

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1295

O ceně nemovitosti, skladu čp.167 vč.pozemků st.567, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 392 m<sup>2</sup> a parc.č.1098/44 ost.pl.manipulační plocha o výměře 3.806 m<sup>2</sup> v k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, obec Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský.

**Objednatel znaleckého posudku:**

**Teplopol a.s.,**  
sídl. Vajgar 585/III  
377 58 Jindřichův Hradec  
IČ 25171283

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 22.9.2016 znalecký posudek vypracoval:



**Zdeněk Musil**  
Úzká 577  
378 33 Nová Bystřice

Počet stran: 20 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Nové Bystřici 8.10.2016

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti, skladu čp.167 vč.pozemků st.567, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 392 m<sup>2</sup> a parc.č.1098/44 ost.pl.manipulační plocha o výměře 3.806 m<sup>2</sup> v k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, obec Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Sklad čp.167 na st.567  
Adresa předmětu ocenění: Otín u Jindřichova Hradce  
377 58 Jindřichův Hradec  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Jindřichův Hradec  
Obec: Jindřichův Hradec  
Katastrální území: Otín u Jindřichova Hradce  
Počet obyvatel: 21 659  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 150,00 Kč/m<sup>2</sup>

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.9.2016 za přítomnosti znalce.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- internetová informace z KN Katastrálního úřadu, pracoviště Jindřichův Hradec ze dne 22.9.2016, LV č.2991 pro k.ú. Otín u Jindřichova Hradce
- ústní objednávka ředitele Teplospolu a.s. Jindř.Hradec Ing. M.Kučery ze dne 21.9.2016 na vyhotovení znal.posudku na sklad čp.167 vč.pozemků v k.ú. Otín u Jindř.Hradce
- projektová dokumentace na sklad, kterou vypracoval Okresní bytový podnik Jindřichův Hradec v r.1980, zak.č. 10-01/80
- kolaudační rozhodnutí, kterým se povoluje užívání stavby skladu v areálu OBP J.Hradec na parc.č.1098/7 a 1098/8, které pro OBP J.Hradec vydal MěÚ odbor výstavby v J.Hradci dne 15.2.1983, č. 4312/82-1983
- GP č.1090-26/2016 ze dne 19.9.2016, který vypracoval Vlastimil Lacina, K Vilkám 832/III, Jindřichův Hradec, kterým se původní pozemek p.č.1098/6, ost.pl.manip.plocha o výměře 11451 m<sup>2</sup> rozdělil na p.č.1098/6 o výměře 7645 m<sup>2</sup> a p.č.1098/44 o výměře 3806 m<sup>2</sup> v k.ú. Otín u Jindř.Hradce
- prohlídka a zaměření nemovitosti znalcem dne 22.9.2016
- katastrální mapa v M 1:2880 + mapa ortofoto
- smlouva o nájmu na část pozemku p.č.1098/6 v k.ú. Otín u J.Hradce o výměře 4.212 m<sup>2</sup> a st.567 o výměře 392 m<sup>2</sup> vč.objektu skladu čp.167, která byla sepsaná mezi pronajímatelem Teplospolem a.s. Jindřichův Hradec a nájemcem Městem Jindřichův Hradec dne 28.4.2015 na období od 1.1.2016 do 31.12.2022
- smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu sepsaná mezi povinným Teplospolem a.s. Jindřichův Hradec a oprávněným E.ON Distribuce, a.s. Č.Budějovice ze dne 4.5.2011, spočívajícího v umístění nového kabelového vedení VN na p.č.1098/6 v k.ú. Otín u Jindřichova Hradce
- smlouva o zřízení věcného břemene sepsaná mezi povinným Teplospolem a.s. Jindřichův

Hradec a oprávněným Energetickým centrem s.r.o. se sídlem v Otíně čp.3 u J.Hradec dne 1.3.2011, spočívající v uložení horkovodu propojujícího EC a kotelnu Vajgar na pozemcích p.č.1098/6 a st.353 v k.ú. Otín u Jindřichova Hradce  
- znalci nebyly předloženy žádné další doklady od nemovitosti

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

Podle internetové informace z KN KÚ pro Jihočeský kraj, pracoviště Jindř.Hradec ze dne 22.9.2016, LV č.2991 pro k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, je vlastníkem oceňované nemovitosti:

Teplo spol a.s., sídliště Vajgar 585, Jindřichův Hradec III, 377 01 Jindřichův Hradec

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace z r.1980 se dochovala, byla znalcem využita pro ocenění spolu s výše uvedenými podklady.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Objekt skladu je situován v areálu Teplo spol a.s. Jindřichův Hradec u kotelny Vajgar. Byl vybudován pro skladování materiálu pro údržbu bytového fondu OBP Jindřichův Hradec, jehož nástupnickou společností se stal od 1.1.1998 Teplo spol a.s. Jindřichův Hradec. Sklad je samostatná budova, jehož nosnou konstrukcí je ocelová montovaná jednolodní hala o rozponu 11,36 m, osová vzdálenost sloupů (modulů) je 4,50 m (celkem 7 modulů). Ocelová nosná konstrukce je obezděná pórobetonovými tvárnici tl. 30 cm. Konstrukce střechy je ze sedlových ocel.příhradových vazníků, střešní krytina je z Al plechu KOB.

Objekt je připojen na veř.inž.sítě - NN, telekomunikace, kanalizaci (pouze umývadlo v kanceláři), s možností připojení na veř.vodovod vedený v areálu kotelny Vajgar (původní plastová přípojka IPE 90x8,2, dl. 142 m byla pro poruchu odstavena). V blízkosti je možnost i připojení na veř.rozvod zemního plynu i vodovod.

Stavba skladu byla ukončena a uvedena do užívání v r.1983.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Vyhl.č.345/2015 Sb., kterou se mění vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o ocenění majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb.

Cenový věstník č.6/1999 - Komentář k oceňování odpovídající věcným břemenům podle § 18, zákona č. 151/1997 Sb.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

- 1.1.1. Sklad
- 1.1.2. Zpevněné plochy ze silničních panelů
- 1.1.3. Dešťová kanalizace z trub Js 300 mm

#### **1.2. Příslušenství**

- 1.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
- 1.2.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva
- 1.2.3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky
- 1.2.4. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm
- 1.2.5. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

- 1.2.6. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
- 1.2.7. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
- 1.2.8. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
- 1.2.9. Přípojka kanalizace DN 200 mm
- 1.2.10. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m

## 2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemky st.567 a 1098/44

## 3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1. Porosty

## 4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

- 4.1. Věcné břemeno uložení kabelového vedení VN a NN

# **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

## Oceňovací předpis

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

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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

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

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Výrobní objekty	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,473$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,473$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Sklad

Objekt skladu je samostatná budova, přízemní, nepodsklepená, se sedlovým krovem, střešní krytinou z Al plechu KOB, má klempířské prvky z Pz plechu, má bleskosvod. Nosnou část objektu tvoří ocelová montovaná hala (sloupy a příhradové střešní vazníky - 7 modulů á 4,50 m). Základové pásy a patky jsou provedeny z betonu prostého tř. II, hala je obezděná pórobetonovými tvárnici tl. 30 cm, oboustranně omítnutými, podlahy jsou provedeny z bet.mazaniny, podlaha i základy mají izolaci proti ZV. Okna vel.240/180 cm jsou ocelová, vrata jsou ocelová dvoukřídlová. Půdorysně je objekt rozdělen na vstupní chodbu a kancelář (v prvním modulu), vstup do chodby je ze západního štítu. Následuje pět modulů tvořících sklad (bez dělicích příček) přístupný vraty ze severní strany (3 ks vrat) a jeden modul oddělený, který tvoří samostatný sklad přístupná vrata (1 ks) z východního štítu. Sklad není vytápěn. V době zaměření byla vodovodní přípojka pro poruchu odstavena. Sklad byl povolen k užívání 15.2.1983 vydaným kolaudačním rozhodnutím.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	32,45*12,25	=	397,51

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	397,51 m <sup>2</sup>	5,05 m	2 007,43
<b>Součet</b>	<b>397,51 m<sup>2</sup></b>		<b>2 007,43</b>

<b>Průměrná výška všech podlaží v objektu:</b>	PVP =	2 007,43 / 397,51	= 5,05 m
<b>Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:</b>	PZP =	397,51 / 1	= 397,51 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží Obestavěný prostor

$$1.NP \text{ vč.zastřešení} \quad 397,51 \cdot (4,10 + 5,05) / 2 = 1\,818,61 \text{ m}^3$$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP vč.zastřešení	NP	1 818,61 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>1 818,61 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
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	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9820</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	13,45	33	150	22,00	2,9590
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	30,96	33	80	41,25	12,7710
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	14,05	33	80	41,25	5,7956
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,13	33	80	41,25	2,9411
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	33	40	82,50	2,4338
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,71	33	40	82,50	0,5858
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,28	33	50	66,00	2,8248
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	33	35	94,29	2,7816
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,44	33	50	66,00	1,6104
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,05	33	40	82,50	2,5163
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,46	33	50	66,00	2,2836
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	33	35	94,29	2,7816
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,91	33	35	94,29	5,5725
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	33	35	94,29	0,3866
25. Ostatní	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,30	33	40	82,50	4,3725
<b>Opotřebení:</b>										<b>52,6 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9366
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7158
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9820
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0680
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 291,37</b>
<b>Plná cena:</b> 1 818,61 m <sup>3</sup> * 3 291,37 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 985 718,40 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 52,6 % /100)	*	0,474
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 837 230,52 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,473
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 342 010,04 Kč</b>
<b>Sklad - zjištěná cena</b>	=	<b>1 342 010,04 Kč</b>

### 1.1.2. Zpevněné plochy ze silničních panelů

Jde o zpevněné plochy v areálu na oceňovaných pozemcích, tvořících příjezdové komunikace a skladové plochy.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	montovaný betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211

Množství:  $(46+46+21)*6 + (42*21) = 1\,560,00\text{ m}^2$

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	875,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	=	<u>2 059,84</u>
<b>Plná cena:</b> 1 560,00 m <sup>2</sup> * 2 059,84 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>3 213 350,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 33 / 50 = 66,0\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,0\% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,340
=	<u>1 092 539,14 Kč</u>
*	0,473
=	<u>516 771,01 Kč</u>

Zpevněné plochy ze silničních panelů - zjištěná cena

= 516 771,01 Kč

### 1.1.3. Dešťová kanalizace z trub Js 300 mm

Jde o dešťovou kanalizaci z trub TZA Js 300 mm a to část stoky „A” mezi šachtami Š4-Š5-Š6 a část stoky „C” mezi šachtami Š5-Š9 (dle vytyčovacího schéma, výkr.č.8 - kanalizace) a to v částech na oceňovaném pozemku. Tato kanalizace je pak zaústěna do dešťové kanalizace z trub TZA Js 400 mm v areálu DK OPEN spol. s r.o. J.Hradec, Jarošovská 1336/II (parc.č.1098/35).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm	300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub betonových
Hloubka uložení:	2,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	91,00 m

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 785,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<u>4 331,39</u>
<b>Plná cena:</b> 91,00 m * 4 331,39 Kč/m	=	<b>394 156,49 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 33 / 80 = 41,3\%$



Koeficient opotřebení: (1- 41,3 % / 100)	*	0,587
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	231 369,86 Kč
Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	109 437,94 Kč
<b>Dešťová kanalizace z trub Js 300 mm - zjištěná cena</b>	=	<b>109 437,94 Kč</b>

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Monolitický betonový chodník s rigolem kolem severní strany skladu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

#### Výměra:

$$32,40 * 1,60 = 51,84 \text{ m}^2$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	682,69
<b>Plná cena:</b> 51,84 m <sup>2</sup> * 682,69 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>35 390,65 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 33 / 40 = 82,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 82,5 % / 100)	*	0,175
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	6 193,36 Kč
Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	2 929,46 Kč

**Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm - zjištěná cena** = **2 929,46 Kč**

### 1.2.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Okapový chodníček z bet.dlažby 30/30 cm kolem východní, jižní a západní strany skladu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

#### Výměra:

$$(44,70 * 0,60) + (12,25 * 1,95) = 50,71 \text{ m}^2$$

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	210,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<u>494,36</u>
<b>Plná cena:</b> 50,71 m <sup>2</sup> * 494,36 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>25 069,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 33 / 40 = 82,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 82,5 % / 100)

\* 0,175

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

= **4 387,08 Kč**

Koeficient pp

\* 0,473

**Cena stavby CS**

= **2 075,09 Kč**

**Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva - zjištěná cena** = **2 075,09 Kč**

### 1.2.3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky

Oplocení jižní a západní strany areálu.

## 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 242

## Výměra:

132,40\*1,95 = 258,18 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):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<u>577,58</u>
<b>Plná cena:</b> 258,18 m <sup>2</sup> * 577,58 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>149 119,60 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 33 / 35 = 94,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

\* 0,150

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

= **22 367,94 Kč**

Koeficient pp

\* 0,473

**Cena stavby CS**

= **10 580,04 Kč**

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky - zjištěná cena = 10 580,04 Kč

#### 1.2.4. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm

Betonový práh pod oplocením jižní a západní strany.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Délka: 132,40 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 150,-  
Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500  
Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,2920  
Základní cena upravená cena [Kč/m] = 360,99  
Plná cena: 132,40 m \* 360,99 Kč/m = 47 795,08 Kč

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 35 = 94,3 \%$   
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$   
Nákladová cena stavby  $CS_N$   
Koeficient pp  
Cena stavby CS

\* 0,150  
= 7 169,26 Kč  
\* 0,473  
= 3 391,06 Kč

Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm - zjištěná cena = 3 391,06 Kč

#### 1.2.5. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Oplocení východní strany areálu.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

##### Výměra:

$45,0 * 1,20 = 54,00 \text{ m}^2$  pohledové plochy

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 450,-  
Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500  
Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,2920  
Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = 1 082,97

**Plná cena:**  $54,00 \text{ m}^2 * 1\,082,97 \text{ Kč/m}^2$  = **58 480,38 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 40 = 82,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,5 \% / 100)$

\* 0,175

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

= **10 234,07 Kč**

Koeficient pp

\* 0,473

**Cena stavby CS**

= **4 840,72 Kč**

**Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena** = **4 840,72 Kč**

#### 1.2.6. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Betonová podezdívka pod východním oplocením.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

**Délka:**

45,00 m

#### Ocenění

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

= 950,-

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

\* 1,0500

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

\* 2,2920

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 286,27**

**Plná cena:**  $45,00 \text{ m} * 2\,286,27 \text{ Kč/m}$

= **102 882,15 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 40 = 82,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,5 \% / 100)$

\* 0,175

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

= **18 004,38 Kč**

Koeficient pp

\* 0,473

**Cena stavby CS**

= **8 516,07 Kč**

**Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena** = **8 516,07 Kč**

#### 1.2.7. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Vrátko ve východním oplocení.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
 Výměra: 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>3 850,56</u>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 3 850,56 Kč/ks	=	<b>3 850,56 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 35 = 94,3 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<u>577,58 Kč</u>
Koeficient pp	*	0,473
<b>Cena stavby CS</b>	=	<u>273,20 Kč</u>

**Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena = 273,20 Kč**

### 1.2.8. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Vjezdová vrata ve východním oplocení.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
 Výměra: 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>8 904,42</u>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 8 904,42 Kč/ks	=	<b>8 904,42 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 35 = 94,3 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<u>1 335,66 Kč</u>
Koeficient pp	*	0,473

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>631,77 Kč</b>
<b>Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena</b>	=	<b>631,77 Kč</b>

### 1.2.9. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Jde o připojení dvou uličních vpustí do stoky „A” a jedné do stoky „C”.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

#### Délka:

$$2 * 3,0 + 2,0 = 8,00 \text{ m}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 518,50</b>
<b>Plná cena:</b> 8,00 m * 3 518,50 Kč/m	=	<b>28 148,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 80 = 41,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 41,3 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,587
=	<b>16 522,88 Kč</b>
*	0,473
=	<b>7 815,32 Kč</b>

**Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena** = **7 815,32 Kč**

### 1.2.10. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m

Jde o kanalizační šachtu Š5 na soutoku dešťové kanalizační stoky „C” se stokou „A” a dále tři šachty uličních vpustí zaústěných do stok „A” a „C”.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Výměra: 4,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>18 199,13</b>
<b>Plná cena:</b> 4,00 ks * 18 199,13 Kč/ks	=	<b>72 796,52 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 80 = 41,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 41,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,587
=	42 731,56 Kč
*	0,473
=	20 212,03 Kč

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m - zjištěná cena = 20 212,03 Kč

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky st.567 a 1098/44

Zastavěný pozemek skladem st.567 je rovinatý, přístupný po zpevněné místní komunikaci, je připojený na veřejné inženýrské sítě - kanalizaci, NN a telekomunikace. V blízkosti je možné připojení i na veř.rozvod zemního plynu a vodovod (původní vodovodní přípojka od kotelny Vajgar byla pro poruchu odstavena a zrušena). Zastavěná plocha st.parc.č.567 tvoří jednotný funkční celek se stavbou skladu čp.167 a pozemkem parc.č.1098/44, ost.pl.manip.plocha (oddělen GP č.1090-26/2016).

Pozemek p.č.1098/44 je rovinatý, přístupný po zpevněné místní komunikaci, je připojen na veřejné inženýrské sítě - kanalizaci, NN a telekomunikace. V blízkosti je možné připojení i na veř.rozvod zemního plynu a vodovod (původní vodovodní přípojka od kotelny Vajgar byla pro poruchu odstavena a zrušena). Pozemek parc.č.1098/44 tvoří jednotný funkční celek se zastavěnou plochou st.567 a se stavbou skladu čp.167. Pozemek je z části zpevněný (panelové plochy) a z části nezpevněný (zatravněný). Celý areál je uzavřen oplocením. Nad jihovýchodním cípem (oplocením) je vedeno vzdušné vedení VN, přes pozemek vede el.kabelové zemní vedení, které není zapsáno v KN. Hodnota pozemku je snížena o samostatně vypočtenou hodnotu věcného břemene.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,473$

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,473 = 0,473$$

**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	1 150,-	0,473		543,95

  

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	567	392,00	543,95	213 228,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1098/44	3 806,00	543,95	2 070 273,70
Stavební pozemky - celkem			4 198,00		<b>2 283 502,10</b>

**Pozemky st.567 a 1098/44 - zjištěná cena = 2 283 502,10 Kč**

### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1. Porosty

Jde o břízy kolem západního oplocení.

**Nelesní porosty: § 44.**

břízy ostatní (břízy ostatní)

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m <sup>2</sup> * 16,- Kč/m <sup>2</sup>	=	2 400,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	0,45
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	0,50
břízy ostatní celkem	=	135,- Kč

**Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 135,- Kč**

**Porosty - zjištěná cena = 135,- Kč**

### **Věcná břemena váznoucí na nemovitosti**

#### **4.1. Věcné břemeno uložení kabelového vedení VN a NN**



Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 1.3.2011 na umístění horkovodu mezi oprávněným EC s.r.o. Otín u J.Hradce a povinným Teplospolem a.s. J.Hradec, nezasahuje do pozemku p.č.1098/44, který je předmětem ocenění, neboť zatěžuje původní pozemek p.č.1098/6 na jeho severním okraji.

Smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu ze dne 4.5.2011 sepsaná mezi oprávněným E.ON Distribuce, a.s. Č.Budějovice a povinným Teplospolem a.s. J.Hradec zasahuje dle GP pro vymezení rozsahu VB jihovýchodní cíp pozemku p.č.1098/44 a omezuje tímto tento pozemek jak vzdušným vedením VN, tak umístěným betonovým sloupem v rohu pozemku. Jedná se o omezující plochu do 15 m<sup>2</sup>.

Přes pozemek p.č.1098/44 vede podzemní el.kabel NN od zděného pilíře u východního oplocení p.č.1098/6, kolem východního plotu p.č. 1098/44 a dále k pojistné skříni na severním fasádě skladu čp.167 (st.567). Dále pokračuje západním směrem do areálu DK OPEN na p.č.1098/35. Toto vedení bylo provedeno v r.1983 a nebylo na něj zřízeno věcného břemeno příslušnou smlouvou, proto není zapsáno v KN. Část el. kabelového vedení až k pojistné skříni na skladu čp.167 slouží i pro přívod el.energie do tohoto objektu.

Výpočet věcného břemene vycházel tedy z výše nájemného podle smlouvy o nájmu, která byla uzavřena na část pozemku p.č.1098/6 odpovídají cca výměře odděleného pozemku p.č.1098/44 a sepsané dne 28.4.2015, s platností od 1.1.2016, mezi pronajímatelem Teplospolem a.s. J.Hradec a nájemcem Městem Jindřichův Hradec. Stupeň omezení byl stanoven na 50%, neboť část el.kabelového podzemního vedení slouží i pro přívod el.energie pro sklad čp.167 a zemní kabel znamená pro pozemek menší omezení než vzdušné vedení.

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

věcné břemeno:

Výměra: 3 806,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 10,- Kč/m<sup>2</sup>

Sjednané nájemné: 3 806,00 m<sup>2</sup> \* 10,- Kč/m<sup>2</sup> = 38 060,- Kč/rok

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

38 060,- Kč/rok \* 50 % = 19 030,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 19 030,- Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

19 030,- Kč \* 5 let = 95 150,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí**

= 95 150,- Kč

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Sklad	2 831 244,80 Kč
1.1.2. Zpevněné plochy ze silničních panelů	1 519 914,70 Kč
1.1.3. Dešťová kanalizace z trub Js 300 mm	186 436,- Kč
<b>1.2. Příslušenství</b>	
1.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm	16 739,80 Kč
1.2.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva	11 857,60 Kč
1.2.3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky	70 533,60 Kč
1.2.4. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm	22 607,10 Kč
1.2.5. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	27 661,20 Kč
1.2.6. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	48 663,30 Kč
1.2.7. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	1 821,30 Kč
1.2.8. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	4 211,80 Kč
1.2.9. Přípojka kanalizace DN 200 mm	13 314,- Kč
1.2.10. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m	34 432,80 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>4 789 438,- Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. Pozemky st.567 a 1098/44	2 283 502,10 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>2 283 502,10 Kč</b>
<b>3. Ocenění trvalých porostů</b>	
3.1. Porosty	135,- Kč
<b>3. Ocenění trvalých porostů celkem</b>	<b>135,- Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>7 073 075,10 Kč</b>
<b>Věcná břemena</b>	
<b>4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti</b>	
4.1. Věcné břemeno uložení kabelového vedení VN a NN	95 150,- Kč
<b>Hodnota věcného břemene činí:</b>	<b>95 150,- Kč</b>
<b>Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:</b>	<b>6 977 925,10 Kč</b>
<b>Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem</b>	<b>6 977 925,10 Kč</b>

## Rekapitulace výsledných cen

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Sklad	1 342 010,- Kč
1.1.2. Zpevněné plochy ze silničních panelů	516 771,- Kč
1.1.3. Dešťová kanalizace z trub Js 300 mm	109 437,90 Kč

#### 1.2. Příslušenství

1.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm	2 929,50 Kč
1.2.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva	2 075,10 Kč
1.2.3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky	10 580,- Kč
1.2.4. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm	3 391,10 Kč
1.2.5. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	4 840,70 Kč
1.2.6. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	8 516,10 Kč
1.2.7. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	273,20 Kč
1.2.8. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	631,80 Kč
1.2.9. Přípojka kanalizace DN 200 mm	7 815,30 Kč
1.2.10. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m	20 212,- Kč

**1. Ocenění staveb celkem** 2 029 483,70 Kč

**2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky st.567 a 1098/44 2 283 502,10 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem** 2 283 502,10 Kč

**3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Porosty 135,- Kč

**3. Ocenění trvalých porostů celkem** 135,- Kč

---

**Celkem** 4 313 120,80 Kč

**Věcná břemena**

**4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti**

4.1. Věcné břemeno uložení kabelového vedení VN a NN 95 150,- Kč

**Hodnota věcného břemene činí:** 95 150,- Kč

**Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:** 4 217 970,80 Kč

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** 4 217 970,80 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 4 217 970,- Kč

slovy: Čtyřimilionydvěstěsedmnácttisícdevětsetšedesát Kč

V Nové Bystřici 8.10.2016

Zdeněk Musil  
Úzká 577  
378 33 Nová Bystřice



## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 8.4.1992 č.j. Spr.651/92, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1295 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 15/2016.

