

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**číslo 4003/2013**

**NEMOVITOST:** o ceně obvyklé ubytovacího objektu č.p. 205 na pozemku parc. č. st. 175 a pozemků parc. č. st. 175, parc. č. 275/8, parc. č. 656, parc. č. 662/14, parc. č. 695/13, parc. č. 710/3, parc. č. 712, parc. č. 715

**Katastrální údaje :** Kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Olšany, k.ú. Olšany  
**Adresa nemovitosti:** Olšany 205, 683 01 Olšany

**OBJEDNATEL :** Edl a partneři, v.o.s. insolvenční správce dlužníka FARMA Bolka Polívky, s.r.o.

**Adresa objednatele:** Na Zahrádkách 268/18, 500 02 Hradec Králové

**ZHOTOVITEL :** B plus B, spol. s r.o. MONTEKALA, spol. s r.o.

**Adresa zhotovitele:** Holečkova 657, 150 00 Praha 5 Hálova 34, 190 00 Praha 9

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad ceny obvyklé pro účely zpeněžení formou dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**18 500 000,- Kč**

**Datum místního šetření:** 2.5.2013

**Stav ke dni :**

2.5.2013

Posudek obsahuje 46 stran textu včetně titulního listu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu znaleckého ústavu.

**V Praze, dne 10.5.2013**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase ubytovacího objektu č.p. 205 na pozemku parc. č. st. 175 a pozemků parc. č. st. 175, parc. č. 275/8, parc. č. 656, parc. č. 662/14, parc. č. 695/13, parc. č. 710/3, parc. č. 712, parc. č. 715, k.ú. Olšany, obec Olšany, Jihomoravský kraj .

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem provedení veřejné dobrovolné dražby.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1267, k.ú. Olšany, obec Olšany ze dne 30.4.2013,
- kopie snímku katastrální mapy k.ú. Olšany, obec Olšany ze dne 30.4.2013,
- část projektové dokumentace vestavby a přístavby ze dne 1997,
- část projektové dokumentace zkvalitnění služeb a rozšíření o wellness ze dne 2008,
- kopie kolaudačního rozhodnutí přestavby kravína ze dne 1.9.1995,
- kopie kolaudačního rozhodnutí tenisových kurtů ze dne 26.11.1996,
- kopie kolaudačního rozhodnutí půdní vestavby a přístavby ze dne 30.12.1998,
- kopie kolaudačního souhlasu zkvalitnění služeb a rozšíření o wellness ze dne 29.7.2010,
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 11.3.2009,
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření,
- informace od vlastníka,
- informace z realitních serverů,
- fotografie při místním šetření

### Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví č. 1267, k.ú. Olšany, obec Olšany ze dne 30.4.2013:

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

FARMA Bolka Polívky, spol. s r.o., Údolní 222/5, 602 00 Brno, IČ: 42660041

STAVBY

- objekt ubytovací zařízení, Olšany č.p. 205 na pozemku parc. č. st. 175,

POZEMKY

- pozemek parc. č. st. 175 o výměře 8275 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. 275/8 o výměře 1859 m<sup>2</sup> orná půda,
- pozemek parc. č. 656 o výměře 2734 m<sup>2</sup> orná půda,
- pozemek parc. č. 662/14 o výměře 2539 m<sup>2</sup> orná půda,
- pozemek parc. č. 695/13 o výměře 170 m<sup>2</sup> ostatní plocha, neplodná půda,
- pozemek parc. č. 710/3 o výměře 2133 m<sup>2</sup> orná půda,
- pozemek parc. č. 712 o výměře 3808 m<sup>2</sup> orná půda,
- pozemek parc. č. 715 o výměře 1502 m<sup>2</sup> orná půda,

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

#### oddíl C - omezení vlastnického práva:

##### Zástavní právo smluvní

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 5.300.000,- Kč ve prospěch: UniCredit Bank Czech Republic, a. s., se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ: 64948242 dle Smlouvy V2 2032/1998 s právními účinky vkladu práva ke dni 30.9.1998,
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 2.240.000,- Kč ve prospěch: Alexandr Seidl, bytem: Jihozápadní 998/28, 140 00 Praha 4, RČ: 521230/332 dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.4.2008 s právními účinky vkladu práva ke dni 28.4.2008,
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 1.680.000,- Kč ve prospěch: Alexandr Seidl, bytem: Jihozápadní 998/28, 140 00 Praha 4, RČ: 521230/332 dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.6.2008 s právními účinky vkladu práva ke dni 18.6.2008,
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 7.508.986,60 Kč s příslušenstvím ve prospěch: CYGNET, s.r.o. se sídlem: Závěšova 66/13, 140 00 Praha 4, IČ: 25667801 dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.11.2012 s právními účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012,

##### Věcné břemeno oprav a údržby

- věcné břemeno oprav, údržby a uložení přípojek plynu a vody pro stavbu č.p. 223 na pozemku parc. č. st. 175, dle Smlouvy o zřízení věcného břemene-úplatná ze dne 11.3.2009 s právními účinky vkladu práva ke dni 12.3.2009,
- věcné břemeno oprav, údržby a uložení přípojky NN pro stavbu č.p. 223 na pozemku parc. č. st. 175, dle Smlouvy o zřízení věcného břemene-úplatná ze dne 11.3.2009 s právními účinky vkladu práva ke dni 12.3.2009,

##### Rozhodnutí o úpadku

- rozhodnutí o úpadku FARMA Bolka Polívky, spol. s r.o., IČ: 42660041, dle Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 30 INS-25662/2012-A-29 ze dne 7.3.2013,

##### Prohlášení konkurzu

- prohlášení konkurzu společnosti FARMA Bolka Polívky, spol. s r.o., IČ: 42660041, dle Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 30 INS-25662/2012-B-6 ze dne 11.4.2013,

#### oddíl D - jiné zápisy:

změna výměr obnovou operátu

#### **Dokumentace a skutečnost:**

Vzhledem k tomu, že vlastníkem byla předložena pouze částečná stavební dokumentace půdorysů objektu, byly veškeré výpočty pro zjištění věcné hodnoty uskutečněny z hodnot a skutečností dle dostupných podkladů a naměřených hodnot a skutečností zjištěných při místním šetření znalcem.

Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Vzhledem k tomu, že objekt byl postupně dostavován byla pro objektivní posouzení životnosti a stupně opotřebení, použita analytická metoda.

Znalec se dostal do vnitřních prostor objektu, čímž měl možnost se seznámit se standardem prostor a se součástmi objektů.

Při místním šetření bylo zjištěno, že část venkovních úprav podél jihovýchodní strany objektu č.p.

205 - zpevněné plochy, opěrné zídky, venkovní schody a část tenisového kurtu s oplocením se dle ortofotomapy nachází na pozemcích jiného vlastníka.

#### **Celkový popis**

Předmětem ocenění je objekt ubytovacího zařízení č.p. 205 na vlastním pozemku a pozemků o celkové výměře 23 020 m<sup>2</sup>.

Objekt č.p. 205 se nachází cca 200 m od jižního okraje obce Olšany. Přístup k objektu je po zpevněné komunikaci pozemků jiného vlastníka bez smluvního řešení věcným břemenem.

Předmět ocenění objekt č.p. 205 se skládá z několika částí provozně propojených tvořící objekt pod č.p. 205 a z vedlejších staveb a venkovních úprav - přípojky IS vodovod, kanalizace, plyn, zpevněná plocha, venkovní schody, opěrné zídky, oplocení a dále pozemky s porosty. Některé venkovní úpravy se nachází na pozemcích jiného vlastníka bez smluvního řešení nájemní smlouvou.

Předmět ocenění byl dle dostupných informací a odhadu znalce postaven v roce 1965 jako kravín. V roce 1995 byl přestavěn na restauraci s konírnou. V roce 1996 byly postaveny tenisové kurty. V roce 1998 byla přestavěna půdní vestavba a přistavěno západní ubytovací křídlo s venkovními úpravami. V roce 2010 byl objekt přestavěn půdní vestavbou z konírny, modernizován a přistavěn s dokončením venkovních úprav.

Předmět ocenění se nachází dle územního plánu obce Olšany v oblasti funkčního využití ploch občanského vybavení - komerční zařízení OK.2 - pro ubytování, OK.3 - pro stravování, OK.6 - pro sport a OK.8 - pro parkování.

## OBSAH

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

- 1.1 Objekt č.p.205-severní část
- 1.2 Objekt č.p.205-západní část
- 1.3 Objekt č.p.205-jihní část
- 1.4 Objekt č.p.205-recepce
- 1.5 Objekt č.p.205-věž
- 1.6 Dřevěná kůlna
- 1.7 Trafostanice

##### **2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou**

- 2.1 Objekt č.p.205-přístřešek severní části
- 2.2 Objekt č.p.205-přístřešek západní části
- 2.3 Venkovní schodiště kovové
- 2.4 Dřevěný přístřešek na odpad
- 2.5 Tenisový kurt
- 2.6 Oplocení tenisového kurtu
- 2.7 Přípojka elektro
- 2.8 Přípojka vody
- 2.9 Akumulační nádrž vody
- 2.10 Přípojka kanalizace
- 2.11 Žumpa
- 2.12 Přípojka plynu
- 2.13 Zpevněná plocha-kámen
- 2.14 Zpevněná plocha-štěrk
- 2.15 Zpevněná plocha-asfalt
- 2.16 Zpevněná plocha-teraco dlažba
- 2.17 Zpevněná plocha-dřevo
- 2.18 Opěrné zidky
- 2.19 Venkovní schody

##### **3. Ocenění pozemků**

- 3.1 Porosty
- 3.2 Pozemek stavební parc. st.175
- 3.3 Pozemky zemědělské

##### **4. Výnosové ocenění**

- 4.1 Objekt č.p. 205 "Hotel u Krále"

## OCENĚNÍ

### Základní pojmy, metody a způsob ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

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

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazývána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda porovnávací
- Metoda výnosová
- Metoda střední hodnoty váženého průměru dle Naegeliho

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

**Metoda výnosová:** teoretickým základem oceňování výnosovou metodou je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku plynoucích a to v průběhu období, po které bude majetek vlastněn. Jedná se o vztah mezi tokem čistých peněžních příjmů a cenou. Případný investor nemá ve skutečnosti zájem nakupovat hmotnou podstatu, ale zajištěný tok čistých příjmů. Tento tok příjmů může být odvozen buď ze současného využití oceňovaného majetku, nebo dopočtem předpokládaného využití dalších pronajimatelných ploch. Do nákladů jsou zahrnuty výdaje na pojištění, daňové poplatky a jiné provozní náklady.

**Metoda zjištění věcné hodnoty:** je založena na principu pojetí náhrady. Teoretickým základem při oceňování nemovitého majetku je tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten platit za tento majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Při ocenění touto metodou se zjišťují hodnoty zastavěné plochy, obestavěného prostoru objektů, průměrné ceny za příslušnou měrnou jednotku, skutečné opotřebení. Věcná hodnota, ve výsledku potom odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení průměrně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání.

**Metoda hodnoty váženého průměru dle Naegeliho:** jedná se o metodu velmi často používanou, u nás ještě v roce 1933 exekucním řádem přímo předepsanou. Podstatou je zjištění hodnoty nemovitosti jako vážený průměr z hodnoty věcné a hodnoty výnosové, s určením váhy dle výše výnosové hodnoty oproti věcné hodnotě. V současné době je sice některými autory považována (pro oceňování podniků) za metodu méně vědeckou, ovšem i tito autoři konstatují, že je hojně používána jako "metoda praktiků".

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí. Vzhledem k tomu, že není možné vyhledat dostatečný počet srovnatelných objektů podobných parametrů v místě realizovaných prodejem či v nabídce na prodej, nebyla porovnávací metoda použita, neboť by nebyla porovnávací hodnota dostatečně objektivní.

## Ocenění majetku obecnou metodikou

### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

#### 1.1 Objekt č.p.205-severní část

Jedná se o severní část objektu č.p. 205 s dvěmi nadzemními podlažími s obytným podkrovím, provozně propojený se západní a jižní částí. Dle dostupných informací a odborného odhadu znalce byl objekt postaven cca v roce 1965 jako kravín. V průběhu let 1993-1998 byl objekt stavebně upravován a rekonstruován na 2 restaurace, bytovou jednotku a ubytovací pokoje pro hosty v půdní vestavbě.

Objekt je obdélníkového půdorysu na parcele č. st. 175. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové s funkční izolací. Obvodový plášť je z cihel. Stropní konstrukce v 1.NP je železobetonová plochá podepřená ocelovými sloupy, ve 2.NP a 3.NP-podkroví je dřevěná trámová plochá ukládaná do válcovaných ocelových profilů. Střecha je sedlová se střešní krytinou pálená taška a dřevěným vaznicovým krovem zatepleným izolační minerální vatou. Vnitřní povrchy stěn a stropů v podkroví jsou sádkokartonové desky. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech. Podlaha je pokryta cementopotěrem, keramickou dlažbou, koberci a prkny. Okna jsou zdvojená dřevěná. Dveře jsou plné či prosklené dřevěné v dřevěných zárubních. Schodiště je dřevěné. Vytápění a ohřev vody je ústřední z plynového kotle z kotelny ve 2.NP. Objekt je napojen na elektro, kanalizaci do vlastní žumpy, veřejný vodovod, plyn a telefon.

Stavebně technický stav je dobrý a odpovídá stáří a prováděné pravidelné údržbě.

Dispoziční členění:

- 1.NP - restaurace, kuchyň, sklady, komora, WC, restaurace, schodiště,
- 2.NP - část bytu (předsíň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, koupelna s WC, terasa, schodiště), kotelna, sklad, WC, 3x pokoj s hygienickým. zařízením, chodba, schodiště,
- 3.NP-podkroví - část bytu (galerie, ložnice, pracovna, koupelna s WC, schodiště), 3x pokoj s hygienickým. zařízením, chodba, schodiště,

Závady vizuálně zjištěné znalcem:

- poškozená část vnitřních omítek stěn a stropu v restauraci v 1.NP zatékáním srážek z terasy,

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Budova § 3:                           | G. budovy hotelů |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná            |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 121              |

#### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha                 |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|------------------------|---|-------------------|
| 1.NP  | 23,30*11,50+10,30*3,20 | = | 300,91            |
| 1.NP  | 5,50*4,40              | = | 24,20             |
| 1.NP  | 5,50*5,10              | = | 28,05             |
| 1.NP  | 7,00*7,20              | = | 50,40             |
| 2.NP  | 23,30*11,50            | = | 267,95            |
| 2.NP  | 7,00*7,20              | = | 50,40             |
| 3.NP  | 10,30*6,40+13,00*5,30  | = | 134,82            |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Přístavby | Zastavěná. | Konstr. | Součin |
|-------|-----------|------------|---------|--------|
|-------|-----------|------------|---------|--------|

|               |               | plocha                | výška  |                 |
|---------------|---------------|-----------------------|--------|-----------------|
| 1.NP          | Původní část  | 300,91 m <sup>2</sup> | 3,50 m | 1 053,19        |
| 1.NP          | Přístavba I   | 24,20 m <sup>2</sup>  | 2,15 m | 52,03           |
| 1.NP          | Přístavba II  | 28,05 m <sup>2</sup>  | 2,15 m | 60,31           |
| 1.NP          | Přístavba III | 50,40 m <sup>2</sup>  | 3,50 m | 176,40          |
| 2.NP          | Původní část  | 267,95 m <sup>2</sup> | 2,95 m | 790,45          |
| 2.NP          | Přístavba III | 50,40 m <sup>2</sup>  | 2,40 m | 120,96          |
| 3.NP          | Původní část  | 134,82 m <sup>2</sup> | 3,40 m | 458,39          |
| <b>Součet</b> |               | <b>856,73</b>         |        | <b>2 711,73</b> |

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 711,73 / 856,73 = 3,17 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 856,73 / 7 = 122,39 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název           | Obestavěný prostor                                | [m <sup>3</sup> ]       |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.NP            | (23,30*11,50+10,30*3,20)*(3,50)+13,00*1,46*1,00 = | 1 072,16 m <sup>3</sup> |
| 1.NP            | (5,50*4,40)*(2,15) =                              | 52,03 m <sup>3</sup>    |
| 1.NP            | (5,50*5,10)*(2,15) =                              | 60,31 m <sup>3</sup>    |
| 1.NP            | (7,00*7,20)*(3,50) =                              | 176,40 m <sup>3</sup>   |
| 2.NP            | (23,30*11,50)*(2,95) =                            | 790,45 m <sup>3</sup>   |
| 2.NP            | (7,00*7,20)*(2,40) =                              | 120,96 m <sup>3</sup>   |
| 3.NP-zastřešení | (23,30*11,50)*(4,85/2) =                          | 649,78 m <sup>3</sup>   |
| zastřešení      | (5,50*4,40)*(1,85/2) =                            | 22,39 m <sup>3</sup>    |
| zastřešení      | (5,50*5,10)*(1,85/2) =                            | 25,95 m <sup>3</sup>    |
| zastřešení      | (7,00*7,20)*(0,20/2) =                            | 5,04 m <sup>3</sup>     |

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

| Název                               | Přístavby     | Typ | Obestavěný prostor            |
|-------------------------------------|---------------|-----|-------------------------------|
| 1.NP                                | Původní část  | NP  | 1 072,16 m <sup>3</sup>       |
| 1.NP                                | Přístavba I   | NP  | 52,03 m <sup>3</sup>          |
| 1.NP                                | Přístavba II  | NP  | 60,31 m <sup>3</sup>          |
| 1.NP                                | Přístavba III | NP  | 176,40 m <sup>3</sup>         |
| 2.NP                                | Původní část  | NP  | 790,45 m <sup>3</sup>         |
| 2.NP                                | Přístavba III | NP  | 120,96 m <sup>3</sup>         |
| 3.NP-zastřešení                     | Původní část  | Z   | 649,78 m <sup>3</sup>         |
| zastřešení                          | Přístavba I   | Z   | 22,39 m <sup>3</sup>          |
| zastřešení                          | Přístavba II  | Z   | 25,95 m <sup>3</sup>          |
| zastřešení                          | Přístavba III | Z   | 5,04 m <sup>3</sup>           |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |               |     | <b>2 975,48 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 | 6,30  | 100 | 1,00 | 6,30       |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 15,00 | 100 | 1,00 | 15,00      |
| 3. Stropy                            | S | 8,20  | 100 | 1,00 | 8,20       |
| 4. Krov, střecha                     | S | 6,10  | 100 | 1,00 | 6,10       |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,70  | 100 | 1,00 | 2,70       |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,60  | 100 | 1,00 | 0,60       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 7,10  | 100 | 1,00 | 7,10       |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,20  | 100 | 1,00 | 3,20       |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 3,10  | 100 | 1,00 | 3,10       |
| 10. Schody                           | S | 2,80  | 100 | 1,00 | 2,80       |
| 11. Dveře                            | S | 3,80  | 100 | 1,00 | 3,80       |
| 12. Vrata                            | X | 0,00  | 100 | 1,00 | 0,00       |
| 13. Okna                             | S | 5,90  | 100 | 1,00 | 5,90       |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,30  | 100 | 1,00 | 3,30       |
| 15. Vytápění                         | S | 4,90  | 100 | 1,00 | 4,90       |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,80  | 100 | 1,00 | 5,80       |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,30  | 100 | 1,00 | 0,30       |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,30  | 100 | 1,00 | 3,30       |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,20  | 100 | 1,00 | 3,20       |
| 20. Vnitřní plynovod                 | S | 0,30  | 100 | 1,00 | 0,30       |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 2,20  | 100 | 1,00 | 2,20       |
| 22. Vybavení kuchyní                 | S | 1,80  | 100 | 1,00 | 1,80       |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 4,30  | 100 | 1,00 | 4,30       |
| 24. Výtahy                           | C | 1,40  | 100 | 0,00 | 0,00       |
| 25. Ostatní                          | S | 4,40  | 100 | 1,00 | 4,40       |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00  | 100 | 1,00 | 0,00       |
| Součet upravených objemových podílů  |   |       |     |      | 98,60      |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |       |     |      | 0,9860     |

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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. | Opot. z |
|------------------------------|---|-------|--------|------|-------|-------|-----|------|-------|---------|
|                              |   | [%]   | [%]    |      | [%]   | [%]   |     |      | části | celku   |
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30  | 100,00 | 1,00 | 6,30  | 6,39  | 48  | 175  | 27,43 | 1,7528  |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 15,00 | 100,00 | 1,00 | 15,00 | 15,21 | 48  | 140  | 34,29 | 5,2155  |
| 3. Stropy                    | S | 8,20  | 50,00  | 1,00 | 4,10  | 4,16  | 48  | 140  | 34,29 | 1,4265  |
| 3. Stropy                    | S | 8,20  | 50,00  | 1,00 | 4,10  | 4,16  | 15  | 140  | 10,71 | 0,4455  |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,10  | 100,00 | 1,00 | 6,10  | 6,19  | 48  | 110  | 43,64 | 2,7013  |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,70  | 100,00 | 1,00 | 2,70  | 2,74  | 15  | 60   | 25,00 | 0,6850  |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,60  | 100,00 | 1,00 | 0,60  | 0,61  | 15  | 55   | 27,27 | 0,1663  |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 7,10  | 100,00 | 1,00 | 7,10  | 7,20  | 15  | 65   | 23,08 | 1,6618  |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,20  | 100,00 | 1,00 | 3,20  | 3,25  | 15  | 45   | 33,33 | 1,0832  |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10  | 100,00 | 1,00 | 3,10  | 3,14  | 15  | 40   | 37,50 | 1,1775  |
| 10. Schody                   | S | 2,80  | 100,00 | 1,00 | 2,80  | 2,84  | 15  | 140  | 10,71 | 0,3042  |
| 11. Dveře                    | S | 3,80  | 100,00 | 1,00 | 3,80  | 3,85  | 15  | 65   | 23,08 | 0,8886  |
| 13. Okna                     | S | 5,90  | 100,00 | 1,00 | 5,90  | 5,98  | 15  | 65   | 23,08 | 1,3802  |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,30  | 100,00 | 1,00 | 3,30  | 3,35  | 15  | 47   | 31,91 | 1,0690  |
| 15. Vytápění                 | S | 4,90  | 100,00 | 1,00 | 4,90  | 4,97  | 15  | 35   | 42,86 | 2,1301  |

|                             |   |      |        |      |      |      |    |    |       |                |
|-----------------------------|---|------|--------|------|------|------|----|----|-------|----------------|
| 16. Elektroinstalace        | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 5,88 | 15 | 37 | 40,54 | 2,3838         |
| 17. Bleskosvod              | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,30 | 15 | 40 | 37,50 | 0,1125         |
| 18. Vnitřní vodovod         | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,35 | 15 | 35 | 42,86 | 1,4358         |
| 19. Vnitřní kanalizace      | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,25 | 15 | 45 | 33,33 | 1,0832         |
| 20. Vnitřní plynovod        | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,30 | 15 | 35 | 42,86 | 0,1286         |
| 21. Ohřev teplé vody        | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,23 | 15 | 30 | 50,00 | 1,1150         |
| 22. Vybavení kuchyní        | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 1,83 | 15 | 22 | 68,18 | 1,2477         |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 4,36 | 15 | 45 | 33,33 | 1,4532         |
| 25. Ostatní                 | S | 4,40 | 100,00 | 1,00 | 4,40 | 4,46 | 15 | 40 | 37,50 | 1,6725         |
| <b>Opotřebení:</b>          |   |      |        |      |      |      |    |    |       | <b>32,7198</b> |

### Ocenění

|                                                                      |   |         |
|----------------------------------------------------------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                 | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):               | * | 0,9390  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | * | 0,9739  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                         | * | 0,9625  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,9860  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): | * | 0,8500  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  | * | 2,0610  |

|                                                                      |   |                         |
|----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                     | = | <b>4 120,25</b>         |
| <b>Plná cena: 2 975,48 m<sup>3</sup> * 4 120,25 Kč/m<sup>3</sup></b> | = | <b>12 259 721,47 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

|                                                    |                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------|
| Opotřebení analytickou metodou: 32,7198 %          |                          |
| Úprava ceny za opotřebení                          | - 4 011 356,35 Kč        |
| <b>Objekt č.p.205-severní část - zjištěná cena</b> | = <b>8 248 365,12 Kč</b> |

## 1.2 Objekt č.p.205-západní část

Jedná se o západní část objektu č.p. 205 s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím, provozně propojený se severní a jižní částí. Dle dostupných informací byl objekt postaven v roce 1998 jako ubytovací zařízení.

Objekt je obdélníkového půdorysu na parcele č. st. 175. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové s funkční izolací. Obvodový plášť je z keramických tvárnic. Stropní konstrukce v 1.NP je železobetonová plochá panelová. Střecha je sedlová se střešní krytinou pálená taška a dřevěným vaznicovým krovem zatepleným izolační hmotou. Vnitřní povrchy stěn a stropů v podkroví jsou sádkartonové desky. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech. Podlaha je pokryta cementopotěrem, keramickou dlažbou a koberci. Okna jsou zdvojená dřevěná. Dveře jsou plné či prosklené dřevěné v dřevěných zárubních. Schodiště je železobetonové. Vytápění a ohřev vody je ústřední z plynového kotle z kotelny v 1.NP. Objekt je napojen na elektro, kanalizaci do vlastní žumpy, veřejný vodovod, plyn a telefon.

Stavebně technický stav je dobrý a odpovídá stáří a prováděné pravidelné údržbě.

### Dispoziční členění:

1.NP - zádveří, hala, recepce, 1x pokoj s hygienickým. zařízením, 2x kancelář, sklady pro kuchyň, 3x WC, 2x šatna, chodba, kotelná, prádelna, umývárna, schodiště,  
2.NP - 7x pokoj s hygienickým. zařízením, komora, chodba, schodiště,

Závady vizuálně zjištěné znalcem:

- nejsou,

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3: G. budovy hotelů  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha               |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|----------------------|---|-------------------|
| 1.NP  | 9,50*24,00+1,50*4,65 | = | 234,97            |
| 2.NP  | 9,50*24,00           | = | 228,00            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název  | Zastavěná.<br>plocha  | Konstr.<br>výška | Součin   |
|--------|-----------------------|------------------|----------|
| 1.NP   | 234,97 m <sup>2</sup> | 3,45 m           | 810,68   |
| 2.NP   | 228,00 m <sup>2</sup> | 4,85 m           | 1 105,80 |
| Součet | 462,98                |                  | 1 916,48 |

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 916,48 / 462,98 = 4,14 m  
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 462,98 / 2 = 231,49 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název           | Obestavěný prostor                           |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|-----------------|----------------------------------------------|---|-----------------------|
| 1.NP            | (9,50*24,00+1,50*4,65)*(3,45)+4,90*1,20*1,00 | = | 816,54 m <sup>3</sup> |
| 2.NP-zastřešení | (9,50*24,00)*(4,85/2)                        | = | 552,90 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný<br>prostor   |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| 1.NP                         | NP  | 816,54 m <sup>3</sup>   |
| 2.NP-zastřešení              | Z   | 552,90 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 1 369,44 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>1</sub>

| Konstrukce, vybavení         |   | Obj. podíl [%] | Část<br>[%] | Koef. | Upravený<br>obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|-------------|-------|------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30           | 100         | 1,00  | 6,30                   |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 15,00          | 100         | 1,00  | 15,00                  |
| 3. Stropy                    | S | 8,20           | 100         | 1,00  | 8,20                   |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,10           | 100         | 1,00  | 6,10                   |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,70           | 100         | 1,00  | 2,70                   |

|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60          |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10          |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20          |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10          |
| 10. Schody                           | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80          |
| 11. Dveře                            | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80          |
| 12. Vrata                            | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 13. Okna                             | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90          |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30          |
| 15. Vytápění                         | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90          |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80          |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30          |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30          |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20          |
| 20. Vnitřní plynovod                 | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30          |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20          |
| 22. Vybavení kuchyní                 | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80          |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30          |
| 24. Výtahy                           | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 25. Ostatní                          | C | 4,40 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 94,20         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>0,9420</b> |

### Ocenění

|                                                                      |   |         |
|----------------------------------------------------------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                 | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):               | * | 0,9390  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | * | 0,9485  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                         | * | 0,8072  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,9420  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): | * | 0,8500  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  | * | 2,0610  |

|                                                                        |   |                        |
|------------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                       | = | <b>3 215,15</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 1 369,44 m <sup>3</sup> * 3 215,15 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>4 402 955,02 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 15 / 100 = 15,000 % - 660 443,25 Kč

**Objekt č.p.205-západní část - zjištěná cena** = **3 742 511,77 Kč**

### 1.3 Objekt č.p.205-jihní část

Jedná se o jižní část objektu č.p. 205 s dvěma nadzemními podlažími s obytným podkrovím, provozně propojený se západní, severní částí a objektem recepce. Dle dostupných informací byla část objektu postaven cca v roce 1965 jako kravín. V průběhu let 1993-1998 byl objekt stavebně upravován a rekonstruován na konírnu a v roce 2010 byla část přistavěna a celé zrekonstruováno na ubytovací prostory se službami wellness v 1.NP.

Objekt je obdélníkového půdorysu na parcele č. st. 175. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové s funkční izolací. Obvodový plášť je z cihel. Stropní konstrukce v 1.NP je železobetonová plochá podepřená ocelovými sloupy, ve 2.NP a 3.NP-podkroví je dřevěná trámová plochá ukládaná do válcovaných ocelových profilů. Střecha je sedlová se střešní krytinou pálená taška a dřevěným vaznicovým krovem zatepleným izolačním materiálem. Vnitřní povrchy stěn a stropů v podkroví jsou sádkartonové desky. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech. Podlaha je pokryta keramickou dlažbou, koberci a plovoucí dřevěnou podlahou. Okna jsou zdvojená dřevěná. Dveře jsou plné či prosklené dřevěné v dřevěných zárubních. Schodiště je železobetonové a dřevěné. Vytápění a ohřev vody je ústřední z plynového kotle z kotelny v přístavbě. Objekt je napojen na elektro, kanalizaci do vlastní žumpy, veřejný vodovod, plyn a telefon. Součástí objektu je i VZT, KLIM, datová a telefonní síť, EPS, technologie bazénu.

Stavebně technický stav je velmi dobrý, odpovídá stáří a prováděné pravidelné údržbě.

Dispoziční členění:

- 1.NP – bazén, šatny, převlékárna, WC, sprchy, sauna se sprchou a ochlazovnou, odpočívárna, víceúčelový sál, předsálí,
- 2.NP - sklad prádla, 8x pokoj s hygienickým. zařízením, chodba, schodiště,
- 3.NP - podkroví - 4x pokoj s hygienickým. zařízením, schodiště,

Závady vizuálně zjištěné znalcem:

- poškozená část vnitřních omítek vztlínáním vlhkosti v prostorách wellness,
- mírné poškození vnitřních omítek v podkroví zatékáním srážek střechou,

### **Přístavba-technické prostory**

Jedná se o přístavbu jižní části objektu č.p. 205 s jedním nadzemním podlažím. Dle dostupných informací byl objekt postaven v roce 2010.

Objekt je obdélníkového půdorysu na parcele č. st. 175. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové s funkční izolací. Obvodový plášť je z cihel. Střecha je pultová se střešní krytinou pálená taška a dřevěným vaznicovým krovem zatepleným izolačním materiálem. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech. Podlaha je pokryta cementovým potěrem. Okna nejsou. Dveře jsou plné v ocelových zárubních.

Stavebně technický stav je velmi dobrý, odpovídá stáří a prováděné pravidelné údržbě.

Dispoziční členění:

- 1.NP - sklad prádla, kotelna, strojovna VZT a bazénu.

Závady vizuálně zjištěné znalcem:

- poškozená část vnitřních omítek v restauraci v 1.NP zatékáním srážek z terasy,

### **Přístavba-sluneční terasa**

Jedná se o přístavbu jižní části objektu č.p. 205 s jedním nadzemním podlažím provozně propojenou s jižní částí. Dle dostupných informací byla přístavba postavena v roce 2010.

Objekt je obdélníkového půdorysu na parcele č. st. 175. Z hlediska konstrukčního se jedná o dřevěnou konstrukci. Základy jsou betonové patky s funkční izolací. Obvodový plášť je ze sendvičových dřevěných zateplených stěn v části prosklených. Stropní konstrukce není. Střecha je pultová se střešní krytinou pálená taška a dřevěným vaznicovým krovem zatepleným izolačním materiálem. Vnitřní povrchy stěn jsou dřevěné obklady. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech. Podlaha je pokryta keramickou dlažbou. Okna jsou zdvojená dřevěná. Dveře jsou prosklené dřevěné v dřevěných zárubních.

Stavebně technický stav je velmi dobrý, odpovídá stáří a prováděné pravidelné údržbě.

Dispoziční členění:

1.NP - sluneční terasa

Závady vizuálně zjištěné znalcem:

- nemožnost posunutí slunečních zástěn,

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:

G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

121

### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha                               |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|--------------------------------------|---|-------------------|
| 1.NP  | $11,495 \cdot (32,385 + 32,96) / 2$  | = | 375,57            |
| 2.NP  | $11,495 \cdot (32,385 + 32,96) / 2$  | = | 375,57            |
| 3.NP  | $5,20 \cdot (32,385 + 32,96) / 2$    | = | 169,90            |
| 1.NP  | $13,60 \cdot 5,33 + 5,00 \cdot 2,54$ | = | 85,19             |
| 1.NP  | $4,00 \cdot 22,62$                   | = | 90,48             |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název         | Přístavby                       | Zastavěná.<br>plocha  | Konstr.<br>výška | Součin          |
|---------------|---------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------|
| 1.NP          | Původní část                    | 375,57 m <sup>2</sup> | 3,46 m           | 1 299,47        |
| 2.NP          | Původní část                    | 375,57 m <sup>2</sup> | 2,85 m           | 1 070,37        |
| 3.NP          | Původní část                    | 169,90 m <sup>2</sup> | 3,49 m           | 592,95          |
| 1.NP          | Přístavba-technické<br>prostory | 85,19 m <sup>2</sup>  | 2,85 m           | 242,79          |
| 1.NP          | Přístavba-sluneční terasa       | 90,48 m <sup>2</sup>  | 2,85 m           | 257,87          |
| <b>Součet</b> |                                 | <b>1 096,71</b>       |                  | <b>3 463,45</b> |

Průměrná výška podlaží:

$PVP = 3\,463,45 / 1\,096,71 = 3,16\text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$PZP = 1\,096,71 / 5 = 219,34\text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název           | Obestavěný prostor                                      |   | [m <sup>3</sup> ]       |
|-----------------|---------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| 1.NP            | $(11,495 \cdot (32,385 + 32,96) / 2) \cdot (3,46)$      | = | 1 299,47 m <sup>3</sup> |
| 2.NP            | $(11,495 \cdot (32,385 + 32,96) / 2) \cdot (2,85)$      | = | 1 070,38 m <sup>3</sup> |
| 1.NP            | $(13,60 \cdot 5,33 + 5,00 \cdot 2,54) \cdot (2,85)$     | = | 242,79 m <sup>3</sup>   |
| 1.NP            | $(4,00 \cdot 22,62) \cdot (2,85)$                       | = | 257,87 m <sup>3</sup>   |
| 3.NP-zastřešení | $(11,495 \cdot (32,385 + 32,96) / 2) \cdot (5,05 / 2)$  | = | 948,32 m <sup>3</sup>   |
| zastřešení      | $(13,60 \cdot 5,33 + 5,00 \cdot 2,54) \cdot (2,05 / 2)$ | = | 87,32 m <sup>3</sup>    |
| zastřešení      | $4,00 \cdot 22,62 \cdot 1,75 / 2$                       | = | 79,17 m <sup>3</sup>    |

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

| Název | Přístavby           | Typ | Obestavěný<br>prostor   |
|-------|---------------------|-----|-------------------------|
| 1.NP  | Původní část        | NP  | 1 299,47 m <sup>3</sup> |
| 2.NP  | Původní část        | NP  | 1 070,38 m <sup>3</sup> |
| 1.NP  | Přístavba-technické | NP  | 242,79 m <sup>3</sup>   |

|                                     |                                          |    |                               |
|-------------------------------------|------------------------------------------|----|-------------------------------|
| 1.NP                                | prostory<br>Přístavba-sluneční<br>terasa | NP | 257,87 m <sup>3</sup>         |
| 3.NP-zastřešení                     | Původní část                             | Z  | 948,32 m <sup>3</sup>         |
| zastřešení                          | Přístavba-technické<br>prostory          | Z  | 87,32 m <sup>3</sup>          |
| zastřešení                          | Přístavba-sluneční<br>terasa             | Z  | 79,17 m <sup>3</sup>          |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |                                          |    | <b>3 985,32 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 | 6,30           | 100      | 1,00  | 6,30                |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 15,00          | 100      | 1,00  | 15,00               |
| 3. Stropy                            | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 4. Krov, střecha                     | S | 6,10           | 100      | 1,00  | 6,10                |
| 5. Krytiny střeš                     | S | 2,70           | 100      | 1,00  | 2,70                |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,60           | 100      | 1,00  | 0,60                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 10. Schody                           | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 11. Dveře                            | S | 3,80           | 100      | 1,00  | 3,80                |
| 12. Vrata                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                             | S | 5,90           | 100      | 1,00  | 5,90                |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 15. Vytápění                         | S | 4,90           | 100      | 1,00  | 4,90                |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 20. Vnitřní plynovod                 | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 2,20           | 100      | 1,00  | 2,20                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | S | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 4,30           | 100      | 1,00  | 4,30                |
| 24. Výtahy                           | C | 1,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 25. Ostatní                          | S | 4,40           | 100      | 1,00  | 4,40                |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 27. EPS                              | A | 1,86           | 100      | 1,00  | 1,86                |
| 28. VZT, KLIM                        | A | 6,19           | 100      | 1,00  | 6,19                |
| 29. UK,DT,STA                        | A | 3,84           | 100      | 1,00  | 3,84                |
| 30. Sauny a vířivky                  | A | 5,28           | 100      | 1,00  | 5,28                |
| 31. Zařízení bazénu                  | A | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 117,17              |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | 1,1717              |

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

| Konstrukce, vybavení         |   | OP<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30      | 60,00       | 1,00 | 3,78      | 3,22      | 48  | 200  | 24,00          | 0,7728           |
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30      | 40,00       | 1,00 | 2,52      | 2,15      | 3   | 200  | 1,50           | 0,0323           |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 15,00     | 60,00       | 1,00 | 9,00      | 7,68      | 48  | 200  | 24,00          | 1,8432           |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 15,00     | 40,00       | 1,00 | 6,00      | 5,12      | 3   | 200  | 1,50           | 0,0768           |
| 3. Stropy                    | S | 8,20      | 20,00       | 1,00 | 1,64      | 1,39      | 48  | 200  | 24,00          | 0,3336           |
| 3. Stropy                    | S | 8,20      | 80,00       | 1,00 | 6,56      | 5,60      | 3   | 200  | 1,50           | 0,0840           |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,10      | 60,00       | 1,00 | 3,66      | 3,12      | 48  | 150  | 32,00          | 0,9984           |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,10      | 40,00       | 1,00 | 2,44      | 2,08      | 3   | 150  | 2,00           | 0,0416           |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,70      | 100,00      | 1,00 | 2,70      | 2,30      | 3   | 80   | 3,75           | 0,0862           |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,60      | 100,00      | 1,00 | 0,60      | 0,51      | 3   | 80   | 3,75           | 0,0191           |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 7,10      | 100,00      | 1,00 | 7,10      | 6,06      | 3   | 80   | 3,75           | 0,2273           |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | S | 3,20      | 100,00      | 1,00 | 3,20      | 2,73      | 3   | 60   | 5,00           | 0,1365           |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10      | 100,00      | 1,00 | 3,10      | 2,65      | 3   | 50   | 6,00           | 0,1590           |
| 10. Schody                   | S | 2,80      | 100,00      | 1,00 | 2,80      | 2,39      | 3   | 200  | 1,50           | 0,0359           |
| 11. Dveře                    | S | 3,80      | 100,00      | 1,00 | 3,80      | 3,24      | 3   | 80   | 3,75           | 0,1215           |
| 13. Okna                     | S | 5,90      | 100,00      | 1,00 | 5,90      | 5,04      | 3   | 80   | 3,75           | 0,1890           |
| 14. Povrchy podlah           | S | 3,30      | 100,00      | 1,00 | 3,30      | 2,82      | 3   | 80   | 3,75           | 0,1058           |
| 15. Vytápění                 | S | 4,90      | 100,00      | 1,00 | 4,90      | 4,18      | 3   | 50   | 6,00           | 0,2508           |
| 16. Elektroinstalace         | S | 5,80      | 100,00      | 1,00 | 5,80      | 4,95      | 3   | 50   | 6,00           | 0,2970           |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,30      | 100,00      | 1,00 | 0,30      | 0,26      | 3   | 50   | 6,00           | 0,0156           |
| 18. Vnitřní vodovod          | S | 3,30      | 100,00      | 1,00 | 3,30      | 2,82      | 3   | 50   | 6,00           | 0,1692           |
| 19. Vnitřní kanalizace       | S | 3,20      | 100,00      | 1,00 | 3,20      | 2,73      | 3   | 60   | 5,00           | 0,1365           |
| 20. Vnitřní plynovod         | S | 0,30      | 100,00      | 1,00 | 0,30      | 0,26      | 3   | 50   | 6,00           | 0,0156           |
| 21. Ohřev teplé vody         | S | 2,20      | 100,00      | 1,00 | 2,20      | 1,88      | 3   | 40   | 7,50           | 0,1410           |
| 22. Vybavení kuchyní         | S | 1,80      | 100,00      | 1,00 | 1,80      | 1,54      | 3   | 30   | 10,00          | 0,1540           |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | S | 4,30      | 100,00      | 1,00 | 4,30      | 3,67      | 3   | 60   | 5,00           | 0,1835           |
| 25. Ostatní                  | S | 4,40      | 100,00      | 1,00 | 4,40      | 3,76      | 3   | 40   | 7,50           | 0,2820           |
| 27. EPS                      |   | 1,86      | 100,00      | 1,00 | 1,86      | 1,59      | 3   | 40   | 7,50           | 0,1193           |
| 28. VZT, KLIM                |   | 6,19      | 100,00      | 1,00 | 6,19      | 5,28      | 3   | 40   | 7,50           | 0,3960           |
| 29. UK,DT,STA                |   | 3,84      | 100,00      | 1,00 | 3,84      | 3,28      | 3   | 40   | 7,50           | 0,2460           |
| 30. Sauny a vřítky           |   | 5,28      | 100,00      | 1,00 | 5,28      | 4,51      | 3   | 30   | 10,00          | 0,4510           |
| 31. Zařízení bazénu          |   | 1,40      | 100,00      | 1,00 | 1,40      | 1,19      | 3   | 30   | 10,00          | 0,1190           |
| <b>Opotřebení:</b>           |   |           |             |      |           |           |     |      |                | <b>8,2395</b>    |

### Ocenění

|                                                                      |   |         |
|----------------------------------------------------------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                 | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):               | * | 0,9390  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | * | 0,9501  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                         | * | 0,9646  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 1,1717  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): | * | 0,8500  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  | * | 2,0610  |

|                                                                      |          |                         |
|----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                     | <b>=</b> | <b>4 787,02</b>         |
| <b>Plná cena: 3 985,32 m<sup>3</sup> * 4 787,02 Kč/m<sup>3</sup></b> | <b>=</b> | <b>19 077 806,55 Kč</b> |



**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

Opotřebení analytickou metodou: 8,2395 %

Úprava ceny za opotřebení

- 1 571 915,87 Kč

**Objekt č.p.205-jihní část - zjištěná cena****= 17 505 890,68 Kč****1.4 Objekt č.p.205-recepce**

Jedná se o část objektu č.p. 205 s jedním nadzemním podlažím s využitelným prostorem v podkroví, provozně propojený s jižní částí a objektem věže. Dle dostupných informací byla část objektu postavena v roce 2010.

Objekt je nepravidelného půdorysu na parcele č. st. 175. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové s funkční izolací. Obvodový plášť je z cihel. Stropní konstrukce v 1.NP je železobetonová plochá. Střecha je pultová se střešní krytinou pálená taška a dřevěným krovem zatepleným izolačním materiálem. Vnitřní povrchy stěn a stropů v podkroví jsou sádkartonové desky. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech. Podlaha je pokryta keramickou dlažbou a koberci. Okna jsou zdvojená dřevěná. Dveře jsou prosklené dřevěné v dřevěných zárubních. Schodiště je železobetonové. Vytápění a ohřev vody je ústřední z plynového kotle z kotelny v přístavbě.

Stavebně technický stav je velmi dobrý, odpovídá stáří a prováděné pravidelné údržbě.

Dispoziční členění:

1.NP - recepce,

2.NP-podkroví - chodba,

Závady vizuálně zjištěné znalcem: nejsou,

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 3:

G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

121

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Název | Plocha                            |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------------------------------|---|-------------------|
| 1.NP  | $6,765 \cdot (6,010 + 6,155) / 2$ | = | 41,15             |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název  | Zastavěná.<br>plocha | Konstr.<br>výška | Součin |
|--------|----------------------|------------------|--------|
| 1.NP   | 41,15 m <sup>2</sup> | 3,46 m           | 142,38 |
| Součet | 41,15                |                  | 142,38 |

Průměrná výška podlaží:

PVP =  $142,38 / 41,15 = 3,46$  m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =  $41,15 / 1 = 41,15$  m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

| Název           | Obestavěný prostor                                   |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|-----------------|------------------------------------------------------|---|-----------------------|
| 1.NP            | $(6,765 \cdot (6,010 + 6,155) / 2) \cdot (3,46)$     | = | 142,37 m <sup>3</sup> |
| 2.NP-zastřešení | $(6,765 \cdot (6,010 + 6,155) / 2) \cdot (4,10 / 2)$ | = | 84,35 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                               | Typ | Obestavěný prostor          |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|
| 1.NP                                | NP  | 142,37 m <sup>3</sup>       |
| 2.NP-zastřešení                     | Z   | 84,35 m <sup>3</sup>        |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |     | <b>226,72 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 | 6,30           | 100      | 1,00  | 6,30                |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 15,00          | 100      | 1,00  | 15,00               |
| 3. Stropy                            | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 4. Krov, střecha                     | S | 6,10           | 100      | 1,00  | 6,10                |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,70           | 100      | 1,00  | 2,70                |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,60           | 100      | 1,00  | 0,60                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 10. Schody                           | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 11. Dveře                            | S | 3,80           | 100      | 1,00  | 3,80                |
| 12. Vrata                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                             | S | 5,90           | 100      | 1,00  | 5,90                |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 15. Vytápění                         | S | 4,90           | 100      | 1,00  | 4,90                |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 20. Vnitřní plynovod                 | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 2,20           | 100      | 1,00  | 2,20                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | S | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 4,30           | 100      | 1,00  | 4,30                |
| 24. Výtahy                           | S | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| 25. Ostatní                          | S | 4,40           | 100      | 1,00  | 4,40                |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 100,00              |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>1,0000</b>       |

#### Ocenění

|                                                          |   |         |
|----------------------------------------------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:     | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):   | * | 0,9390  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):             | * | 1,0804  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):             | * | 0,9069  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu): | * | 1,0000  |

|                                                             |   |        |
|-------------------------------------------------------------|---|--------|
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): | * | 0,8500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  | * | 2,0610 |

|                                                                      |   |                      |
|----------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                     | = | <b>4 367,93</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 226,72 m <sup>3</sup> * 4 367,93 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>990 297,09 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 3 / 90 = 3,333 % - 33 006,60 Kč

**Objekt č.p.205-recepce - zjištěná cena** = **957 290,49 Kč**

### 1.5 Objekt č.p.205-věž

Jedná se o část objektu č.p. 205 obytné věže s pěti nadzemními podlažími, provozně propojený s objektem recepce. Dle dostupných informací byla tato část objektu postaven v roce 2010.

Objekt je nepravidelného půdorysu na parcele č. st. 175. Z hlediska konstrukčního se jedná o stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové s funkční izolací. Obvodový plášť je z části zděný a z větší části opláštěný dřevěným sendvičem s tepelnou izolací. Stropní konstrukce je železobetonová plochá. Střecha je pultová se střešní krytinou desky Cembrit a dřevěným sendvičovým krovem zatepleným izolačním materiálem. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech. Podlaha je pokryta keramickou dlažbou, a plovoucí dřevěnou podlahou. Okna jsou střešní Velux a zdvojená dřevěná. Dveře jsou plně dřevěné v dřevěných zárubních. Schodiště je železobetonové. Vytápění a ohřev vody je ústřední z plynového kotle z kotelny v přístavbě. Objekt je napojen na elektro, kanalizaci do vlastní žumpy, veřejný vodovod a telefon.

Stavebně technický stav je velmi dobrý, odpovídá stáří a prováděné pravidelné údržbě.

Dispoziční členění:

- 1.NP - zvětví, pokoj s hygienickým. zařízením, schodiště,
- 2.NP-pokoj s hygienickým. zařízením, schodiště,
- 3.NP-pokoj s hygienickým. zařízením, schodiště,
- 4.NP-pokoj s hygienickým. zařízením, schodiště,
- 5.NP-pokoj s hygienickým. zařízením, schodiště,

Závady vizuálně zjištěné znalcem: nejsou,

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Budova § 3:                           | G. budovy hotelů |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná            |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 121              |

#### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha                 |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|------------------------|---|-------------------|
| 1.NP  | 5,50*(10,13+11,915)/2  | = | 60,62             |
| 2.NP  | 5,405*(9,995+11,695)/2 | = | 58,62             |
| 3.NP  | 5,10*(9,855+11,595)/2  | = | 54,70             |
| 4.NP  | 4,905*(9,72+11,295)/2  | = | 51,54             |
| 5.NP  | 4,705*(9,58+11,095)/2  | = | 48,64             |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název         | Zastavěná.<br>plocha | Konstr.<br>výška | Součin        |
|---------------|----------------------|------------------|---------------|
| 1.NP          | 60,62 m <sup>2</sup> | 3,16 m           | 191,56        |
| 2.NP          | 58,62 m <sup>2</sup> | 2,90 m           | 170,00        |
| 3.NP          | 54,70 m <sup>2</sup> | 2,90 m           | 158,63        |
| 4.NP          | 51,54 m <sup>2</sup> | 2,90 m           | 149,47        |
| 5.NP          | 48,64 m <sup>2</sup> | 2,90 m           | 141,06        |
| <b>Součet</b> | <b>274,12</b>        |                  | <b>810,72</b> |

**Průměrná výška podlaží:**

$$PVP = 810,72 / 274,12 = 2,96 \text{ m}$$

**Průměrná zastavěná plocha podlaží:**

$$PZP = 274,12 / 5 = 54,82 \text{ m}^2$$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název      | Obestavěný prostor                                   |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|------------|------------------------------------------------------|---|-----------------------|
| 1.NP       | $(5,50 \cdot (10,13 + 11,915) / 2) \cdot (3,16)$     | = | 191,57 m <sup>3</sup> |
| 2.NP       | $(5,405 \cdot (9,995 + 11,695) / 2) \cdot (2,90)$    | = | 169,99 m <sup>3</sup> |
| 3.NP       | $(5,10 \cdot (9,855 + 11,595) / 2) \cdot (2,90)$     | = | 158,62 m <sup>3</sup> |
| 4.NP       | $(4,905 \cdot (9,72 + 11,295) / 2) \cdot (2,90)$     | = | 149,46 m <sup>3</sup> |
| 5.NP       | $(4,705 \cdot (9,58 + 11,095) / 2) \cdot (2,90)$     | = | 141,05 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | $(4,705 \cdot (9,58 + 11,095) / 2) \cdot (1,69 / 2)$ | = | 41,10 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                               | Typ | Obestavěný<br>prostor       |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|
| 1.NP                                | NP  | 191,57 m <sup>3</sup>       |
| 2.NP                                | NP  | 169,99 m <sup>3</sup>       |
| 3.NP                                | NP  | 158,62 m <sup>3</sup>       |
| 4.NP                                | NP  | 149,46 m <sup>3</sup>       |
| 5.NP                                | NP  | 141,05 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení                          | Z   | 41,10 m <sup>3</sup>        |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |     | <b>851,79 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>f</sub>

| Konstrukce, vybavení         |   | Obj. podíl [%] | Část<br>[%] | Koef. | Upravený<br>obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|-------------|-------|------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30           | 100         | 1,00  | 6,30                   |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 15,00          | 100         | 1,00  | 15,00                  |
| 3. Stropy                    | S | 8,20           | 100         | 1,00  | 8,20                   |
| 4. Krov, střecha             | S | 6,10           | 100         | 1,00  | 6,10                   |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,70           | 100         | 1,00  | 2,70                   |

|                                      |   |      |     |      |        |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|--------|
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60   |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10   |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20   |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10   |
| 10. Schody                           | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80   |
| 11. Dveře                            | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80   |
| 12. Vrata                            | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00   |
| 13. Okna                             | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90   |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30   |
| 15. Vytápění                         | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90   |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80   |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30   |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30   |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20   |
| 20. Vnitřní plynovod                 | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30   |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20   |
| 22. Vybavení kuchyní                 | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80   |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30   |
| 24. Výtahy                           | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40   |
| 25. Ostatní                          | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40   |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00   |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 100,00 |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | 1,0000 |

#### Ocenění

|                                                                      |   |         |
|----------------------------------------------------------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                 | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):               | * | 0,9390  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | * | 1,0404  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                         | * | 1,0095  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 1,0000  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): | * | 0,8500  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  | * | 2,0610  |

|                                                               |   |                 |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                   | = | 4 682,08        |
| Plná cena: 851,79 m <sup>3</sup> * 4 682,08 Kč/m <sup>3</sup> | = | 3 988 148,92 Kč |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Stáří (S): 3 roky                                      |                   |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků           |                   |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků         |                   |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 90 = 3,333 % | - 132 925,- Kč    |
| Objekt č.p.205-věž - zjištěná cena                     | = 3 855 223,92 Kč |

#### 1.6 Dřevěná kůlna

Jedná se o jednoduchou hospodářskou stavbu s jedním nadzemním podlažím. Dle dostupných informací postavený v roce 2000. V objektu se nachází 2 unimobuňka a maringotka, které jsou součástí stavby.

Objekt je obdélníkového půdorysu na parcele č. st. 175. Z hlediska konstrukčního se jedná o sloupovou dřevěnou konstrukci. Základy jsou betonové patky. Obvodový plášť je opláštěný dřevěným deskami žaluziovým členěním. Stropní konstrukce není. Střecha je sedlová s krovem z kruhových dřevěných vazníků se střešní krytinou pálená taška. Klempířské konstrukce nejsou. Podlaha je udusaná hlína a cementopotěr. Okna jsou jednoduchá dřevěná. Dveře jsou plně dřevěné v dřevěných zárubních. Vytápění a ohřev vody není. Objekt je napojen na elektro.

Stavebně technický stav je dobrý až zhoršený, odpovídá stáří a zvýšenému opotřebení.

Dispoziční členění:

1.NP - chlévy, sklady,

Závady vizuálně zjištěné znalcem: nejsou,

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná na bázi dřevní hmoty

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha               |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|----------------------|---|-------------------|
| 1.NP  | 9,45*16,50-3,30*1,10 | = | 152,29            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název  | Zastavěná.<br>plocha  | Konstr.<br>výška | Součin |
|--------|-----------------------|------------------|--------|
| 1.NP   | 152,29 m <sup>2</sup> | 3,35 m           | 510,17 |
| Součet | 152,29                |                  | 510,17 |

Průměrná výška podlaží:

PVP = 510,17 / 152,29 = 3,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP = 152,29 / 1 = 152,29 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název      | Obestavěný prostor              |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|------------|---------------------------------|---|-----------------------|
| 1.NP       | (9,45*16,50-3,30*1,10)*(3,35)   | = | 510,19 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | (9,45*16,50-3,30*1,10)*(1,00/2) | = | 76,15 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný<br>prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.NP                         | NP  | 510,19 m <sup>3</sup> |
| zastřešení                   | Z   | 76,15 m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 586,34 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>1</sub>

| Konstrukce, vybavení                |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací        | P | 13,10          | 100      | 0,46  | 6,03                |
| 2. Svislé konstrukce                | P | 30,40          | 100      | 0,46  | 13,98               |
| 3. Stropy                           | C | 13,80          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 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            | C | 0,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů         | C | 3,90           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 8. Úprava vnějších povrchů          | S | 2,70           | 100      | 1,00  | 2,70                |
| 9. Vnitřní obklady keramické        | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Schody                          | C | 1,80           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Dveře                           | C | 2,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 12. Vrata                           | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 13. Okna                            | P | 3,40           | 100      | 0,46  | 1,56                |
| 14. Povrchy podlah                  | C | 3,00           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 15. Vytápění                        | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace                | S | 6,10           | 100      | 1,00  | 6,10                |
| 17. Bleskosvod                      | C | 0,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 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                         | C | 5,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 26. Instalační pref. jádra          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |   |                |          |       | 43,27               |
| Koeficient vybavení $K_4$ :         |   |                |          |       | 0,4327              |

#### Ocenění

|                                                             |   |         |
|-------------------------------------------------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:        | = | 2 115,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 4):               | * | 1,0290  |
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :                      | * | 0,9633  |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :                      | * | 0,9269  |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):             | * | 0,4327  |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce): | * | 0,8500  |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  | * | 2,1650  |

|                                                                      |          |                      |
|----------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                     | <b>=</b> | <b>1 547,33</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 586,34 m <sup>3</sup> * 1 547,33 Kč/m <sup>3</sup> | <b>=</b> | <b>907 261,47 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

|                                                          |   |               |
|----------------------------------------------------------|---|---------------|
| Stáří (S): 13 roků                                       |   |               |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků             |   |               |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků           |   |               |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 25 = 52,000 % | - | 471 775,96 Kč |

|                                      |          |                      |
|--------------------------------------|----------|----------------------|
| <b>Dřevěná kůlna - zjištěná cena</b> | <b>=</b> | <b>435 485,51 Kč</b> |
|--------------------------------------|----------|----------------------|

## 1.7 Trafostanice

Jedná se o stožárovou trafostanici na pozemku parc. č. st. 175 postavenou dle dostupných informací v roce 1996.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                         |                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby:  | § 4                                                              |
| Typ stavby:                             | 25. Trafostanice                                                 |
| Objekt                                  | Stožárová trafostanice VN/NN dvousloupová,<br>Betonový sloup EPV |
| Konstrukční charakteristika (označení): | 100 kVA                                                          |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:   | 2214                                                             |
| Množství:                               | 1,00 ks                                                          |

### Ocenění

|                                                             |                           |   |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---|---------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 5:                             | 1,00 ks * 300 000,- Kč/ks | = | 300 000,-           |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                           | * | 0,8500              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                           | * | 2,2440              |
| <b>Plná cena</b>                                            |                           | = | <b>572 220,- Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 40 = 42,500 \%$  - 243 193,50 Kč

**Trafostanice - zjištěná cena** = **329 026,50 Kč**

## 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

### 2.1 Objekt č.p.205-přístřešek severní části

Jedná se o dřevěný přístřešek zastřešení vstupu do restaurace v severní části objektu č.p. 205. Dle dostupných informací postavený v roce 1998 při rekonstrukci objektu.

Objekt je obdélníkový na parc. č. st. 175. Nosná konstrukce je dřevěná sloupová do základových betonových patek. Střešní konstrukce je sedlová dřevěného krovu s obytným podkrovím a střešní krytinou pálená taška. Stropní konstrukce je dřevěná trámová. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech.

Stavebně technický stav je dobrý, odpovídá stáří a pravidelné údržbě.

Dispoziční členění:

1.NP - závětrří vstupu do restaurace

2.NP-podkroví - dětská herna bytu

Vizuálně zjištěné závady znalcem: nejsou

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Vedlejší stavba § 7:     | typ G      |
| Svislá nosná konstrukce: | přístřešky |



Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

#### Výpočet jednotlivých ploch

| Název         | Plocha    |   | [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|-----------|---|-------------------|
| 1.NP          | 4,90*7,30 | = | 35,77             |
| 2.NP-podkroví | 4,90*7,30 | = | 35,77             |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název         | Zastavěná. plocha    | Konstr. výška |
|---------------|----------------------|---------------|
| 1.NPb         | 35,77 m <sup>2</sup> | 3,20 m        |
| 2.NP-podkroví | 35,77 m <sup>2</sup> | 3,45 m        |

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

| Název         | Obestavěný prostor   |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|---------------|----------------------|---|-----------------------|
| 1.NP          | (4,90*7,30)*(3,20)   | = | 114,46 m <sup>3</sup> |
| 2.NP-podkroví | (4,90*7,30)*(3,45/2) | = | 61,70 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.NP                         | NP  | 114,46 m <sup>3</sup> |
| 2.NP-podkroví                | Z   | 61,70 m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 176,16 m <sup>3</sup> |

#### 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                           | S | 12,20          | 100      | 1,00  | 12,20               |
| 2. Obvodové stěny                    | C | 31,00          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 3. Stropy                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 4. Krov                              | S | 33,50          | 100      | 1,00  | 33,50               |
| 5. Krytina                           | S | 12,80          | 100      | 1,00  | 12,80               |
| 6. Klempířské práce                  | S | 4,20           | 100      | 1,00  | 4,20                |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,30           | 100      | 1,00  | 6,30                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Okna                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 11. Podlahy                          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 12. Elektroinstalace                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 69,00               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | 0,6900              |

## Ocenění

|                                                                      |                      |   |               |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                                      | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 750,-         |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 8):                        |                      | * | 1,1200        |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,6900        |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): |                      | * | 0,8500        |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  |                      | * | 2,0930        |
|                                                                      |                      |   | <hr/>         |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          |                      | = | 1 031,14      |
| Plná cena: 176,16 m <sup>3</sup> * 1 031,14 Kč/m <sup>3</sup>        |                      | = | 181 645,62 Kč |

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 18 / 40 = 45,000 % - 81 740,53 Kč

Objekt č.p.205-přístřešek severní části - zjištěná cena = 99 905,09 Kč

## 2.2 Objekt č.p.205-přístřešek západní části

Jedná se o dřevěné zastřešení přístupu okolo západní části objektu č.p. 205. Dle dostupných informací postavený v roce 1998 společně se západní částí objektu č.p.205.

Zastřešení je obdélníkové na parc. č. st. 175. Nosná konstrukce je prodloužení střechy s podepřením dřevěných sloupů do základových betonových patek. Střešní konstrukce je pultová dřevěného krovu se střešní krytinou pálená taška. Stropní konstrukce není. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech.

Stavebně technický stav je dobrý, odpovídá stáří a pravidelné údržbě.

Dispoziční členění:

1.NP - závěťří

Vizuálně zjištěné závady znalcem: nejsou

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

## Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha                |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------------------|---|-------------------|
| 1.NP  | 1,82*24,00+1,82*19,35 | = | 78,90             |

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná.<br>plocha | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| 1.NP  | 78,90 m <sup>2</sup> | 3,10 m        |

## Obestavěný prostor

## Výpočet jednotlivých výměr

| Název      | Obestavěný prostor                 |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|------------|------------------------------------|---|-----------------------|
| 1.NP       | $(1,82*24,00+1,82*19,35)*(3,10)$   | = | 244,58 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | $(1,82*24,00+1,82*19,35)*(1,60/2)$ | = | 63,12 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.NP                         | NP  | 244,58 m <sup>3</sup> |
| zastřešení                   | Z   | 63,12 m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 307,70 m <sup>3</sup> |

#### 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                           | S | 12,20          | 100      | 1,00  | 12,20               |
| 2. Obvodové stěny                    | C | 31,00          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 3. Stropy                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 4. Krov                              | S | 33,50          | 100      | 1,00  | 33,50               |
| 5. Krytina                           | S | 12,80          | 100      | 1,00  | 12,80               |
| 6. Klempířské práce                  | S | 4,20           | 100      | 1,00  | 4,20                |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,30           | 100      | 1,00  | 6,30                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Okna                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 11. Podlahy                          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 12. Elektroinstalace                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 69,00               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | 0,6900              |

#### Ocenění

|                                                                      |                      |   |        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                                      | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 750,-  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,6900 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): |                      | * | 0,8500 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  |                      | * | 2,0930 |

|                                                             |   |               |
|-------------------------------------------------------------|---|---------------|
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                 | = | 920,66        |
| Plná cena: 307,70 m <sup>3</sup> * 920,66 Kč/m <sup>3</sup> | = | 283 287,08 Kč |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,500 \%$  - 106 232,65 Kč

Objekt č.p.205-přístřešek západní části - zjištěná cena = 177 054,43 Kč

## 2.3 Venkovní schodiště kovové

Jedná se o venkovní schody kovové konstrukce pro vstup do pokojů v části objektu č.p.205-věž nacházející se na pozemku parc. č. st. 175. Dle dostupných informací postaveno v roce 2010.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Vedlejší stavba § 7:                 | typ F                                                      |
| Svislá nosná konstrukce:             | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová                   |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                            | nemá podkroví                                              |
| Krov:                                | neumožňující zřízení podkroví                              |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274                                                       |

### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha    |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------|---|-------------------|
| 1.NP  | 4,80*2,00 | = | 9,60              |
| 2.NP  | 4,80*2,00 | = | 9,60              |
| 3.NP  | 4,80*2,00 | = | 9,60              |
| 4.NP  | 4,80*2,00 | = | 9,60              |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná. plocha   | Konstr. výška |
|-------|---------------------|---------------|
| 1.NPb | 9,60 m <sup>2</sup> | 3,16 m        |
| 2.NPb | 9,60 m <sup>2</sup> | 2,90 m        |
| 3.NPb | 9,60 m <sup>2</sup> | 2,90 m        |
| 4.NPb | 9,60 m <sup>2</sup> | 2,90 m        |

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název      | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]    |
|------------|--------------------|---|----------------------|
| 1.NP       | (4,80*2,00)*(3,16) | = | 30,34 m <sup>3</sup> |
| 2.NP       | (4,80*2,00)*(2,90) | = | 27,84 m <sup>3</sup> |
| 3.NP       | (4,80*2,00)*(2,90) | = | 27,84 m <sup>3</sup> |
| 4.NP       | (4,80*2,00)*(2,90) | = | 27,84 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | 4,80*2,00*1,00/2   | = | 4,80 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.NP                         | NP  | 30,34 m <sup>3</sup>  |
| 2.NP                         | NP  | 27,84 m <sup>3</sup>  |
| 3.NP                         | NP  | 27,84 m <sup>3</sup>  |
| 4.NP                         | NP  | 27,84 m <sup>3</sup>  |
| zastřešení                   | Z   | 4,80 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 118,66 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu $K_4$

| Konstrukce, vybavení                |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                          | S | 8,30           | 100      | 1,00  | 8,30                |
| 2. Obvodové stěny                   | S | 31,90          | 10       | 1,00  | 3,19                |
| 2. Obvodové stěny                   | C | 31,90          | 90       | 0,00  | 0,00                |
| 3. Stropy                           | S | 21,20          | 100      | 1,00  | 21,20               |
| 4. Krov                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina                          | S | 11,10          | 100      | 1,00  | 11,10               |
| 6. Klempířské práce                 | S | 1,60           | 100      | 1,00  | 1,60                |
| 7. Úprava povrchů                   | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Schodiště                        | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                            | C | 3,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 10. Okna                            | C | 1,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Podlahy                         | S | 10,80          | 100      | 1,00  | 10,80               |
| 12. Elektroinstalace                | C | 4,00           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |   |                |          |       | 62,19               |
| Koeficient vybavení $K_4$ :         |   |                |          |       | <b>0,6219</b>       |

#### Ocenění

|                                                             |                      |   |        |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                             | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 970,-  |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):             |                      | * | 0,6219 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                      | * | 0,8500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                      | * | 2,0930 |

|                                                                    |   |                      |
|--------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                   | = | <b>1 073,20</b>      |
| <b>Plná cena: 118,66 m<sup>3</sup> * 1 073,20 Kč/m<sup>3</sup></b> | = | <b>127 345,91 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

|                                                        |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Stáří (S): 3 roky                                      |               |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků           |               |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků         |               |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 40 = 7,500 % | - 9 550,94 Kč |

|                                                  |   |                      |
|--------------------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Venkovní schodiště kovové - zjištěná cena</b> | = | <b>117 794,97 Kč</b> |
|--------------------------------------------------|---|----------------------|

## 2.4 Dřevěný přístřešek na odpad

Jedná se o jednoduchou dřevěnou stavbu na sklad odpadů s jedním nadzemním podlažím čtvercového půdorysu na parcele č. st. 175. Dle dostupných informací postavený v roce 2000.

Z hlediska konstrukčního se jedná o stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové patky. Obvodový plášť je opláštěný dřevěnými prkny. Stropní konstrukce není. Střecha je pultová se střešní krytinou pálená taška. Klempířské konstrukce nejsou. Podlaha je pokryta betonovým potěrem. Okna nejsou. Dveře jsou plné dřevěné.

Stavebně technický stav je dobrý, odpovídá stáří a prováděné pravidelné údržbě.

Dispoziční členění:

1.NP - sklad,

Závady vizuálně zjištěné znalcem: nejsou,

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Vedlejší stavba § 7:                 | typ F                                                      |
| Svislá nosná konstrukce:             | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová                   |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                            | nemá podkroví                                              |
| Krov:                                | neumožňující zřízení podkroví                              |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274                                                       |

### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha    |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------|---|-------------------|
| 1.NP  | 4,15*4,15 | = | 17,22             |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná. plocha    | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| 1.NPb | 17,22 m <sup>2</sup> | 2,50 m        |

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název      | Obestavěný prostor   |   | [m <sup>3</sup> ]    |
|------------|----------------------|---|----------------------|
| 1.NP       | (4,15*4,15)*(2,50)   | = | 43,06 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | (4,15*4,15)*(0,25/2) | = | 2,15 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor   |
|------------------------------|-----|----------------------|
| 1.NP                         | NP  | 43,06 m <sup>3</sup> |
| zastřešení                   | Z   | 2,15 m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 45,21 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>i</sub>

| Konstrukce, vybavení |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy           | S | 8,30           | 100      | 1,00  | 8,30                |
| 2. Obvodové stěny    | S | 31,90          | 100      | 1,00  | 31,90               |
| 3. Stropy            | C | 21,20          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 4. Krov              | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina           | S | 11,10          | 100      | 1,00  | 11,10               |
| 6. Klempířské práce  | C | 1,60           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů    | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Schodiště         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře             | S | 3,70           | 100      | 1,00  | 3,70                |

|                                      |   |       |     |      |               |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 10. Okna                             | C | 1,40  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 11. Podlahy                          | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80         |
| 12. Elektroinstalace                 | C | 4,00  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |       |     |      | 71,80         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |       |     |      | <b>0,7180</b> |

#### Ocenění

|                                                                      |                      |   |        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                                      | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 970,-  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,7180 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): |                      | * | 0,8500 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  |                      | * | 2,0930 |

|                                                                     |   |                    |
|---------------------------------------------------------------------|---|--------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                    | = | <b>1 239,04</b>    |
| <b>Plná cena:</b> 45,21 m <sup>3</sup> * 1 239,04 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>56 017,- Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 13 / 25 = 52,000 % - 29 128,84 Kč

**Dřevěný přístřešek na odpad - zjištěná cena** = **26 888,16 Kč**

## 2.5 Tenisový kurt

Jedná se o sportovní oplocenou plochu 2 tenisových kurtů s antukovým povrchem postavený dle dostupných informací v roce 1996.

Tenisový kurt se nachází na pozemku parc. č. st. 175 a v malé části se dle ortofotomapy nejspíš nachází na pozemku parc. č. 302/1 jiného vlastníka (Boleslav Polívka).

Stavebně technický stav je dobrý, odpovídá stáří a pravidelné údržbě.

Závady vizuálně zjištěné znalcem: nejsou

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 35.1. Jiné - počet  
Počet: 1,00 ks

#### Ocenění

|                                                              |   |                     |
|--------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 ks * 350 000,- Kč / ks | = | 350 000,- Kč        |
| <b>Plná cena</b>                                             | = | <b>350 000,- Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 17 / 40 = 42,500 % - 148 750,- Kč

**Tenisový kurt - zjištěná cena** = **201 250,-Kč**

## 2.6 Oplocení tenisového kurtu

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr                        |
| Výměra:                              | $(34,00 \cdot 1,50 + 32,50 \cdot 3,00) \cdot 2 = 297,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1265                                                                                  |

### Ocenění

|                                                             |                                                   |   |                      |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11):                            | $297,00 \text{ m}^2 \cdot 240,- \text{ Kč / m}^2$ | = | 71 280,- Kč          |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                                                   | * | 0,8500               |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                                                   | * | 2,0900               |
| Plná cena                                                   |                                                   | = | <u>126 628,92 Kč</u> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 17 / 30 = 56,667 \%$  - 71 756,81 Kč

Oplocení tenisového kurtu - zjištěná cena = 54 872,11 Kč

## 2.7 Přípojka elektro

Jedná se o zemní přípojku elektro z trafostanice do objektu č.p. 205.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                                 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel |
| Délka:                               | 35,00 m                                                         |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2224                                                            |

### Ocenění

|                                                             |                                              |   |                     |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11):                            | $35,00 \text{ m} \cdot 195,- \text{ Kč / m}$ | = | 6 825,- Kč          |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                                              | * | 0,8500              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                                              | * | 2,2340              |
| Plná cena                                                   |                                              | = | <u>12 959,99 Kč</u> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 15 / 50 = 30,000 \%$  - 3 888,- Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena = 9 071,99 Kč

## 2.8 Přípojka vody

Jedná se o vodovodní přípojku z vodovodního řadu na okraji obce Olšany dlouhou cca 250 m zaústěnou do akumulární nádrže pitné vody v těsné blízkosti západní části objektu č.p. 205.



### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm |
| Délka:                               | 250,00 m                        |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222                            |

### Ocenění

|                                                             |   |                      |
|-------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11): 250,00 m * 385,- Kč / m    | = | 96 250,- Kč          |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): | * | 0,8500               |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  | * | 2,3130               |
| <b>Plná cena</b>                                            | = | <b>189 232,31 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 45 = 33,333 \%$  - 63 076,81 Kč

**Přípojka vody - zjištěná cena** = **126 155,50Kč**

## 2.9 Akumulační nádrž vody

Jedná se o betonovou akumulaci pitné vody o obsahu 8 m<sup>3</sup>, z toho 2 m<sup>3</sup> pro požární zásah v objektu nacházející se v těsné blízkosti západní části objektu č.p. 205 na pozemku par. č. st. 175.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem |
| Výměra:                              | 8,00 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru            |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222                                                 |

### Ocenění

|                                                                                    |   |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11): 8,00 m <sup>3</sup> * 3 500,- Kč / m <sup>3</sup> | = | 28 000,- Kč         |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce):                        | * | 0,8500              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):                         | * | 2,3130              |
| <b>Plná cena</b>                                                                   | = | <b>55 049,40 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,500 \%$  - 20 643,53 Kč

**Akumulační nádrž vody - zjištěná cena** = **34 405,88Kč**

## 2.10 Přípojka kanalizace

Jedná se o přípojku kanalizace do vlastní žumpy na pozemku parc. č. 275/7 jiného vlastníka (Boleslav Polívka).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10: | 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm |
|-----------------------|---------------------------------------|

Délka: 8,00 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

#### Ocenění

|                                                                      |   |                     |
|----------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11): 8,00 m * 1 240,- Kč / m             | = | 9 920,- Kč          |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): | * | 0,8500              |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  | * | 2,3140              |
| <b>Plná cena</b>                                                     | = | <b>19 511,65 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 80 = 18,750 \%$  - 3 658,43 Kč

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena** = **15 853,22Kč**

### 2.11 Žumpa

Jedná se o železobetonovou žumpu o obsahu 50 m<sup>3</sup> nacházející se na pozemku par. č. 275/7 jiného vlastníka (Boleslav Polívka)

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu  
Výměra: 5,00\*5,00\*2,00 = 50,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

#### Ocenění

|                                                                                     |   |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11): 50,00 m <sup>3</sup> * 2 300,- Kč / m <sup>3</sup> | = | 115 000,- Kč         |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):                | * | 0,8500               |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):                 | * | 2,3140               |
| <b>Plná cena</b>                                                                    | = | <b>226 193,50 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 70 = 4,286 \%$  - 9 694,65 Kč

**Žumpa - zjištěná cena** = **216 498,85Kč**

### 2.12 Přípojka plynu

Jedná se o plynovou STL přípojku v délce 46 m vedoucí z vedení plynového potrubí pod asfaltovou silnicí Olšany - Habrovany.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 4.1. Plynová přípojka do DN 40  
Délka: 46,00 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

### Ocenění

|                                                             |                        |   |                     |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11):                            | 46,00 m * 305,- Kč / m | = | 14 030,- Kč         |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                        | * | 0,8500              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                        | * | 2,2950              |
| <b>Plná cena</b>                                            |                        | = | <b>27 369,02 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,500 \%$  - 10 263,38 Kč

**Přípojka plynu - zjištěná cena** = **17 105,64Kč**

## 2.13 Zpevněná plocha-kámen

Jedná se o zpevněné plochy s povrchem kámen do betonového podkladu nacházející se na pozemku parc. č. st. 175. Dle dostupných informací postavený převážně v roce 1998 a v menší části 2010.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 8.3.16. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC                                                   |
| Výměra:                              | $11,70 * 6,80 / 2 + 14,50 * 1,40 + 10,00 * 1,40 + 20,00 * 1,40 + 14,00 * 2,00 = 130,08 \text{ m}^2$ |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211                                                                                                 |

### Ocenění

|                                                             |                                                      |   |                     |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11):                            | $130,08 \text{ m}^2 * 370,- \text{ Kč} / \text{m}^2$ | = | 48 129,60 Kč        |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                                                      | * | 0,8500              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                                                      | * | 2,2560              |
| <b>Plná cena</b>                                            |                                                      | = | <b>92 293,32 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,000 \%$  - 27 688,- Kč

**Zpevněná plocha-kámen - zjištěná cena** = **64 605,32Kč**

## 2.14 Zpevněná plocha-šterk

Jedná se o zpevněnou plochu s prашným šterkovým povrchem tvořící parkovací plochy před objektem č.p. 205 na pozemku parc. č. st. 175. Dle dostupných informací postavený převážně v roce 2010.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                           |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 8.1.2. Plochy s povrchem prашným - šterkové tl. do 250 mm |
| Výměra:                              | 790,00 $\text{m}^2$                                       |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211                                                       |

### Ocenění

|                                                                      |                                                  |   |                      |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11):                                     | 790,00 m <sup>2</sup> * 95,- Kč / m <sup>2</sup> | = | 75 050,- Kč          |
| Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): |                                                  | * | 0,8500               |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  |                                                  | * | 2,2560               |
| <b>Plná cena</b>                                                     |                                                  | = | <b>143 915,88 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 10 = 30,000 \%$  - 43 174,76 Kč

**Zpevněná plocha-šterk - zjištěná cena** = **100 741,12Kč**

## 2.15 Zpevněná plocha-asfalt

Jedná se o zpevněnou plochu s asfaltovým povrchem na pozemku parc. č. st. 175 tvořící příjezdovou komunikaci ze silnice Olšany - Habrová. Dle dostupných informací postavenou v roce 1998, v současnosti již se zvýšeným opotřebením.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek |
| Výměra:                              | 502,00 m <sup>2</sup>                                         |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211                                                           |

### Ocenění

|                                                                      |                                                   |   |                      |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11):                                     | 502,00 m <sup>2</sup> * 270,- Kč / m <sup>2</sup> | = | 135 540,- Kč         |
| Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): |                                                   | * | 0,8500               |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):  |                                                   | * | 2,2560               |
| <b>Plná cena</b>                                                     |                                                   | = | <b>259 911,50 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 35 = 42,857 \%$  - 111 390,27 Kč

**Zpevněná plocha-asfalt - zjištěná cena** = **148 521,23Kč**

## 2.16 Zpevněná plocha-teraco dlažba

Jedná se o zpevněné plochy s povrchem dlažba teraco nacházející se na východní straně severní části objektu č.p. 205 na pozemku parc. č. st. 175 a částečně na pozemku parc. č. 275/1 jiného vlastníka (Boleslav Polívka). Dle dostupných informací postaveno v roce 1998.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                                         |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 8.3.9. Dlažby teracové z dlaždic 25/25/2,5 do lože z MC a podkl. betonu |
| Výměra:                              | 26,00*4,90+10,30*6,50+13,00*9,75 = 321,10 m <sup>2</sup>                |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211                                                                     |

### Ocenění

|                                                             |                                               |   |                      |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11):                            | $321,10 \text{ m}^2 * 285,- \text{ Kč / m}^2$ | = | 91 513,50 Kč         |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                                               | * | 0,8500               |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                                               | * | 2,2560               |
| <b>Plná cena</b>                                            |                                               | = | <b>175 486,29 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,500 \%$  - 65 807,36 Kč

**Zpevněná plocha-teraco dlažba - zjištěná cena** = **109 678,93Kč**

## 2.17 Zpevněná plocha-dřevo

Jedná se o zpevněné plochy s povrchem dřevěných prken nacházející se na pozemku parc. č. st. 175 a na pozemku parc. č. 275/1 jiného vlastníka (Boleslav Polívka). Dle dostupných informací postaveno v roce 2010.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 8.3.26. Pražce impregnované do šterkopískového lože  |
| Výměra:                              | $2,00*22,30+4,30*3,50+5,30*7,00 = 96,75 \text{ m}^2$ |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211                                                  |

### Ocenění

|                                                             |                                                |   |                      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11):                            | $96,75 \text{ m}^2 * 1 000,- \text{ Kč / m}^2$ | = | 96 750,- Kč          |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                                                | * | 0,8500               |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                                                | * | 2,2560               |
| <b>Plná cena</b>                                            |                                                | = | <b>185 527,80 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 30 = 10,000 \%$  - 18 552,78 Kč

**Zpevněná plocha-dřevo - zjištěná cena** = **166 975,02Kč**

## 2.18 Opěrné zídky

Jedná se o opěrné zídky s povrchem kámen do betonového podkladu nacházející se na pozemku parc. č. st. 175 a částena pozemku parc. č. 275/7 jiného vlastníka (Boleslav Polívka). Dle dostupných informací postavený převážně v roce 1998 a v menší části 2010.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                       |                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10: | 11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnániny                                                                                                                |
| Výměra:               | $2*3,14*4,20*0,40*0,58+28,00*0,88+0,40+27,50*0,60*0,40+6,00*0,40*0,40+4,00*0,70*0,40+25,00*0,70*0,40+25*0,70*0,40 = 53,84 \text{ m}^3$ obestavěného |

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC      prostoru  
242

#### Ocenění

|                                                             |                                                        |   |                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11):                            | $53,84 \text{ m}^3 * 1\,150,- \text{ Kč} / \text{m}^3$ | = | 61 916,- Kč          |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                                                        | * | 0,8500               |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                                                        | * | 2,3180               |
| <b>Plná cena</b>                                            |                                                        | = | <b>121 993,09 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,500 \%$       -      45 747,41 Kč

**Opěrné zidky - zjištěná cena**      =      **76 245,68Kč**

### 2.19 Venkovní schody

Jedná se o venkovní schody s povrchem kámen do betonového podkladu nacházející se na pozemku parc. č. st. 175 a částečně na pozemku parc. č. 275/7 jiného vlastníka (Boleslav Polívka). Dle dostupných informací postaveno v roce 1998.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:

12.7. Schodiště z lomového kamene do písku

Délka:

$2,50*4+1,40*3+2,5*10 = 39,20 \text{ m}$

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

#### Ocenění

|                                                             |                                                 |   |                     |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11):                            | $39,20 \text{ m} * 190,- \text{ Kč} / \text{m}$ | = | 7 448,- Kč          |
| Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce): |                                                 | * | 0,8500              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):  |                                                 | * | 2,3180              |
| <b>Plná cena</b>                                            |                                                 | = | <b>14 674,79 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,000 \%$       -      4 402,44 Kč

**Venkovní schody - zjištěná cena**      =      **10 272,35Kč**

### 3. Ocenění pozemků

#### 3.1 Porosty

Jedná se o porosty nacházející se okolo objektu č.p. 205 a tenisového kurtu na pozemku parc. č. st. 175.

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 34.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název                        | Stáří<br>[roků] | Počet /<br>Výměra | Jedn. cena [Kč /<br>jedm.] | Úprava<br>[%] | Upr. cena [Kč /<br>jedm.] | Cena<br>[Kč] |
|------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------------|---------------|---------------------------|--------------|
| švestka                      | 10              | 10 Ks             | 1 166,-                    | - 30 %        | 816,20                    | 8 162,-      |
| Součet:                      |                 |                   |                            |               | =                         | 8 162,- Kč   |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ |                 |                   |                            |               | *                         | 1,00         |
| Celkem - ovocné dřeviny:     |                 |                   |                            |               | =                         | 8 162,- Kč   |

#### Okrasné rostliny: příloha č. 37.

| Název                                                                          | Stáří<br>[roků] | Počet /<br>Výměra | Jedn. cena [Kč<br>/ jedm.] | Srážka<br>[%] | Upr. cena [Kč<br>/ jedm.] | Cena<br>[Kč]  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| Listnaté stromy III (lípa<br>srdčitá)                                          | 60              | 10,00 ks          | 40 160,-                   | - 50 %        | 20 080,-                  | 200 800,-     |
| Listnaté stromy II (jasan<br>ztepilý)                                          | 30              | 2,00 ks           | 21 780,-                   | - 50 %        | 10 890,-                  | 21 780,-      |
| Listnaté stromy III (třešeň<br>sakura)                                         | 17              | 5,00 ks           | 13 160,-                   | - 50 %        | 6 580,-                   | 32 900,-      |
| Listnaté stromy III (platan<br>javorolistý)                                    | 14              | 1,00 ks           | 13 160,-                   | - 50 %        | 6 580,-                   | 6 580,-       |
| Listnaté keře opadavé a<br>stálezelené III (magnolie<br>(šácholán) liliokvětá) | 14              | 1,00 ks           | 2 880,-                    | - 50 %        | 1 440,-                   | 1 440,-       |
| Živé ploty z list. dřevin                                                      | 6               | 20,00 m           | 1 350,-                    | - 50 %        | 675,-                     | 13 500,-      |
| Listnaté stromy I (bříza<br>bělokorá)                                          | 14              | 1,00 ks           | 10 080,-                   | - 50 %        | 5 040,-                   | 5 040,-       |
| Jehličnaté stromy I<br>(zeravec východní)                                      | 17              | 1,00 ks           | 7 620,-                    | - 50 %        | 3 810,-                   | 3 810,-       |
| Listnaté keře opadavé a<br>stálezelené II (Buxus<br>microphylla)               | 17              | 1,00 ks           | 1 330,-                    | - 50 %        | 665,-                     | 665,-         |
| Jehličnaté stromy II<br>(borovice černá)                                       | 5               | 1,00 ks           | 530,-                      | - 50 %        | 265,-                     | 265,-         |
| Jehličnaté stromy II (smrk<br>pichlavý)                                        | 5               | 1,00 ks           | 530,-                      | - 50 %        | 265,-                     | 265,-         |
| Součet:                                                                        |                 |                   |                            |               |                           | 287 045,-     |
| Koeficient stanoviště $K_z$ (dle příl. č. 37):                                 |                 |                   |                            |               | *                         | 0,750         |
| Koeficient polohy $K_5$ (příl. č. 14)                                          |                 |                   |                            |               | *                         | 0,850         |
| Koeficient prodejnosti $K_p$                                                   |                 |                   |                            |               | *                         | 1,000         |
| Celkem - okrasné rostliny                                                      |                 |                   |                            |               | =                         | 182 991,20 Kč |

#### Porosty - zjištěná cena

**191 153,20 Kč**

### 3.2 Pozemek stavební parc. st.175

#### Srovnávací indexová metoda

Jedná se o rovinný stavební pozemek parc. č. st. 175, který je z části zastavěn objektem č.p. 205 včetně venkovních úprav.

#### Srovnávací pozemky

| Název<br>Jednotlivé indexy                                   | Jednotková cena<br>[Kč / m <sup>2</sup> ] | Celkový<br>index | Upravená jedn.cena<br>[Kč / m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|
| Olšany I<br>A:1,00, B:1,00, C:0,40, D:1,30, E:0,75, F:1,00   | 760,00                                    | 0,39             | 1 948,72                                     |
| Olšany II<br>A:1,00, B:1,00, C:0,40, D:1,30, E:0,75, F:1,00  | 655,00                                    | 0,39             | 1 679,49                                     |
| Olšany III<br>A:1,00, B:1,00, C:0,40, D:1,30, E:0,75, F:1,00 | 665,00                                    | 0,39             | 1 705,13                                     |
| Olšany IV<br>A:0,60, B:0,50, C:0,40, D:1,30, E:0,75, F:1,00  | 665,00                                    | 0,12             | 5 541,67                                     |
| <b>Výchozí průměrná jednotková cena srovnávacích pozemků</b> |                                           |                  | <b>2 718,75 Kč/m<sup>2</sup></b>             |
| <b>Korekce výchozí ceny</b>                                  |                                           |                  |                                              |
| A – územní struktura: okrajové polohy obce                   |                                           |                  | 0,60                                         |
| B – typ stavebního pozemku: vlastní žumpa                    |                                           |                  | 1,00                                         |
| C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000     |                                           |                  | 0,40                                         |
| D – obchodní resp. průmyslová poloha: obytné domy            |                                           |                  | 1,30                                         |
| E – územní připravenost, infrastruktura: střední             |                                           |                  | 0,75                                         |
| F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou              |                                           |                  | 1,00                                         |
| <b>Celkový index</b>                                         |                                           | *                | 0,23                                         |
| <b>Výchozí jednotková cena upravená</b>                      | <b>[Kč/m<sup>2</sup>]</b>                 | <b>=</b>         | <b>636,19</b>                                |

#### Oceňované pozemky

| Název                                     | P.Č.    | Výměra [m <sup>2</sup> ]   |
|-------------------------------------------|---------|----------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří                | st. 175 | 8 275                      |
| <b>Celková výměra oceňovaných pozemků</b> |         | <b>8 275 m<sup>2</sup></b> |

#### Cena oceňovaných pozemků

$$8\,275\text{ m}^2 \cdot 636,19\text{ Kč/m}^2 = 5\,264\,472,25$$

#### Výsledná cena

$$= 5\,264\,472,25\text{ Kč}$$

### 3.3 Pozemky zemědělské

#### Porovnávací metoda

Jedná se o soubor mírně či více svažitéch rozptýlených pozemků netvořící celek s využitím orná půda či trvalý travní porost. Pozemky jsou vzdáleny od objektu č.p. 205 a nachází se převážně na okraji obce Habrovany.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra | Jednotková cena | Celková cena |
|--------------|------------|--------|-----------------|--------------|
|--------------|------------|--------|-----------------|--------------|



|                               |        | [ m <sup>2</sup> ] | [ Kč/m <sup>2</sup> ]         | pozemku [Kč]   |
|-------------------------------|--------|--------------------|-------------------------------|----------------|
| orná půda                     | 275/8  | 1 859              | 12                            | 22 308         |
| orná půda                     | 656    | 2 734              | 12                            | 32 808         |
| orná půda                     | 662/14 | 2 539              | 12                            | 30 468         |
| ostatní plocha                | 695/13 | 170                | 12                            | 2 040          |
| orná půda                     | 710/3  | 2 133              | 12                            | 25 596         |
| orná půda                     | 712    | 3 808              | 12                            | 45 696         |
| orná půda                     | 715    | 1 502              | 12                            | 18 024         |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |        | <b>14 745</b>      | <b>Hodnota pozemků celkem</b> | <b>176 940</b> |

## 4. Výnosové ocenění

### 4.1 Objekt č.p. 205 "Hotel u Krále"

Pro stanovení výnosové hodnoty byly předloženy vlastníkem ekonomické údaje podklady za rok 2012, a to provozní výnosy z restaurace a promo akcí, hotelu a ostatních výnosů z reklamy a zároveň provozní náklady na provoz restaurace a hotelu – materiál, energie, mzdy, opravy a údržba, pojištění, daň z nemovitosti a ostatní.

Dle informací vlastníka a posouzením předložených ekonomických podkladů, lze konstatovat, že výnosy odpovídají sezónnosti provozu ubytovacích a restauračních prostor. Náklady rovněž odpovídají nákladů ubytovacích restauračních zařízení. V nákladech se výrazně promítají vysoké náklady na energie, ve kterých se z velké části promítají náklady na provoz wellness.

Pro objektivní posouzení očekávaného výnosu s ohledem na riziko zajištění předložených výnosů z restaurace, promo-akcí, firemních školen, ubytování a ostatních služeb z důvodu předpokládaného výpadku části akcí spojených s jménem Boleslava Polívky jsem předložené výnosy snížil o 15% zohledňující případné riziko výpadku předpokládaného očekávaného výnosu na 85%.

Dále s ohledem objektivního posouzení očekávaného výnosu z pohledu analýzy trhu s nemovitostmi s ohledem nabídky a poptávky segmentu trhu s nemovitostmi pro převažující využití prostor - pro hromadné ubytování a stravování, byla obecně užívaná míra kapitalizace pro nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování ve výši 7,5 %, zvýšena o 3,0 % na 10,5 %, která, jak se domnívám, vystihuje současnou situaci při výrazném převisu nabídky objektů nad poptávkou trhu ubytovacích a restauračních prostor a tím pokrývá případná rizika s dosažením předpokládaného očekávaného výnosu či prodeje.

#### Provozní kapacita ubytovacích a restauračních ploch

|               | Restaurace u Klaua<br>počet míst u stolu |           | Hotel u Krále počet pokojů celkem 29 a cca 77 lůžek |                          |                          |                                     |                       |            |          |                                        |
|---------------|------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------|----------|----------------------------------------|
|               | nekuřácká                                | kuřácká   | dvojilůžko                                          | dvojilůžko<br>v podkroví | dvojilůžko<br>+ 1 přist. | dvojilůžko<br>+ 2 přist.<br>(lůžka) | 2 lůžka<br>+ 1 přist. | 5<br>lůžek | apartmán | mezonet 2x<br>dvojilůžko + 1<br>přist. |
| severní část  | 60                                       | 55        |                                                     | 3                        |                          | 3                                   |                       |            |          |                                        |
| západní část  |                                          |           | 3                                                   |                          | 1                        |                                     | 2                     | 1          | 1        |                                        |
| jížní část    |                                          |           | 6                                                   | 4                        |                          | 2                                   |                       |            |          |                                        |
| věž           |                                          |           | 1                                                   |                          | 1                        |                                     |                       |            |          | 1                                      |
| <b>celkem</b> | <b>60</b>                                | <b>55</b> | <b>10</b>                                           | <b>7</b>                 | <b>2</b>                 | <b>5</b>                            | <b>2</b>              | <b>1</b>   | <b>1</b> | <b>1</b>                               |

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Provozní výnos v Kč/rok</b>          |                   |
| restaurace včetně promo akcí            | 7 275 709         |
| hotel                                   | 3 550 461         |
| ostatní, reklama                        | 1 587 364         |
| <b>Celkem</b>                           | <b>12 413 534</b> |
| riziko dosažení výnosu 15%              | -1 862 030        |
| <b>Provozní výnos po korekci celkem</b> | <b>10 551 504</b> |
|                                         |                   |
| <b>Provozní náklady v Kč/rok</b>        |                   |
| restaurace                              | 3 609 622         |
| hotel                                   | 325 062           |
| provozní                                | 804 616           |
| energie                                 | 1 099 850         |
| oprava a údržba                         | 187 859           |
| pojištění                               | 26 360            |
| daň z nemovitosti                       | 17 421            |
| mzdové náklady                          | 2 986 117         |
| <b>Provozní náklady celkem</b>          | <b>9 056 906</b>  |
|                                         |                   |
| <b>Čistý výnos v Kč/rok</b>             | <b>1 494 598</b>  |
| míra kapitalizace                       | 10,50%            |
| <b>VÝNOSOVÁ HODNOTA v Kč</b>            | <b>14 234 270</b> |

**Výsledná výnosová hodnota po zaokrouhlení** = **14 234 270,- Kč**

**Hodnota váženého průměru dle Naegeliho**

Stanovená věcná hodnota celkem (Cn): 42 480 255,- Kč

Výnosová hodnota po odpočtu nákladů (Cv): 14 234 270,- Kč

váha dle Naegeliho = 5

$$\text{Vážený průměr} = \frac{42\,480\,255,- \text{ Kč} \cdot 1 + 14\,234\,270,- \text{ Kč} \cdot 5}{1 + 5} = 18\,941\,933,793 \text{ Kč}$$

**Výsledná hodnota dle Naegeliho po zaokrouhlení** = **18 941 930,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

|     |                             |                  |
|-----|-----------------------------|------------------|
| 1.1 | Objekt č.p.205-severní část | 8 248 365,00 Kč  |
| 1.2 | Objekt č.p.205-západní část | 3 742 512,00 Kč  |
| 1.3 | Objekt č.p.205-jížní část   | 17 505 891,00 Kč |
| 1.4 | Objekt č.p.205-recepce      | 957 291,00 Kč    |
| 1.5 | Objekt č.p.205-věž          | 3 855 224,00 Kč  |
| 1.6 | Dřevěná kůlna               | 435 486,00 Kč    |
| 1.7 | Trafostanice                | 329 027,00 Kč    |
|     |                             | 35 073 796,00 Kč |

##### 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

|      |                                         |                 |
|------|-----------------------------------------|-----------------|
| 2.1  | Objekt č.p.205-přístřešek severní části | 99 905,00 Kč    |
| 2.2  | Objekt č.p.205-přístřešek západní části | 177 054,00 Kč   |
| 2.3  | Venkovní schodiště kovové               | 117 795,00 Kč   |
| 2.4  | Dřevěný přístřešek na odpad             | 26 888,00 Kč    |
| 2.5  | Tenisový kurt                           | 201 250,00 Kč   |
| 2.6  | Oplocení tenisového kurtu               | 54 872,00 Kč    |
| 2.7  | Přípojka elektro                        | 9 072,00 Kč     |
| 2.8  | Přípojka vody                           | 126 156,00 Kč   |
| 2.9  | Akumulační nádrž vody                   | 34 406,00 Kč    |
| 2.10 | Přípojka kanalizace                     | 15 853,00 Kč    |
| 2.11 | Žumpa                                   | 216 499,00 Kč   |
| 2.12 | Přípojka plynu                          | 17 106,00 Kč    |
| 2.13 | Zpevněná plocha-kámen                   | 64 605,00 Kč    |
| 2.14 | Zpevněná plocha-šterk                   | 100 741,00 Kč   |
| 2.15 | Zpevněná plocha-asfalt                  | 148 521,00 Kč   |
| 2.16 | Zpevněná plocha-teraco dlažba           | 109 679,00 Kč   |
| 2.17 | Zpevněná plocha-dřevo                   | 166 975,00 Kč   |
| 2.18 | Opěrné zidky                            | 76 246,00 Kč    |
| 2.19 | Venkovní schody                         | 10 272,00 Kč    |
|      |                                         | 1 773 895,00 Kč |

##### 3. Ocenění pozemků

|     |                               |                 |
|-----|-------------------------------|-----------------|
| 3.1 | Porosty                       | 191 153,00 Kč   |
| 3.2 | Pozemek stavební parc. st.175 | 5 264 472,00 Kč |
| 3.3 | Pozemky zemědělské            | 176 900,00 Kč   |
|     |                               | 5 632 526,00 Kč |

##### 4. Výnosové ocenění

|     |                                 |                  |
|-----|---------------------------------|------------------|
| 4.1 | Objekt č.p. 205 "Hotel u Krále" | 14 234 270,00 Kč |
|-----|---------------------------------|------------------|

| Rekapitulace výsledných hodnot         |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Věcná hodnota s pozemky a porosty      | 42 480 255 Kč        |
| Hodnota pozemků s porosty              | 5 632 565 Kč         |
| Výnosová hodnota                       | 14 234 270 Kč        |
| Porovnávací hodnota                    | 0 Kč                 |
| Hodnota váženého průměru dle Naegeliho | 18 941 930 Kč        |
| <b>Obvyklá cena</b>                    | <b>18 500 000 Kč</b> |

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.15

#### **Závěrečná analýza dílčích hodnot pro odhad ceny obvyklé:**

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že věcná hodnota je pro odhad ceny obvyklé doplňující hodnotou o stavu objektu z pohledu stáří, parametrů prostor a standardu vybavení a to vzhledem k dobému až velmi dobrému stavebně technickému stavu hodnotou důležitou doplňující.

Výnosová hodnota je hodnotou vycházející z očekávaného užitku a vzhledem k tomu, že se jedná o komerční objekt, je pro odhad ceny obvyklé hodnotou nejvíce vystihující možnosti objektu.

Hodnota váženého průměru dle Naegeliho zjišťuje cenu obvyklou nemovitosti jako vážený průměr z hodnoty věcné a hodnoty výnosové, s určením váhy dle výše výnosové hodnoty oproti věcné hodnotě. Vystihuje vztah očekávaného výnosu vyplývající z možností stavebně-technického stavu a parametrů standardu jejich využitelných ploch.

Vzhledem k tomu, že se jedná v celém rozsahu o komerční objekt v dobrém až velmi dobrém stavebně technickém stavu odhadují cenu obvyklou vycházející z hodnoty váženého průměru dle Naegeliho, ve které se promítají zvyšující i snižující parametry.

### **Stanovisko znalce:**

Při odhad výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka prodeje nemovitostí obdobných parametrů v této lokalitě a okolí je nízká
- b) parametry povyšující cenu - dobrý až velmi dobrý stavebně technický stav bez nutnosti investic do oprav,
  - klidná lokalita v přírodě za okrajem obce,
  - možnost relaxace ve wellness či sportem na tenisovém kurtu, kolech, nebo na koních,
- c) parametry ponižující cenu - výrazná sezónnost využití kapacit objektu,
  - wellness s vysokými provozními náklady,
  - riziko výpadku výnosů z části akcí spojených s jménem Boleslava Polívky,

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 1267, k.ú. Olšany, obec Olšany, kraj Jihomoravský ze dne 30.4.2013.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 2.5.2013 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 18.500.000,-Kč.

**Obvyklá cena:  
18 500 000,- Kč**

V Praze 10.5.2013

MONTEKALA, spol. s r.o.  
Hálova 34  
190 00 Praha 9

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4003/2013 znaleckého deníku.  
Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané Živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 121/13.

### **SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 1267, k.ú. Olšany, obec Olšany ze dne 30.4.2013
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Olšany, obec Olšany ze dne 30.4.2013
- 3) schéma označení částí oceňovaného objektu v areálu
- 4) fotopříloha