</b>
<b>Plná cena:</b> 5,00 m <sup>3</sup> * 9 170,70 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>45 853,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100) \* 0,500

**Vodoměrná šachta - zjištěná cena = 22 926,75 Kč**

## Plynová přípojka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 70,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>793,79</b>
<b>Plná cena:</b> 70,00 m * 793,79 Kč/m	=	<b>55 565,30 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 50 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100) \* 0,400

**Plynová přípojka - zjištěná cena** = **22 226,12 Kč**

### **Plynovod - předávací stanice**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

**Počet:** 1,00 kus

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/kus] = 250 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/kus] = **250 000,-**

**Plná cena:** 1,00 kus \* 250 000,- Kč/kus = **250 000,- Kč**

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$  \* 0,400

**Plynovod - předávací stanice - zjištěná cena** = **100 000,- Kč**

### **Plochy z betonu asfaltového**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1 819,00 m<sup>2</sup>

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 360,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **911,20**

**Plná cena:** 1 819,00 m<sup>2</sup> \* 911,20 Kč/m<sup>2</sup> = **1 657 472,80 Kč**

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$  \* 0,500

---

**Plochy z betonu asfaltového - zjištěná cena** = **828 736,40 Kč**

**Betonová dlažba zámková**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1 407,00 m<sup>2</sup>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 515,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3010

---

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **1 303,52**

**Plná cena:** 1 407,00 m<sup>2</sup> \* 1 303,52 Kč/m<sup>2</sup> = **1 834 052,64 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100) \* **0,500**

---

**Betonová dlažba zámková - zjištěná cena** = **917 026,32 Kč**

**Plochy s povrchem prašným - štěrkové**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 644,00 m<sup>2</sup>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 95,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3010

---

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **240,45**

**Plná cena:** 644,00 m<sup>2</sup> \* 240,45 Kč/m<sup>2</sup> = **154 849,80 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$   
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

**Plochy s povrchem prašným - šterkové - zjištěná cena** = **23 227,47 Kč**

### Plot z monolitického betonu

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.10. Plot z monolitického betonu se základy, popř. úpravou povrchu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 147,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>] = 3 500,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3820

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>] = **9 170,70**

**Plná cena:** 147,00 m<sup>3</sup> \* 9 170,70 Kč/m<sup>3</sup> = **1 348 092,90 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$  \* 0,500

**Plot z monolitického betonu - zjištěná cena** = **674 046,45 Kč**

### Plot z drátěného pletiva

#### 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 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 377,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 240,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3820

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **628,85**

**Plná cena:** 377,00 m<sup>2</sup> \* 628,85 Kč/m<sup>2</sup> = **237 076,45 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

**Plot z drátěného pletiva - zjištěná cena**

= **35 561,47 Kč**

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

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

2,00 ks

### Ocenění

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

= 1 450,-

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

\* 1,1000

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

\* 2,3820

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **3 799,29**

**Plná cena:** 2,00 ks \* 3 799,29 Kč/ks

= **7 598,58 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

**Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků -  
zjištěná cena**

= **1 139,79 Kč**

**Elektrický pohon u vrátek a vrat**

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

1,00 ks

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>15 197,16</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 15 197,16 Kč/ks	=	<b>15 197,16 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	<b>0,150</b>

**Elektrický pohon u vrátek a vrat - zjištěná cena** = **2 279,57 Kč**

## Rekapitulace staveb pro stanovení ročního užítku práva stavby:

Hala pro výrobu - nákladová metoda	129 718 636,19 Kč
Přípojky elektro	58 637,70 Kč
Přípojka kanalizace	1 616 764,- Kč
Vsakovací objekt	1 572 000,- Kč
Přípojka vody	121 052,80 Kč
Vodoměrná šachta	45 853,50 Kč
Plynová přípojka	55 565,30 Kč
Plynovod - předávací stanice	250 000,- Kč
Plochy z betonu asfaltového	1 657 472,80 Kč
Betonová dlažba zámková	1 834 052,64 Kč
Plochy s povrchem prašným - šterkové	154 849,80 Kč
Plot z monolitického betonu	1 348 092,90 Kč
Plot z drátěného pletiva	237 076,45 Kč
Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	7 598,58 Kč
Elektrický pohon u vrátek a vrat	15 197,16 Kč
	<hr/>
	138 692 849,82 Kč

**Rekapitulace staveb pro stanovení výše náhrady při zániku práva stavby:**

Hala pro výrobu - nákladová metoda	90 803 045,33 Kč
Přípojky elektro	29 318,85 Kč
Přípojka kanalizace	1 131 734,80 Kč
Vsakovací objekt	786 000,- Kč
Přípojka vody	60 526,40 Kč
Vodoměrná šachta	22 926,75 Kč
Plynová přípojka	22 226,12 Kč
Plynovod - předávací stanice	100 000,- Kč
Plochy z betonu asfaltového	828 736,40 Kč
Betonová dlažba zámková	917 026,32 Kč
Plochy s povrchem prašným - šterkové	23 227,47 Kč
Plot z monolitického betonu	674 046,45 Kč
Plot z drátěného pletiva	35 561,47 Kč
Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 139,79 Kč
Elektrický pohon u vrátek a vrat	2 279,57 Kč
	<hr/>
	95 437 795,72 Kč

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Ocenění práva stavby se zřízenou stavbou	§ 39 odst. 3)
Druh objektu:	Haly pro výrobu
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): <i>p</i>	9,5 %
Doba užívání do zániku práva stavby: <i>n</i>	30 let

Roční užitek stanoven ve výši 5 % z ceny pozemku a stavby:

Cena stavby vyhovující právu stavby:	138 692 849,82 Kč
Cena pozemku:	41 471 619,20 Kč
	<hr/>
=	180 164 469,02 Kč
5 %	* 0,05
	<hr/>
Roční užitek: <i>ru</i>	9 008 223,45 Kč

Náhrada při zániku práva stavby stanovena nákladovým způsobem ke dni ocenění se zohledněným předpokládaným stavebně technickým stavem při pravidelné údržbě v době zániku práva stavby :

Náhrada: <i>N</i>	95 437 795,72 Kč
-------------------	------------------

**Ocenění**Cena práva stavby se zřízenou stavbou  $CPS_Z$ :

$$CPS_Z = 1/(1+p)^n * (ru * ((1+p)^n - 1)/p + N)$$

$$CPS_Z = 1/(1+0,095)^{30} * (9 008 223,45 * ((1+0,095)^{30} - 1)/0,095 + 95 437 795,72)$$

$$CPS_Z = 94 863 771,25 \text{ Kč}$$


---

**Právo stavby na pozemcích parc. č. 8289/32, 8289/17, 8289/42 a = 94 863 771,25 Kč**  
**8289/49 - zjištěná cena**

**Stanovení roční splátky:**

$$94 863 771 / 30 = \underline{\underline{3 162 125,7 \text{ Kč}}}$$

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

**I. Rovina** – cena práva stavby s nezřízenou stavbou

**Celková cena 10 367 905,- Kč, splátka 345 596,80 Kč/rok**

**II. Rovina** – cena práva stavby se zřízenou stavbou

**Celková cena 94 863 771,- Kč, splátka 3 162 125,70 Kč/rok**

**Doplnění: Výše náhrady při zániku práva stavby se stářím 30 let v úrovni současných cen (nákladová metoda ocenění):**

**95 437 795,72 Kč**

Komentář: V rámci ocenění zpracovatel vycházel z poskytnutých podkladů týkajících se rozměrů a uvažovaných standardů stavby. Zároveň postupoval podle Zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a prováděcích vyhlášek, aby dostál zamýšlenému účelu, pro který je tento posudek zpracováván.

V Praze, dne 08.01.2018

**Vypracoval:**

**XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav**

**Mánesova 53, 120 00 Praha 2**

**IČ: 284 62 572**

**Podpisuje Martin Málek, jednatel**

## **D. Znalecká doložka**

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 5185-28/2018 znaleckého deníku.

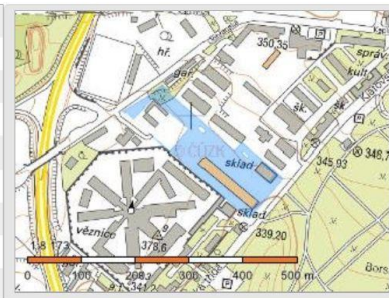
## **E. Přílohy**



## Výpisy z el. verze KN

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">8289/32</a>
Obec:	<a href="#">Plzeň [5547911]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Plzeň [721981]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1594</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	17418
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vězeňská služba České republiky, Soudní 1672/1a, Nusle, 14000 Praha 4	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.01.2018 06:00:02.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">8289/17</a>
Obec:	<a href="#">Plzeň [554791]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Plzeň [721981]</a>
Číslo LV:	1594
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	63
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">8289/17</a>

Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vězeňská služba České republiky, Soudní 1672/1a, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">8289/42</a>
Obec:	<a href="#">Plzeň [554791]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Plzeň [721981]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1594</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2389
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">8289/42</a>

Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vězeňská služba České republiky, Soudní 1672/1a, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

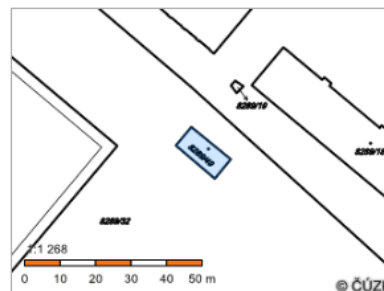
## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">8289/49</a>
Obec:	<a href="#">Plzeň [554791]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Plzeň [721981]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1594</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	99
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">8289/49</a>

Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vězeňská služba České republiky, Soudní 1672/1a, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

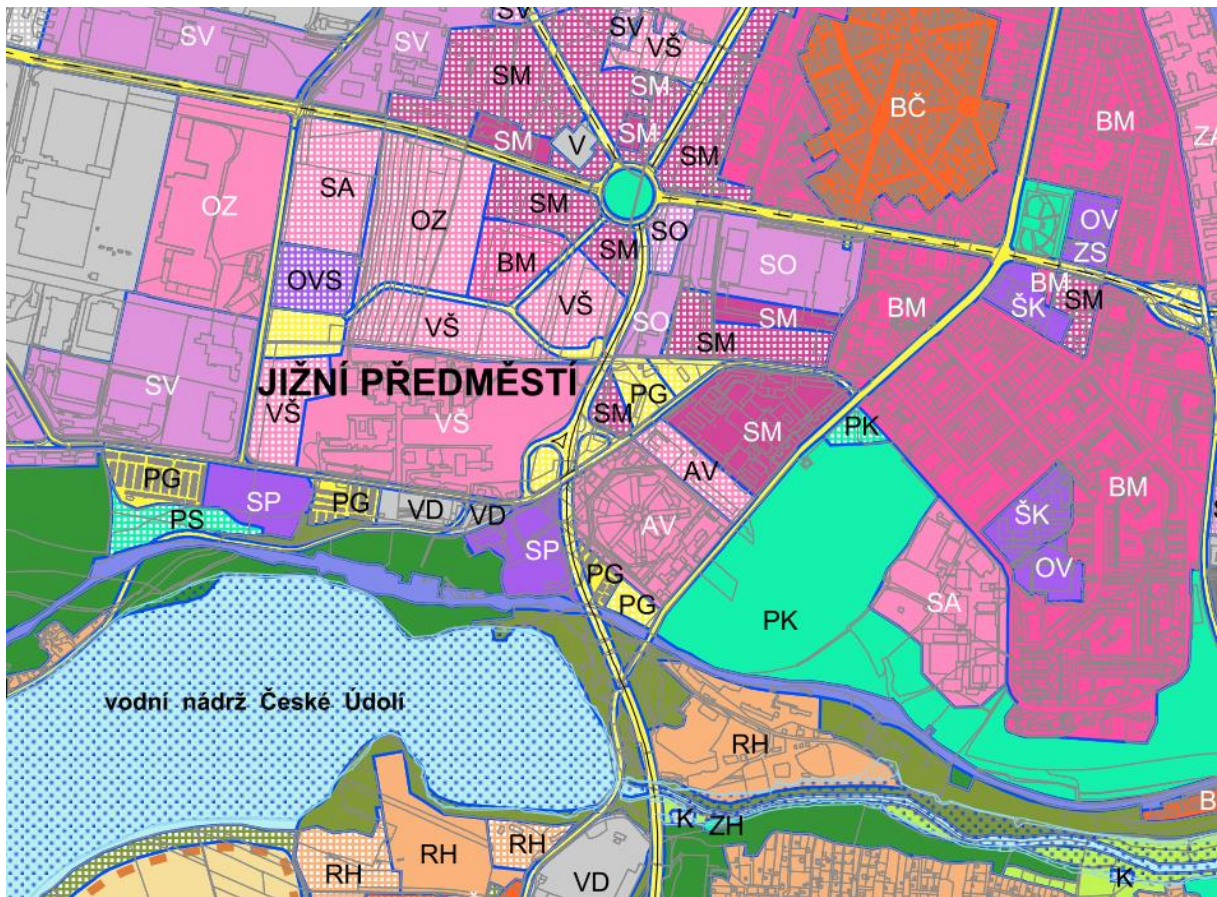
Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

## Územní plán



### OSTATNÍ ÚZEMÍ

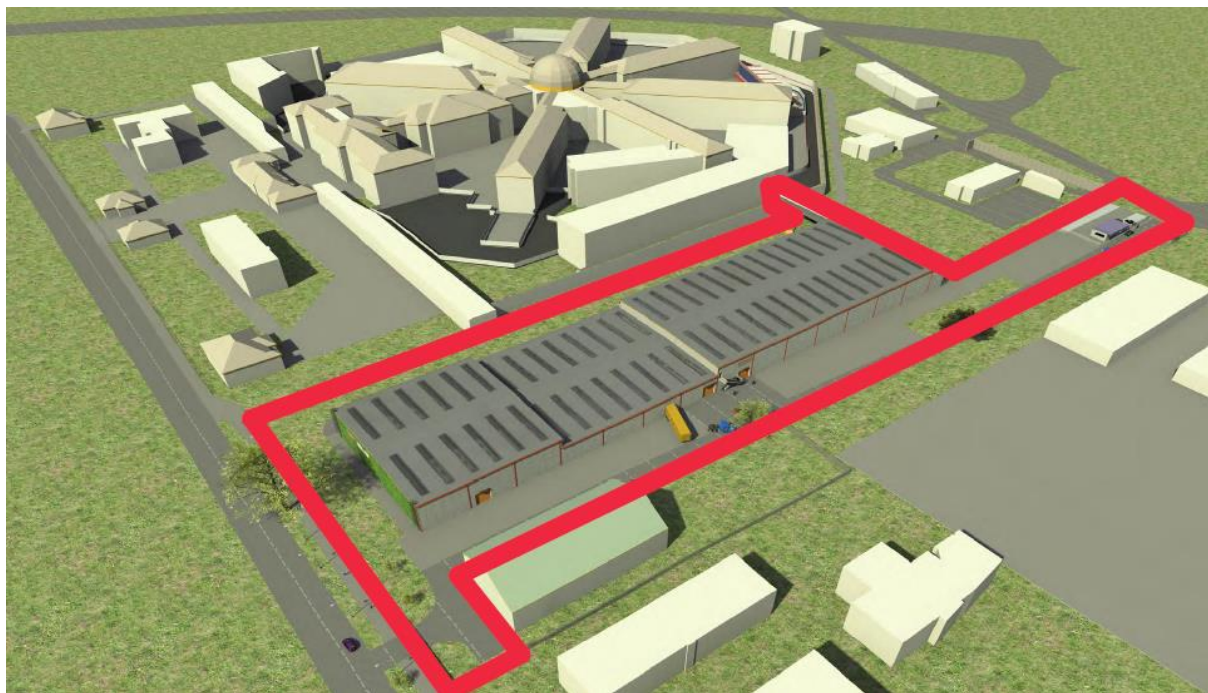


- CA - CÍRKEVNÍ AREÁL
- ZA - ZDRAVOTNICKÝ AREÁL
- OZ - OBCHODNÍ ZAŘÍZENÍ
- VA - VÝSTAVNÍ AREÁL
- VŠ - VYSOKOŠKOLSKÝ AREÁL
- SA - SPORTOVNÍ AREÁL
- SL - SPORTOVNÍ LETIŠTĚ
- AV - ARMÁDA, VÉZEŇSTVÍ
- ZB - ZOOLOGICKÁ A BOTANICKÁ ZAHRADA
- VČ - VOLNÝ ČAS
- AZ - AREÁL ZÁMKU

Fotodokumentace – současný stav



Fotodokumentace – budoucí stav







Tabulka uvažovaných prostor

	MÍSTNOST	I. ETAPA					Plocha započtená pro výnosovou metodu a § 31,32 oceňovací vyhlášky (m2)
		MEA VÝROBA	MEA ZÁZEMÍ	VS	TECHNICKÉ PROSTORY	OSTATNÍ	
HALA	ZÁMEČNICKÁ DÍLNA	2898,48					2898,48
	SVAŘOVNA	1107,61		8,16			1107,61
	KAPSA I.	186,84					186,84
	KAPSA II.	83,53					83,53
ZÁZEMÍ "VS" 1NP	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ MEA	29,58					29,58
	KOTELNA TECHNICKÉ PROSTORY				14,85		0
	SCHODIŠTĚ					15,91	0
	JÍDELNA DENNÍ MÍSTOST MEA	55,51					55,51
	JÍDELNA DENNÍ MÍSTOST VS			130			130
	UKLIDOVÁ MÍSTNOST			2,14			2,14
	CHODBA			9,17			0
	WC			35,85			35,85
ZÁZEMÍ "VS" 2NP	SHROMAŽDIŠTĚ			37,59			37,59
	ŠATNA ČISTÁ			59,5			59,5
	DETEKCE			12,88			12,88
	ŠATNA ŠPINAVÁ			52,25			52,25
	UMÝVÁRNA			32,1			32,1
	SKLAD		21,12				21,12
	CHODBA			9,63			0
	SCHODIŠTĚ					15,91	0
	ELEKTROZVODNA					45,57	0
ZÁZEMÍ "MEA" 1 NP	STROJOVNA VZT TECHNICKÉ PROSTORY				50,12		50,12
	SKLAD NÁSTROJŮ	51,8					51,8
	SCHODIŠTĚ					16,12	0
	ÚDRŽBA NÁSTROJŮ	63,76					63,76
	SOC ZÁZEMÍ MISTŘI		8,61				8,61
	ADMINISTRATIVA MISTŘI		32,35				32,35
ZÁZEMÍ "MEA" 2NP	SKLAD TECH PROSTOR				4,8		4,8
	ZÁDVEŘÍ					3,59	0
	CHODBA					21,7	0
	ŠATNY MEA		35,13				35,13
	UMÝVÁRNA MEA		16,83				16,83
	SKLAD/REZERVA					188,88	188,8
	SKLAD		8,74				8,74
	SERVER		7,95				7,95
	DETEKCE VS			27,34			27,34
	ZÁZEMÍ VS			3,44			3,44
	SCHODIŠTĚ					16,12	0
	SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ ADMISTISTRATIVA		16,83				16,83
	ZASEDACÍ MÍSTNOST		16,3				16,3
	ADMINISTRATIVA MEA		41,9				41,9
	REZERVA					26,88	26,88
		4477,11	205,76	420,05	115,34	305,11	5346,56