

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3283-54/11

**o ceně nemovitostí - školské budovy č.p. 215 na ul. Komenského, s přísl.a oddělenými
pozemky dle GP, zapsaných na LV 1273 pro k.ú. a obec Klimkovice**

Objednatel posudku:

**Moravskoslezský kraj, Krajský úřad
28. října 2771/117
702 18 Moravská Ostrava**

Účel posudku:

Ocenění pro úplatný převod

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 24.11.2011 posudek vypracoval:

**JUDr. Karel Konečný
Okrajová 27/1385
736 01 Havířov - Podlesí**

Posudek obsahuje včetně titulního listu 33 stran textu a 8 listů příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Havířově - Podlesí 25.11.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek vyžádal Moravskoslezský kraj, Krajský úřad, objednávkou č. 1133/2011/IM/O ze dne 8.11.2011. Úkolem znalce je podat znalecký posudek o administrativní ceně nemovitostí podle cenových předpisů platných k současnému datu v rozsahu vymezeném oddělovacím geometrickým plánem a zároveň odhadnout jejich cenu obvyklou.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: školská budova č.p. 215 s přísl.
Adresa nemovitosti: ul. Komenského 215, 742 83 Klimkovice
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava - město
Obec: Klimkovice
Katastrální území: Klimkovice
Počet obyvatel: 4 108

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 58,0427 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. d) : $ZC = C_p \times 3,5 = 203,15 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.11., 22.11. a 24.11.2011 za přítomnosti pověřeného správce nemovitostí pana Vladimíra Řihovského.

4. Podklady pro vypracování posudku

- osobní prohlídka a měření znalcem na místě
- osobní šetření znalce u stavebního úřadu Bílovec a odboru výstavby Klimkovice ve věci účelového určení pozemků dle platného územního plánu obce a dohledání existující stavební dokumentace, z ní zejména:
 - povolení k výměně oken z roku 1971
 - povolení k opravě fasády z roku 1990
 - stavební povolení k výstavbě garáže, pod č.j. výst. 91-123 vydal odbor výstavby MěNV Klimkovice, dne 16.5.1991
 - kolaudační rozhodnutí pro garáž na nynější parcele 232/2, pod č.j. Výst./344/93 vydal odbor výstavby MěÚ Klimkovice, dne 28.7.1993
 - kolaudační rozhodnutí pro výstavbu skleníků, vydal MěÚ Klimkovice pod č.j. 335/1230/93/Výst. dne 2.5.1994
 - kolaudační rozhodnutí pro plynofikaci budovy, pod č.j. výst./21890-08/8861-03/Nov, vydal odbor výstavby a ÚP MěNV Bílovec, dne 29.3.2003
 - souhlas odboru výstavby MěÚ Bílovec s ohlášením stavebních úprav sociálního zařízení, úklidové komory, šatny, skladu pro úklid, vydaný pod č.j. V/9895-07/2633-2007/Stre, ze dne 2.4.2007
 - územní souhlas odboru výstavby MěNV Bílovec pro vodovodní přípojku s navrtávkou komunikace, vydaný pod č.j. V/6635-08/1620-2008/Stre dne 18.3.2008
- podklady dodané objednatelem:
 - geometrický plán pro rozdělení pozemku, čís. plánu 2236-28/2011 vyhotovný dne 23.7.2011, autorizoval Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Ostrava pod čís. 1690/2011
 - výpis KN, LV 1273 (částečný), pro k.ú. a obec Klimkovice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 24.10.2011
 - územní plán Města Klimkovice, konzultovaný na stavebním odboru

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle doloženého výpisu KN:

1/1 - **Moravskoslezský kraj**, 28.října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2, IČ 70890692;

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje pro:

Střední škola prof. Zdeňka Matějčka, příspěvková organizace, 17. listopadu 1123, Poruba, 708 00 Ostrava 8, IČ 13644319

6. Dokumentace a skutečnost

Pokud jde o původní dokumentaci, ověřil jsem osobním jednáním u správce majetku, na stavebním odboru Města Klimkovice i v archivu stavebního úřadu v Bílovci, že neexistuje. K dispozici jsou pouze údaje o plynofikaci a drobnějších stavebních úpravách od roku 1971. Stáří staveb proto bude stanoveno odborným odhadem podle § 2 písm. c) vyhlášky.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je jako hlavní stavba budovy školy č.p. 215 na ul. Komenského. Střední škola sloužila k výuce zemědělských oborů, nyní je objekt uzavřen, výuka ukončena. Podle oddělovacího geometrického plánu jsou k převodu určeny další stavby, které v minulosti patřily ke školnímu statku a sice teletníky, kurník, ke škole skleník. Přímo k budově jsou přistavěny dvě samostatné garáže. Pro přehlednost bude u těchto staveb odkázáno na příslušnost k parcelám. Jako příslušenství jsou oceněny venkovní úpravy, dále oddělené pozemky a porosty na nich. Ve dvoře za školou je hospodářská stavba v půdorysném tvaru kříže, ta je oddělena k samostatnému převodu a je tedy oceněna jiným znaleckým posudkem.

Geometrický plán čís. 2236-28/2011 od původních parcel odměřil komunikaci na nových parc.č. 232/4 a 230/7, která má za úkol do budoucna zabezpečit přístupy nových vlastníků k pozemkům. Ostatní pozemky, dotčené odměřovacím plánem, budou oceněny již podle nového stavu.

Areál školy leží na téměř rovinném terénu, při pokraji obce. Je zabezpečen příjezd po místní asfaltované komunikaci. Je napojena na veřejné rozvody elektrické energie, vodovodu, plynu. Napojena je rovněž na veřejnou kanalizaci. U této položky ovšem nelze dopátrat přesně trasy sítí, konstrukční provedení ani jejich technický stav, **kanalizace není předmětem ocenění.**

U hlavní stavby školy jde o budovu typu „C“. Ocenění cenou administrativní dle § 22 vyhlášky, t.j. kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění, nepřísluší.

8. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

- a₁) Budova školy č.p. 215
- a₂) Garáž č. 1
- a₃) Garáž č. 2
- a₄) Teletník č. 1.
- a₅) Teletník č. 2

b) Vedlejší stavby

- b₁) Kurník
- b₂) Skleník - zděná část

c) Studny

- c₁) Studna

d) Venkovní úpravy

- d₁) Skleníky
- d₂) Přípojka plynu
- d₃) Pilíř HUP
- d₄) Přípojka vody
- d₅) Oplocení č. 1
- d₆) Podezdívka oplocení
- d₇) Plotová vrátka
- d₈) Oplocení č. 2
- d₉) Plotová vrata
- d₁₀) Venkovní krb
- d₁₁) Dlažba chodníků
- d₁₂) Dlažba zámková
- d₁₃) Povrch komunikace
- d₁₄) Plocha betonová

e) Porosty

- e₁) Trvalé porosty

f) Pozemky

- f₁) Stavební pozemky
- f₂) Pozemky funkčně spojené

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Budova školy č.p. 215 - § 3

Dispoziční řešení.

Stavba **na parc.č. 228** je podsklepená, dále obsahuje dvě nadzemní podlaží a jedno podlaží se zmenšenou plochou nad středovým traktem - viz fotodokumentace. Prostory **I.PP.** slouží šatny žáků, kuchařů, údržby, uklízeček, další jako sklad zahradnického nářadí, dílna, vestavěná garáž s odděleným vstupem, vychovatelná, rozvodna vody, sklad zeleniny, brambor a ostatních potravin, plynová kotelná, posilovna. Z toho u dvorního vstupu zvýšené podlahy. V **I.NP.** jsou učebny, počítačová učebna, ředitelna, kanceláře, kuchyně pro výcvik s jídelnou a přípravnou, hygienická zařízení. Prostory **II.NP.** jsou rozděleny na učebny, vychovatelný, pokoje domova mládeže, kabinety, hygienická zařízení, ve štítu je umístěna společná umývárna. Ve zmenšeném prostoru **III.NP.** je 5 pokojů domova mládeže, WC pro dívky, nad ostatní plochou neupravené půdy. Samostatná půda je i nad tímto III.NP.

Technické provedení.

Školská budova má členitý půdorys, zhruba ve tvaru písmene E, se zrcadlovým rozdělením od příčné osy. Budova je postavena v klasické technologii poplatné pro dobu vzniku. Obvodové zdivo suterénu je cihelné v tl. 75 cm, vnitřní omítka zpuchřelá, svědčí o neúčinné izolaci proti vlhkosti. Ostatní vnější zdivo nadzemní části 50-60 cm. Strop nad suterémem z cihelné klenby do I nosičů, ostatní stropy trámové s rovnými podhledy. Schodiště centrální je umístěno ve středovém traktu, stupně kamenné. Okna dřevěná dvojitá s ostěním, částečná výměna v roce 1971, převážně se žaluziemi, v suterénu vyměněna za plastová asi v roce 2003. Dveře hladké plně, vstupní s prosklené a kovové. Podlahy učeben, kanceláří a kabinetů PVC a bukové vlysy, na chodbách PVC, původní keramické, dtto na podestách schodiště. V suterénních skladech dlažba teracová. Plynofikace provedena v roce 2003, v suterénu moderní plynová kotelna s instalací 3 ks kotel Viadrus na automatizovanou regulaci provozu. Společná umývárna vybavena žlabovými umyvadly a sprchami, ostatní hygienické jednotky s pisoáry, splachovacími WC, sprchovými boxy. K přípravě teplé vody slouží elektrické bojler. Ve výcvikové kuchyni odsávací ventilace. V dalším vybavení hydranty, rozvody PC sítí, internetu, pevné telefonní linky. Na půdě je v nájmu anténní systém rozvodu internetové sítě KlimNET. Střechy nad budovou valbové členité, krytina z hliníkového plechu na latě, úplné oplechování střechy a svodů pozinkované, instalace bleskosvodů. Fasáda budovy je štuková včetně soklového zdiva, s členitými reliéfy, opravená v roce 1990. Z dvorní strany na menší části opadaná, na poklep ve větší míře nesoudržná, zvětralá.

V chodbě interiéru je stavba zvěčněna na dvou obrazech z roku 1935, evidentně v době plného provozu. Nese název „Odborná škola hospodářská a hospodyňská“. Podle provedení stropní klenby, původních dlaždic v chodbách, štukových reliéfů ve vestibulu, odhaduji pořízení v roce 1910. Kromě obnovy nebo oprav prvků krátkodobé životnosti stavby prováděna záchovná údržba pravidelně. Další životnost bez nákladnějších investic lze při masivním provedení základních stavebních konstrukcí (základy, zdivo, schodiště, stropy, krov), odhadovat na 25 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 1263

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.PP:	=	759,84 m ²
I.NP.: 10,50 * 35,10 + 7,50 * 21,95 + 7,50 * 16,85 + 12,85 * 0,70 + 4,00 * 0,45 + 3,15 * 4,00 + 2,42 * 1,00 + 4,55 * 13,00 + 5,05 * 1,80 + 1,20 * 5,20	=	759,84 m ²
II.NP.:	=	759,84 m ²
III.NP.: 15,40 * 12,65 + 1,50 * 4,70	=	201,86 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
I.PP:	759,84 m ²	3,50 m	2 659,44 m ³
I.NP.:	759,84 m ²	4,35 m	3 305,30 m ³
II.NP.:	759,84 m ²	3,98 m	3 024,16 m ³
III.NP.:	201,86 m ²	3,20 m	645,95 m ³
Součet	2 481,38 m ²		9 634,85 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 9 634,85 / 2 481,38 = 3,88 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 2 481,38 / 4 = 620,35 m²

Obestavěný prostor:

I.PP.:	759,84 * 3,60 - (3,35 + 4,00) * 4,55 * 1,25	=	2 693,62 m ³
I.NP.:	759,84 * 4,35	=	3 305,30 m ³
II.NP.:	759,84 * 3,98	=	3 024,16 m ³
III.NP.:	201,86 * 3,20	=	645,95 m ³
Zastřešení:	201,86 * 1,20 + 201,20 * 4,40/2 + 7,50 * 164,62 * 1,65 + 164,42 * 2,47/2 + 118,88 * 1,65 + 118,88 * 2,47/2 + 10,50 * 22,45 * 0,60 + 10,50 * 22,45 * 3,52/2 + 3,15 * 4,00 * 0,60 + 3,15 * 4,00 * 2,05/2	=	3 844,86 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 13 513,89 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	Zděné a betonové, izolace neúčinné	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	Zdivo v tl. 50-75 cm	N	100,00
3. Stropy:	Cihelná klenba	P	30,00
	Rovné podhledy	S	70,00
4. Krov, střecha:	Krov valbový, dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	Hliníkový plech na latě	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	Úplné střechy z plechu pozinkovaného	S	100,00

7. Úprava vnitřních povrchů:	Dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	Fasáda štuková s reliéfy	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	Běžné provedení, kuchyně, WC, umývárny	S	100,00
10. Schody:	Kamenné	S	100,00
11. Dveře:	Hladké plně a prosklené	S	100,00
13. Okna:	Dřevěná dvojitá špaletová, sklep plast	S	100,00
14. Povrchy podlah:	Vlysy, PVC, keramické a teracové	S	100,00
15. Vytápění:	Ústřední, plynová kotelna	S	100,00
16. Elektroinstalace:	Světelná a třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	Instalovány	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	Rozvody teplé a studené	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	Od všech hyg. zařízení, kuchyní, koupelen	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	Zemní plyn	S	100,00
21. Ohřev vody:	Elektrické bojler	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	Zařízení částečně odvezeno	P	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	Umyvadla, sprchy, WC, pisoáry	S	100,00
24. Výtahy:	Nejsou	C	100,00
25. Ostatní:	Hydranty, rozvody PC, internet, telefon	S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	7,30	100,00	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce:	N	19,20	100,00	1,54	29,57
3. Stropy:	P	11,10	30,00	0,46	1,53
	S	11,10	70,00	1,00	7,77
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Vytápění:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
16. Elektroinstalace:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	1,60	100,00	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní:	P	1,80	100,00	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
24. Výtahy:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	6,20	100,00	1,00	6,20

Součet upravených objemových podílů: 102,66

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 1,0266

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 538,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9306
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,8412
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0266
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,0940
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3000

Základní cena upravená

Plná cena:	=	1 263,30 Kč/m ³
Stáří (S): 101 roků	=	13 513,89 m ³ * 1 263,30 Kč/m ³
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků	=	17 072 097,24 Kč
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 126 roků	=	
Opotřeбені: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 101 / 126 = 80,159 %	-	13 684 822,43 Kč

Budova školy č.p. 215 - zjištěná cena

3 387 274,81 Kč

a₂) Garáž č. 1 - § 8

Zde jde o garáž přistavěnou k zadnímu štítu budovy školy, **na parcele 228**. Má obvodové zdivo tl. 30 cm, střecha plochá s živičnou krytinou a oplechováním. Omítky štukové, podlaha betonová, vrata kovová, bez oken. Stáří z roku 1991.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž: typ B
 Svislá nosná konstrukce: zděná nebo železobetonová
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód CZ - CC: 1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.NP.: 4,26 * 7,06 = 30,08 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP.:	30,08 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor:

I.NP.: 30,08 * 3,30 = 99,26 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 99,26 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	Betonové s izolací	S	100,00
2. Obvodové stěny	Zdivo tl. 30 cm	S	100,00
3. Stropy	Betonové překlady	S	100,00
5. Krytina	Živičná	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu, nátěr	S	100,00
7. Úprava povrchů	Omítky dvouvrstvé	S	100,00
8. Dveře	Nejsou	C	100,00
9. Okna	Nejsou	C	100,00
10. Vrata	Kovová dvoukřídlová	S	100,00
11. Podlahy	Cementový potěr	S	100,00
12. Elektroinstalace	Světelný proud	S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90
7. Úprava povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100,00	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00

Součet upravených objemových podílů: 95,90

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,9590

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9): = 1 375,- Kč/m³
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle provedení a vybavení stavby): * 0,9590
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0500
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,1130
 Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,5550

Základní cena upravená: = 1 623,69 Kč/m³

Plná cena: 99,26 m³ * 1 623,69 Kč/m³ = 161 167,47 Kč

Stáří (S): 20 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 80 = 25,000 \%$

- 40 291,87 Kč

Garáž č. 1 - zjištěná cena

120 875,60 Kč

a3) Garáž č. 2 - § 8

Tato garáž je zaměřena na parc.č. 232/2. Je vklíněna do dvorního rohu budovy školy a garáž č. 1. Se světlou výškou 4,16 m umožňuje parkování menšího nákladního vozidla. Obvodové zdivo má v tl. 30 cm, betonovou podlahu, strop ze skořepinových panelů tvoří střechu v mírném spádu. Vrata kovová dvoukřídlová velkoplošná, okna kovová jednoduchá, instalace elektro i pro motorový proud. Kolaudována roku 1993. Výměra dle geometrického plánu čís. 1114-138/2000 ze dne 26.9.2000.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.NP.: $6,45 * 9,05$ = 58,37 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP.:	58,37 m ²	4,32 m

Obestavěný prostor:

I.NP.: $58,37 * 4,42$ = 258,00 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 258,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	Betonové	S	100,00
2. Obvodové stěny	Zdivo tl. 30 cm	S	100,00
3. Stropy	Panely skořepinové	S	100,00
5. Krytina	Živičná	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava povrchů	Dvouvrstvé omítky	S	100,00
8. Dveře	Nejsou	C	100,00
9. Okna	Kovová jednoduchá	S	100,00
10. Vrata	Kovová dvoukřídlová	S	100,00
11. Podlahy	Cementový potěr	S	100,00
12. Elektroinstalace	Světelná a motorová	S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90
7. Úprava povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100,00	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00

Součet upravených objemových podílů: 97,30

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,9730

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9):	=	1 375,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,9730
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,5550

Základní cena upravená:	=	1 647,39 Kč/m ³
Plná cena:	=	425 026,62 Kč
Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 80 = 22,500 %	-	95 630,99 Kč

Garáž č. 2 - zjištěná cena **≡ 329 395,63 Kč**

a.) Teletník č. 1. - § 3

Tato stavba je postavena na dvou parcelách a sice **parc.č. 227/1 a 227/2**. Mají půdorysný tvar písmene T, obě vzájemně provozně propojeny, ocenění proto provádím společně. Původně šlo o stavbu teletníku na prvé z parcel, užívaného školním statkem pro praktickou výuku. Na druhé z parcel byla doměřena dostavba, v jejímž vybavení bylo základní hygienické zařízení pro obsluhu. V současné době je stavba odpojena od přívodu elektřiny a vody, je nevytápěná. Neslouží původnímu účelu, za symbolické nájemné je stavba užívána majitelem blízké autodílny ke skladování automobilových motorů.

Obvodové zdivo cihelné v tl. 30-45 cm, podlahy betonové, pultová střecha nad stájovým traktem, nad vstupní částí sedlová. Stropy nejsou, pouze podbití krovů heraklitem. Krytina z vlnitého plechu, oplechováno, bez bleskosvodů. Dveře svlakové, okna kovová, částečně rozbitá. Vnitřní omítky vápenné, fasáda břizolitová. Jsou patrné stopy po zatékání, fasáda soklů z dvorní strany opadlá, zdivo se drolí, narušeno mrazem a zřejmě i vlivem agresivního prostředí. Stavba vykazuje vyšší stupeň opotřebení až devastace. Dle pamětníků je v užívání cca 45 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	12713

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$\text{I.NP.: } 5,28 * 21,90 + 4,86 * 8,35 + 3,30 * 4,86 = 172,25 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
I.NP.:	172,25 m ²	2,78 m	478,86 m ³
Součet	172,25 m ²		478,86 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 478,86 / 172,25 = 2,78 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 172,25 / 1 = 172,25 m²

Obestavěný prostor:

$$\text{I.NP.: } 5,28 * 21,90 * (3,39 + 2,92)/2 + 10,70 * 4,86 * (2,57 + 3,40)/2 = 520,04 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor – celkem: = 520,04 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	Betonové, bez izolací	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	Zdivo tl. 30-45 cm	S	100,00
3. Stropy:	Nejsou, jen podbití krovů heraklitem	C	100,00
4. Krov, střecha:	Krov dřevěný, pultový a sedlový	S	100,00
5. Krytiny střech:	Vlnitý plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	Žlaby a svody pozinkované	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	Vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	Břizolit	S	100,00
10. Schody:	Nejsou	C	100,00
11. Dveře:	Svlakové	P	100,00
12. Vrata:	Dřevěná	P	100,00
13. Okna:	Kovová jednoduchá	S	100,00

14. Povrchy podlah:	Betonové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	Odpojeno, rozvody nefunkční	C	100,00
17. Bleskosvod:	Není	C	100,00
18. Vnitřní vodovod:	Odpojeno, rozvody nefunkční	C	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	Nefunkční	C	100,00
21. Ohřev vody:	Není, bojler poškozen	C	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	Vybavení demontováno	C	100,00
25. Ostatní:	Bez vybavení	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	10,80	100,00	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce:	S	25,60	100,00	1,00	25,60
3. Stropy:	C	11,70	100,00	0,00	0,00
4. Krov, střecha:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
5. Krytiny střech:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	P	2,40	100,00	0,46	1,10
12. Vrata:	P	1,80	100,00	0,46	0,83
13. Okna:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
16. Elektroinstalace:	C	7,00	100,00	0,00	0,00
17. Bleskosvod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	C	2,40	100,00	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,30	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					57,90
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,5790

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 695,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9583
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0554
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5790
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,2020
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,1470

Základní cena upravená

Plná cena:	520,04 m ³ * 503,67 Kč/m ³	=	261 928,55 Kč
Stáří (S): 45 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků			
Opotřeben: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75,000 %		-	196 446,41 Kč

Teletník č. 1. - zjištěná cena

≡ 65 482,14 Kč

a₅) Teletník č. 2 - § 3

Tato stavba je situovaná na **parc.č. 235/3**. Je sestavena ze dvou konstrukčních výšek, postavena ve tvaru písmene L, vnitřní prostor propojen, s teletníkem č. 1 sestavena do tvaru písmene U. Stavba je novější, dle pamětníků ve stáří cca 40 let. Oproti přidruženému teletníku zachovalejší, i v ní jsou ale odpojeny přívody vody a elektřiny. Rovněž tento teletník již neslouží svému účelu, využít ke skladování automotorů. Projevuje se zatékání střechou, podhledy stropů na Hurdís ve značných plochách opadané. Objektivní životnost stanovují na 70 let.

Obvodové zdivo cihelné v tl. 30 cm, podlahy betonové, v této stavbě jsou stropy rovné. Střechy ploché s mírným spádem, krytina živичná s oplechováním a bleskosvodem. Dveře kovové, vrata kovová a svlaková posuvná. Okna kovová s mřížemi a luxferová, vnitřní omítky pálené do výše 1,50 m, ostatní vápenné, fasáda břizolitová.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	12713

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$\text{I.NP.: } 14,05 * 5,45 + 18,15 * 6,30 = 190,92 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
I.NP.:	190,92 m ²	4,30 m	820,96 m ³
Součet	190,92 m ²		820,96 m ³

$$\text{Průměrná výška podlaží: PVP} = 820,96 / 190,92 = 4,30 \text{ m}$$

$$\text{Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP} = 190,92 / 1 = 190,92 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$\text{I.NP.: } 14,05 * 5,40 * 4,45 + 18,15 * 6,30 * 3,45 = 732,11 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 732,11 \text{ m}^3$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	Betonové s izolací	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	Zdivo v tl. 30 cm	S	100,00
3. Stropy:	Nespalné rovné	S	100,00
4. Krov, střecha:	Plochá střecha	S	100,00
5. Krytiny střech:	Živičná	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	Oplechování žlabů a svodů	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	Omítky vápenné	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	Břizolit, sokl z kabřince	S	100,00
10. Schody:	Nejsou	C	100,00
11. Dveře:	Kovové	S	100,00
12. Vrata:	Kovová a svlaková	S	100,00
13. Okna:	Jednoduchá kovová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	Cementový potěr	S	100,00
16. Elektroinstalace:	Rozvody pro světelný a třífázový proud, odpojeno	P	100,00
17. Bleskosvod:	Instalováno	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	Rozvody pro krmení, odpojeny	C	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	Nezjištěna	C	100,00
21. Ohřev vody:	Není	C	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	Není	C	100,00
25. Ostatní:	Bez vybavení	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	10,80	100,00	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce:	S	25,60	100,00	1,00	25,60
3. Stropy:	S	11,70	100,00	1,00	11,70
4. Krov, střecha:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
5. Krytiny střech:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Vrata:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
13. Okna:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
16. Elektroinstalace:	P	7,00	100,00	0,46	3,22
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	C	2,40	100,00	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,30	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					81,22

$$\text{Hodnota koeficientu vybavení K}_4: 0,8122$$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 695,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9546
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,7884
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8122
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,2020
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,1470

Základní cena upravená

Plná cena:	732,11 m ³ * 525,75 Kč/m ³	=	525,75 Kč/m ³
Stáří (S): 40 roků		=	384 906,83 Kč
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 70 = 57,143 %		-	219 947,31 Kč

Teletník č. 2 - zjištěná cena**== 164 959,52 Kč****b) Vedlejší stavby****b.) Kurník - § 7**

Stavba obdélníkového půdorysu je postavena na **parc.č. 235/2**. Při školním statku sloužila k hřadování pernaté drůbeže, nyní vlastním neuzítvaná. Dle konzultace s místními občany je z celkem 9 boxů užíván jediný soukromou osobou. Jde o stavbu obdélníkového půdorysu, přízemní, kaskádovitě v terénu rozdělena do tří výškových úrovní. Obvodové stěny z plynosilikátu na „ostro“ v tl. 24 cm, betonové základy se drolí, cementová omítka popraskaná, trhliny ve zdivu. Podlaha hliněná, bez instalací. Nízký dřevěný sedlový krov prohnílý vlivem dlouhodobého zatékání. Krytina z vlnitého eternitu, bez oplechování žlabů a svodů. Okna jednoduchá kovová převážně rozbitá, dveře hladké překližované zničené vlivem působení dešťů. Stavba je ve vysokém stupni devastace, doporučuji její likvidaci. Pro ocenění se započítává max. přípustné opotřebení s odhadovaným stářím 40 let. Stavba má sice zastavěnou plochu přes 100 m², fakticky jsou v poloze sloučeny pro jednoduchost tři sekce, ocením proto jako vedlejší stavbu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$\text{I.NP.: } 4,30 * (9,74 + 8,83 + 9,30) = 119,84 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP.:	119,84 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor:

$$\text{I.NP.: } 119,84 * 2,40 + 119,94 * 0,45/2 = 314,60 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor – celkem:

= 314,60 m³**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:**

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	Betonové rozdrolené	P	100,00
2. Obvodové stěny	Plynosilikát tl. 24 cm	S	100,00
3. Stropy	Prkna	S	100,00
4. Krov	Sedlový vazníkový	S	100,00
5. Krytina	Vlnitý eternit	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	Nejsou	C	100,00
7. Úprava povrchů	Cementová omítka zvětralá	S	100,00
9. Dveře	Hladké a svlakové	S	100,00
10. Okna	Kovová jednoduchá	S	100,00
11. Podlahy	Hliněné	C	100,00
12. Elektroinstalace	Není	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100,00	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 80,47

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,8047

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,8047
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,1470

Základní cena upravená	=	328,06 Kč/m ³
Plná cena: 314,60 m ³ * 328,06 Kč/m ³	=	103 207,68 Kč
Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 45 = 88,889 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	87 726,53 Kč

Kurník - zjištěná cena 15 481,15 Kč

b₂) Skleník - zděná část - § 7

V roce 1994 byla kolaudována stavba skleníků, zaměřena **na parc.č. 234/2**. Je sestavena ze zděné části, v níž byly kotelna a sklad pro sazenice. Je předmětem ocenění v této položce. Dva typizované skleníky jsou oceněny v souboru venkovních úprav.

Stavba má zdivo v tl. 30 cm, střecha plochá s živičnou krtinou a oplechováním. Podlaha betonová, fasáda v břizolitu. Dveře hladké překližované, pro venkovní umístění nevhodné, sloupaný lak působením povětrnosti. Okna dřevěná zdvojená, rozbitá skla jako důsledek vandalizmu. Stavba je vyřazena z provozu, odpojeno topení, vodovod, elektropřípojka. Započítávám zvýšené opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.NP.: 8,39 * 4,10 = 34,40 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP.:	34,40 m ²	3,60 m

Obestavěný prostor:

I.NP.: 34,40 * 3,92 = 134,85 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 134,85 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	Betonové	S	100,00
2. Obvodové stěny	Zdivo tl. 30 cm	S	100,00
3. Stropy	Rovné podhledy	S	100,00
4. Krov	Plochá střecha	S	100,00
5. Krytina	Živičné	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu	S	100,00
7. Úprava povrchů	Břizolit, omítka vápenná	S	100,00
9. Dveře	Hladké plné	S	100,00
10. Okna	Dřevěná zdvojená	S	100,00
11. Podlahy	Betonové	S	100,00
12. Elektroinstalace	Odpojeno, nefunkční	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 94,20

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,9420

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,9420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3000

Základní cena upravená = 783,74 Kč/m³

Plná cena: 134,85 m³ * 783,74 Kč/m³ = 105 687,34 Kč

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřeben: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 40 = 42,500 % - 44 917,12 Kč

Skleník - zděná část - zjištěná cena = **60 770,22 Kč**

c) Studny**c₁) Studna - § 9**

Na příjezdové straně k budově školy je umístěna skružovaná studna s ručním čerpadlem, neužívaná. Hloubka se odhaduje na 7 m, stáří s budovou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	7,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m	*	1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	2,00 m	*	3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
ruční čerpadlo:	1 ks	*	2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč

Základní cena celkem

= 19 424,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):

* 2,3220

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

* 0,3000

Studna neslouží trvale svému účelu:

* 0,2000

Plná cena

= 2 841,46 Kč

Stáří (S): 101 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 101 / 120 = 84,167 \%$

- 2 391,57 Kč

Studna - zjištěná cena**≡ 449,89 Kč****d) Venkovní úpravy****d.) Skleníky - § 10**

Ke stavbě na parc.č. 234/2 jsou připojeny dva skleníky v typizovaném provedení. Stáří rovněž od roku 1994, neužívané, skleněné výplně v kovových rámech porozbýjeny vandaly. Stavba není zaměřena, je situována na **parc.č. 234/1**.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 19.1. Skleníky z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód CZ - CC: 127113

Plocha: $(9,95 * 3,90) * 2 = 77,61 \text{ m}^2$ **Ocenění:**Základní cena (dle příl. č. 11): $77,61 \text{ m}^2 * 2 050,- \text{ Kč/m}^2 = 159 100,50 \text{ Kč}$ Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0500Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,2020Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3000

Plná cena:

= 110 356,88 Kč

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 25 = 68,000 \%$

- 75 042,68 Kč

Skleníky - zjištěná cena**≡ 35 314,20 Kč****d.) Přípojka plynu - § 4**

V roce 2003 byla provedena plynofikace budovy školy. V jejím rámci je při odbočce z ul. Komenského umístěn zděný pilíř HUP (viz následující položka), přípojka k budově vedena délkou 9 m v potrubí DN 50.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby: 21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké

Objekt DN 50 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí) z trub ocelových

Kód CZ - CC: 222112

Množství: 9,00 m délky

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5): = 1 215,- Kč/m

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0500Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,3040Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3000

Základní cena upravená

= 881,80 Kč/m

Plná cena: $9,00 \text{ m} * 881,80 \text{ Kč/m}$

= 7 936,20 Kč

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 8 / 40 = 20,000 \%$	-	1 587,24 Kč
Přípojka plynu - zjištěná cena	=	6 348,96 Kč

d₃) Pilíř HUP - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 4.3.1. Pilíř zděný z obyčejných cihel

Kód CZ - CC: 2221

Výměra: $0,80 * 1,50 * 1,40 = 1,68 \text{ m}^3$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,68 m ³ * 2 010,- Kč/m ³	=	3 376,80 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,3040
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3000

Plná cena:	=	2 450,75 Kč
Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 8 / 40 = 20,000 \%$	-	490,15 Kč

Pilíř HUP - zjištěná cena	=	1 960,60 Kč
----------------------------------	---	--------------------

d₄) Přípojka vody - § 10

V roce 2008 byl vydán územní souhlas pro položení nového vodovodního potrubí k budově školy s navrtávkou pod komunikací na stávající řad DN 100. Přípojka odsouhlasena v délce 17,30 m, provedení přípojky v PE, profil 90 x 5,40.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 1.1.6.3 Přípojka vody DN 50 mm

Kód CZ - CC: 2222

Délka: 17,30 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	17,30 m * 465,- Kč/m	=	8 044,50 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,3220
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3000

Plná cena:	=	5 883,99 Kč
Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 3 / 50 = 6,000 \%$	-	353,04 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena	=	5 530,95 Kč
--------------------------------------	---	--------------------

d₅) Oplocení č. 1 - § 10

Zahrada na **parc.č. 234/1** má průčelní stranu uzavřenou plotem z jednoduchých prefá rámků, výplň strojové pletivo, s betonovou podezdívkou. Vstupní vrátka jsou oceněna samostatně. K položce plotů dopočítávám úsek plotu podél příjezdové komunikace, po oddělovací bod mezi parcelami 232/5 a 232/1. Stáří od roku 1978, kdy byla zahrada geometricky zaměřena, čís. GP 24-8072-78-79040.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.2. Plot z ocel. plotových rámků na ocel.sloupky do betonových patek

Kód CZ - CC: 1263 (46.21.17..1) budovy škol, univerzit a budovy pro výzkum

Plocha: $51,90 * 1,00 + 30,85 * 1,20 = 88,92 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	88,92 m ² * 450,- Kč/m ²	=	40 014,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,0940
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3000

Plná cena:	=	26 393,63 Kč
Stáří (S): 33 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 33 / 45 = 73,333 \%$ - 19 355,24 Kč

Oplocení č. 1 - zjištěná cena = 7 038,39 Kč

d₆) Podezdívka oplocení - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm

Kód CZ - CC: 1263 (46.21.17..1) budovy škol, univerzit a budovy pro výzkum

Délka: $51,90 + 30,85 = 82,75$ m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $82,75 \text{ m} * 150,- \text{ Kč/m}$ = 12 412,50 Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,0940

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3000

Plná cena: = 8 187,41 Kč

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 33 / 45 = 73,333 \%$ - 6 004,07 Kč

Podezdívka oplocení - zjištěná cena = 2 183,34 Kč

d₇) Plotová vrátka - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva, vč. sloupků

Kód CZ - CC: 1263 (46.21.17..1) budovy škol, univerzit a budovy pro výzkum

Počet: 1,00 ks

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $1,00 \text{ ks} * 1 450,- \text{ Kč/ks}$ = 1 450,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,0940

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3000

Plná cena: = 956,43 Kč

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 33 / 45 = 73,333 \%$ - 701,38 Kč

Plotová vrátka - zjištěná cena = 255,05 Kč

d₈) Oplocení č. 2 - § 10

Další 3 strany zahrady na parc.č. 234/1 jsou uzavřeny plotem z pletiva na ocelové sloupky, bez podezdívek. Stáří shodně s ploty č. 1. Směrem ke kurníku jsou osazena vrata, oceněno jako následující položka.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.1.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód CZ - CC: 1263 (46.21.17..1) budovy škol, univerzit a budovy pro výzkum

Plocha: $(68,90 + 51,15 + 63,30) * 1,50 = 275,03 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $275,03 \text{ m}^2 * 240,- \text{ Kč/m}^2$ = 66 007,20 Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,0940

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3000

Plná cena: = 43 539,01 Kč

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 33 / 40 = 82,500 \%$ - 35 919,68 Kč

Oplocení č. 2 - zjištěná cena = 7 619,33 Kč

d₉) Plotová vrata - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků

Kód CZ - CC: 1263 (46.21.17..1) budovy škol, univerzit a budovy pro výzkum

Počet: 1,00 ks

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,00 ks * 3 420,- Kč/ks	=	3 420,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,0940
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3000

Plná cena:		=	2 255,87 Kč
Stáří (S): 33 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 45 = 73,333 %		-	1 654,30 Kč

Plotová vrata - zjištěná cena 601,57 Kč

d₁₀) Venkovní krb - § 10

V zahradě na parc.č. 234/1 je stavba krbu s udírnou z cihelného zdiva a s brizolitovou fasádou. Objekt není užíván, zdivo místy rozpraskané. Odhad stáří 25 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 35.2. Jiné - výměra

Výměra: 1,70 * 1,35 * 0,80 + 0,95 * 0,80 * 1,25 = 2,79 m³

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	2,79 m ³ * 2 010,- Kč/m ³	=	5 607,90 Kč
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3000

Plná cena:		=	1 682,37 Kč
Stáří (S): 25 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 35 = 71,429 %		-	1 201,70 Kč

Venkovní krb - zjištěná cena 480,67 Kč

d₁₁) Dlažba chodníků - § 10

V rámci parc.č. 234/1 je položen chodník šíře 100 cm a plocha z dlaždic betonových 50/50 u krbu. Odhad stáří 25 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Kód CZ - CC: 211

Výměra: 16 + 182 * 0,25 = 61,50 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	61,50 m ² * 205,- Kč/m ²	=	12 607,50 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,2840
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3000

Plná cena:		=	9 070,59 Kč
Stáří (S): 25 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 40 = 62,500 %		-	5 669,12 Kč

Dlažba chodníků - zjištěná cena 3 401,47 Kč

d₁₂) Dlažba zámková - § 10

Plocha dvora ze zadní strany budovy školy je upravena zámkovou dlažbou šedou, odhad stáří 8 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód CZ - CC: 211

Výměra: $35,15 * 9,00 - 2,40 * 1,00 - 13,00 * 4,60 - 5,05 * 1,80 = 245,06 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	245,06 m ² * 480,- Kč/m ²	=	117 628,80 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,2840
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3000
			<hr/>

Plná cena: = 84 629,22 Kč

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,000 \%$ - 13 540,68 Kč

Dlažba zámková - zjištěná cena = **71 088,54 Kč**

d₁₃) Povrch komunikace - § 4

Povrch zbytku ploch na nově odměřené **parc.č.232/5** je z hrubého makadamu prolévaného živíci, vysprávký z litého asfaltu a betonové. Průměrné stáří odhaduji na 30 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby:

5. Komunikace pozemní

Objekt:

Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika:

z kameniva prolévaný živíci

Kód CZ - CC:

211123

Množství:

770,00 m² plochy komunikace

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):		=	796,- Kč/m ²
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,2840
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3000
			<hr/>

Základní cena upravená = 572,69 Kč/m²

Plná cena: 770,00 m² * 572,69 Kč/m² = 440 971,30 Kč

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,000 \%$ - 264 582,78 Kč

Povrch komunikace - zjištěná cena = **176 388,52 Kč**

d₁₄) Plocha betonová - § 10

Dvůr mezi stavbami na parc.č. 227/1 a 235/3 je upraven jako nádvoří s betonovou pojezdovou plochou, vyspádováno. Odhad stáří 30 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 15 cm

Kód CZ - CC: 211

Výměra: $15,35 * 12,75 = 195,71 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	195,71 m ² * 290,- Kč/m ²	=	56 755,90 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,2840
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,1470
			<hr/>

Plná cena: = 20 008,46 Kč

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 30 / 50 = 60,000 \%$

- 12 005,08 Kč

Plocha betonová - zjištěná cena

≡ 8 003,38 Kč

e) Porosty

e₁) Trvalé porosty

Vyskytují se sporadicky na parcele 234/1 ve dvou skupinách dřevin bříza, borovice, topol, dub, javor, keře stálezelené. Na parcelách 230/1 a 235/1 je rozptýlená výsadba porostů typu dub, javor, lípa, smrk, borovice bříza, buk, vrba. Celková pokryvná plocha činí v průměru 15 % z celkových výměr, t.j. $9\,976 * 0,15 = 1\,496 \text{ m}^2$.

Okrasné dřeviny oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:	560 175,20	
Celková výměra pozemku [m ²]:	9976	
Celková pokryvná plocha porostů [m ²]:	1496	
Cena pokryvné plochy porostů [Kč]:	84 003,82	
Cena okrasných dřevin je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných dřevin:	=	7 140,32

Trvalé porosty - zjištěná cena

≡ 7 140,32 Kč

f) Pozemky

V tabulce jsou uváděny parcely podle stavu, jak vyplývá z úprav provedených geometrickým plánem č. 2236-28/2011. Změny se netýkají zastavěných ploch. Dotčeny jsou pouze původní parcely 230/1, 232/1, 235/1. Všechny dále uvedené pozemky jsou s pozemkem parc.č. 228 a stavbou školy na ní funkčně spojeny, budou proto oceněny ve společném souboru.

Pro paměť se poznamenává, že podle platného územního plánu Města Klimkovice se vyskytují nově utvořené **parcely 230/1 a 235/1 v zastavitelné zóně pro smíšenou výstavbu**. Odměrovacím plánem není dotčena parcela 234/1, ta se ale nachází v zóně nezastavitelné.

f₁) Stavební pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	227/1	156,00	203,15	31 691,40
Zastavěná plocha a nádvoří	227/2	16,00	203,15	3 250,40
Zastavěná plocha a nádvoří	228	802,00	203,15	162 926,30
Zastavěná plocha a nádvoří	232/2	58,00	203,15	11 782,70
Zastavěná plocha a nádvoří	234/2	34,00	203,15	6 907,10
Zastavěná plocha a nádvoří	235/2	120,00	203,15	24 378,-
Zastavěná plocha a nádvoří	235/3	191,00	203,15	38 801,65
Součet	1 377,00			279 737,55
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 27 973,75
Mezisoučet				307 711,30
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,3000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,0940
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				193 304,24

Stavební pozemky - zjištěná cena

≡ 193 304,24 Kč

f₂) Pozemky funkčně spojené - § 27 - § 32

Jde o parcelu 232/5, odměřenou od parc.č. 232/1, která slouží jako nádvoří okolo budovy. Do stejné položky řadím i parcelu 234/1, která není aktuálním geometrickým měřením dotčena. Dosud sloužila jako školní zahrada a je tedy s budovou školy funkčně spojena, byť nově bude v terénu oddělena komunikací na parc.č. 232/4, což nemá na ocenění vliv.

Pozemky zahrada a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 203,15 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Ostatní plocha-manipulační plocha	232/5	1 018,00	203,15	206 806,70
Ostatní plocha-zeleň	234/1	3 532,00	203,15	717 525,80
Zahrada	230/1	3 426,00	203,15	695 991,90
Ostatní plocha-manipulační plocha	235/1	3 018,00	203,15	613 106,70
Součet	10 994,00			2 233 431,10
Úprava ceny – příloha č. 21:				

2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu
 Úprava ceny celkem
 Mezisoučet
 Úprava ceny dle § 28 odst. 5:
 Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):
 Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem
Pozemky funkčně spojené - zjištěná cena

	10 %	
	10 %	+
		223 343,11
		2 456 774,21
	*	0,4000
	*	0,3000
	*	2,0940
		617 338,22
		617 338,22 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Hlavní stavby

a ₁) Budova školy č.p. 215	=	17 072 097,24 Kč
a ₂) Garáž č. 1	=	161 167,47 Kč
a ₃) Garáž č. 2	=	425 026,62 Kč
a ₄) Teletník č. 1.	=	261 928,55 Kč
a ₅) Teletník č. 2	=	384 906,83 Kč

b) Vedlejší stavby

b ₁) Kurník	=	103 207,68 Kč
b ₂) Skleník - zděná část	=	105 687,34 Kč

c) Studna

	=	2 841,46 Kč
--	---	-------------

d) Venkovní úpravy

d ₁) Skleníky	=	110 356,88 Kč
d ₂) Přípojka plynu	=	7 936,20 Kč
d ₃) Pilíř HUP	=	2 450,75 Kč
d ₄) Přípojka vody	=	5 883,99 Kč
d ₅) Oplocení č. 1	=	26 393,63 Kč
d ₆) Podezdívka oplocení	=	8 187,41 Kč
d ₇) Plotová vrátka	=	956,43 Kč
d ₈) Oplocení č. 2	=	43 539,01 Kč
d ₉) Plotová vrata	=	2 255,87 Kč
d ₁₀) Venkovní krb	=	1 682,37 Kč
d ₁₁) Dlažba chodníků	=	9 070,59 Kč
d ₁₂) Dlažba zámková	=	84 629,22 Kč
d ₁₃) Povrch komunikace	=	440 971,30 Kč
d ₁₄) Plocha betonová	=	20 008,46 Kč

e) Trvalé porosty

	=	7 140,32 Kč
--	---	-------------

f) Pozemky

f ₁) Stavební pozemky	=	193 304,24 Kč
f ₂) Pozemky funkčně spojené	=	617 338,22 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem

20 098 968,08 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí

20 098 970,- Kč

Výsledné ceny:

a) Hlavní stavby

a ₁) Budova školy č.p. 215	=	3 387 274,81 Kč
a ₂) Garáž č. 1	=	120 875,60 Kč
a ₃) Garáž č. 2	=	329 395,63 Kč
a ₄) Teletník č. 1.	=	65 482,14 Kč
a ₅) Teletník č. 2	=	164 959,52 Kč

b) Vedlejší stavby

b ₁) Kurník	=	15 481,15 Kč
b ₂) Skleník - zděná část	=	60 770,22 Kč

c) Studna

	=	449,89 Kč
--	---	-----------

d) Venkovní úpravy

d ₁) Skleníky	=	35 314,20 Kč
d ₂) Přípojka plynu	=	6 348,96 Kč
d ₃) Pilíř HUP	=	1 960,60 Kč
d ₄) Přípojka vody	=	5 530,95 Kč
d ₅) Oplocení č. 1	=	7 038,39 Kč
d ₆) Podezdívka oplocení	=	2 183,34 Kč
d ₇) Plotová vrátka	=	255,05 Kč
d ₈) Oplocení č. 2	=	7 619,33 Kč

d ₉) Plotová vrata	=	601,57 Kč
d ₁₀) Venkovní krb	=	480,67 Kč
d ₁₁) Dlažba chodníků	=	3 401,47 Kč
d ₁₂) Dlažba zámková	=	71 088,54 Kč
d ₁₃) Povrch komunikace	=	176 388,52 Kč
d ₁₄) Plocha betonová	=	8 003,38 Kč
e) Trvalé porosty	=	7 140,32 Kč
f) Pozemky		
f ₁) Stavební pozemky	=	193 304,24 Kč
f ₂) Pozemky funkčně spojené	=	617 338,22 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **5 288 686,71 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 číní **5 288 690,- Kč**

slovy: Pětmilionůdvěstěosmdesátosmtisícšestsetdevadesát Kč

D. Odhad tržní hodnoty nemovitostí

1. Předpoklady určení ceny obvyklé.

Definici obvyklé ceny pro účely oceňování obsahuje ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku v platném znění. Stanoví, že *obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.*

2. Metody zjištění ceny.

V souladu se zadáním objednavatele se má tato část ocenění zaměřit na zjištění ceny obvyklé, jako podkladu pro obchodní jednání o prodeji majetku. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v našich tržních podmínkách v zásadě základními metodami, které jsou využívány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- **metoda nákladového ocenění (cena věcná), substanční model.** Pracuje na základě stanovení výše nákladů na pořízení věci v současných cenových relacích a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení).
- **metoda výnosová (příjmová).** Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou nemovitosti.
- **metoda srovnávací (tržní, statistická).** V principu se jedná o vyhodnocení cen prodaných porovnatelných nemovitostí v místě a čase.
- **kombinovaná metoda ocenění,** která je aplikovatelná v situaci, kdy zjištěná nákladová ani výnosová hodnota majetku nedává samostatný reálný obraz o tržní hodnotě majetku, neboť získané výsledky se zpravidla diametrálně liší. Jedná se o situaci, kdy objem vynaložených investičních nákladů nemá za dané ekonomické situace své opodstatnění, jedná se o tzv. **ekonomický nedostatek.**

3. Specifické znaky oceňované nemovitosti.

1/ Hlavní majetková položka je představována budovou školy. Jde ve své podstatě o objekt, který není předurčen k tvorbě zisku, nejde o školu soukromou. Její provoz byl zaměřen na veřejně prospěšnou vzdělávací činnost, která musela být dotována jak na krytí průběžných provozních nákladů, tak i na investice do běžné údržby. V tomto směru lze jako vyhovující hodnotit vcelku dobrý technický stav stavby s přihlédnutím k jejímu stáří. Na druhé straně prostorový objem budovy, určené k dennímu pobytu žáků střední školy s ubytovací částí učňovského domova vyžadoval značné náklady zejména na vytápění, zabezpečované instalací plynové kotelny v roce 2003.

Střední škola byla zaměřena na výchovu odborníků v zemědělských oborech. Dlouhodobý nezájem o tyto učební obory, kdy kapacita budovy zůstala nepoměrně vyšší než počty zájemců, vedly zřizovatele k rozhodnutí přemístit výuku na jiné středisko a budovu uzavřít. V současné době je objekt temperován, aby nedošlo ke škodám na vodovodních a topných rozvodech v důsledku zatrnutí systémů.

Z rozhodnutí vlastníka je od původního komplexu školy, do kterého dosud náležely i zemědělské stavby stáji pro skot a koně, pomocné budovy a tři byty, provedeno geometrické odměření této zemědělské sekce k samostatnému převodu. Ke stavbě školy jsou přidruženy pouze funkčně spojené pozemky, na nichž se nachází stavby skleníku, teletníky a kurník. Žádná z těchto doprovodných staveb již neslouží svému účelu. Lze předpokládat, že některé z nich budou podrobeny demolicí.

2/ Pokud jde o pozemky, tvoří je především zastavěné plochy pod zmíněnými stavbami, jak jsou výše specifikovány. K nim náleží zejména plocha nádvoří při škole na nově zaměřené parc.č. 232/5. Do celku jsou dále přiřčeny parcely 230/1 a 235/1, v jejichž centru se nachází teletníky a kurník, na parcele 235/1 je vybudováno jezírko s průtokovou vodou a přepadem na potok Polančice. Tento režim bude zjevně zapotřebí zachovat. Oba pozemky jsou územním plánem Města Klímkovice začleněny v zóně pro smíšenou výstavbu. Do souboru náleží i parcela 234/1 se skleníkem, která sloužila jako školní zahrada, tento pozemek jako celek ale platný územní plán ponechává v zóně zeleně bez možnosti výstavby.

Dle informací objednatele a nákrešů s připravenými geometrickými plány předaných znalci, by příjezd k pozemkům měl být zabezpečen po komunikaci na parcelách 230/7 a 232/4, které by měly nabýt charakteru komunikace s veřejným provozem. Značné omezení možnosti výstavby na parcele 230/1 nutno spatřovat ve skutečnosti, že je zatížena existencí starých sítí kanalizace pro splaškové a dešťové vody od budovy školy k toku Polančice, kdy tyto stoky pozemek středem kříží.

3/ U zastavitelných pozemků je možnost napojení přípojky elektrické energie, plynovodu a přípojky vody od ul. Komenského. Jelikož se oba pozemky svažují k vodnímu toku, považují možnost napojení na veřejnou kanalizaci za problematickou vzhledem k výškovým rozdílům pro odtokové poměry.

4/ Problematické je případné porovnání s realizovanými prodeji v místě a čase. Nejde o objekt typického účelového určení k výrobě, skladování, o nájemní budovu, případně pro individuální potřebu, které jsou průběžně na trhu realizovány. Kromě oceněné budovy je v Klímkovicích uzavřena další školská budova u křižovatky ulic Komenského a J. Glazarové.

V databázi znalce, ani ve statistické evidenci realizace prodejů hlavních realitních kanceláří, není prodej srovnatelné stavby v období tři roky nazpět zaznamenán. Pro aktuální srovnání je pouze jediný případ, kdy je známo, že se objednateli nepodařilo prodat budovu střední školy v Ostravě-Prívově s příslušenstvím ve veřejné aukci ani za polovinu ceny administrativní. Z výše uvedeného vyplývá, že informace předchozí věty o jediném známém případě není dostatečným reprezentativním vzorkem pro srovnání, **metodu srovnávací tudíž nelze na daný případ uplatnit.**

5/ Jak bylo sděleno výše, nejde o typ budovy, jejímž posláním je tvorba zisku z pronájmu. Nemovitosti byly užívány pro veřejně prospěšnou činnost s předpokladem dotací provozu. O případném pronájmu, který by mohl zabezpečit ekonomický výnos, lze uvažovat leda po změně účelu užívání na atraktivnější využití. Prostory uspořádané podél průchozích komunikací (chodeb), nejsou příliš vhodné k umístění kancelářských prostor moderního typu. Těch je dokonce v současné době v Ostravě a okolí nadbytek. Členitost vnitřních prostor není příliš vhodná ani pro umístění lehkých výrob nebo skladů. Jde jednak o únosnost stropních konstrukcí, preferovány jsou přízemní objekty s možností volného pohybu nakládací techniky. Omezený je i předpoklad ekonomicky pozitivního využití pro hotelové nebo ubytovací zařízení, tomu nevyhovuje rozmístění hygienických zařízení. Nehledě k tomu, že v současné době se obsazenost obdobných budov pohybuje i okolo nízké hranice 40 %. Zabývat se **hodnocením výnosové metody, nepřipadá v úvahu** ani hypoteticky.

4. Sjednocení a analýza zjištěných výsledků.

Z textu předchozích kapitol této práce je zřejmé, že odhad tržní hodnoty takto specifického majetku vyžaduje při ocenění tomu odpovídající přístup, zvláště když poloha a typ stavby zcela znemožňuje statistické porovnání s obdobným vzorkem nemovitostí na běžném trhu. Jako znalec jsem proto provedl odhad tržní hodnoty majetku na základě zjištění, popsanych v předchozích kapitolách a s přihlédnutím pouze k těm vnějším vlivům, které na hodnotu nemovitostí v místě a čase mohou působit obecně.

Východiskem pro ocenění jsou obecnější informace z trhu nemovitostí, známé údaje o oceňovaných nemovitostech, jejich poloze a charakteristické údaje dané lokality konkrétní obce, tedy hodnocení dle vžitých kritérií.

Ocenění by mělo zohlednit aktuální stav nabídky a poptávky na trhu nemovitostmi. Je obecně známo, že druhé čtvrtletí roku 2008 počalo signalizovat stagnaci a pozvolný pokles zájmu i cen. Tato stagnace a následná recese je přímým dopadem celosvětového poklesu výkonnosti vyspělých ekonomik, označovaného od nedávného období za celosvětovou hospodářskou krizi. Má to bezprostřední dopad na zprůšnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů. V současné době vykazují renomované realitní kanceláře oproti shodnému období roku 2008 pokles cen zhruba o 30 %. Počáteční prognózy ze závěru roku 2008 o tom, že půjde jen o krátkodobý výkyv se nenaplnily, stagnace přetrvávala po oba roky 2009 a 2010. Ekonomičtí stratégové očekávali, že rok 2011 snad může zaznamenat pozvolný vývoj k lepšímu, zatím stav trhu tomu nenavědčuje, stagnace trvá. Současná zcela nová hluboká krize státních ekonomik v rámci Evropské unie bezesporu tento problém ještě více prohloubí. Tyto vztahy je zapotřebí při ocenění zohlednit.

5. Metoda cenové korporace

Na základě podrobného rozboru, obsaženého v předchozích kapitolách dospívám ke zjištění, že je neoptimálnější využití metody cenové korporace. Východiskem bude **cena administrativní**. Ta je pro oceňovaný typ hlavní stavby nákladovou metodou kromě indexu reflektujícího vybavení stavby a její opotřebenosti korigována koeficientem prodejnosti $K_p = 0,3000$, což signalizuje na značný trvalejší pokles poptávky po těchto typech staveb oproti nabídce na trhu. Výpočet odhadu ceny obvyklé je proveden s uplatněním těchto principů:

a/ Zjištěná cena staveb nákladovou metodou v nálezové části podává informaci o ceně především pro daňové účely. V tomto systému výpočtu figuruje několik koeficientů konstruovaných na podkladě matematických metod na statistické úrovni, u konkrétní stavby povinně ve výpočtu užítých. Mohou se více či méně odchylovat od výpočtů, zpracovaných rozpočtovými metodami, což je dáno nepoměrem mezi poptávkou a nabídkou. Stav poptávky je ovlivněn jednak objektivně současným trhem, v daném konkrétním případě přistupují faktory zmiňované již výše.

V případě nabídky prodeje na volném trhu hlavní stavba s příslušenstvím najde potencionální zájemce zjevně pouze v omezeném okruhu. Úvaha o nákupu spekulativním do konstrukce tvorby ceny obvyklé není přijatelná.

Ucelenou skupinu soubor hlavní stavba školy, stavby ostatní v posudku vyjmenované, venkovní úpravy, všechny pozemky zastavěné stavbami. K nim náleží i parcela nádvoří u školy p.č. 232/5 a nezastavitelná zahrada p.č. 234/1, které obě mají využití krajně omezené. Poslání staveb a pozemků je pro účely ocenění dané účelovým určením a územním plánem.

b/ Pokud jde o **pozemky** obecně, jejich význam a hodnota je oproti stavbám na nich vždy trvalejší. Velikost pozemku, jakožto součást zemského povrchu je z dlouhodobého hlediska neměnná. V daném případě jde o parcely 230/1 a 235/1. Beru v úvahu omezenou zastavitelnost v důsledku položených tras kanalizačních svodů, existenci jezírka, ochranná pásma. Aktuální nabídky na trhu vykazují značnou variabilitu. Vyskytují se požadavky na cenu cca 1.000,- Kč/m² pozemku a to dokonce i u takových, kde není dosud schválen územní plán obce a pozemky jsou v kategorii zemědělských. Na druhé straně nejnižší nabídka z Klimkovic je v současnosti 169,- Kč/m² pozemku. Rozdíly plynou z dostupnosti inženýrských sítí, dopravní obslužnosti, terénních podmínek, vzdálenosti od centra obce, typu okolní zástavby. Pro ocenění cenou obvyklou se cena zde se vyskytujících trvalých porostů pomíjí.

6. Odhad ceny obvyklé.

Rozbory provedené v předchozích odstavcích dokumentují, že hlavní stavba školy s ostatními položkami souboru je objektem, který není způsobilý produkovat výnosy, provoz je naopak ztrátový. U pozemků zastavitelných je možno kalkulovat s jednorázovým výnosem v případě, že budou v budoucnu od souboru odděleny a odprodány. Při zohlednění všech aspektů, které byly předmětem rozboru učiněného výše, dospívám k závěru, že obvyklou cenu souboru je možno odhadovat v relaci, kdy zjištěná cena bude korigována bezpečnostním koeficientem **0,90**.

Tomu odpovídá vzorec pro výpočet obvyklé ceny (**Oc**):

$$\mathbf{Oc = 5\ 288\ 690 * 0,90 = 4\ 759\ 821,- Kč}$$

Tuto vypočtenou obvyklou cenu zaokrouhluji na 4,760.000,- Kč.

E. Závěr

Podle zadání objednavatele Moravskoslezský kraj podávám znalecký posudek na ocenění odděleného souboru nemovitostí, tj. školské budovy č.p. 215 s přidruženými stavbami, venkovními úpravami a pozemky, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví 1273 pro katastrální území a obec Klimkovice, následovně:

1. Cenu nemovitostí administrativní, tj. dle platných cenových předpisů, zjišťuji částkou 5,288.690,- Kč.

2. Podle všech údajů a zjištění obsažených v této zprávě tržní hodnotu, která by měla odpovídat obvyklé ceně výše popsaných nemovitostí odhaduji částkou 4,760.000,- Kč.

V Havířově - Podlesí, 25.11.2011
JUDr. Karel Konečný
Okrajová 27/1385
736 01 Havířov - Podlesí

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 9.9.1980, č. j. Spr. 3134/80, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3283-54/11 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 53/11.