

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Č.j. UZSVM/P/300478/2024

Ustátní spisová značka: 65/0/0 Doručeno: 18.11.2024



UJAO000000002307858

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4267-183/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika a stavebnictví odvětví ceny a odhady (nemovitosti, použité zboží), stavby obytné (36/1967 Sb.)



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena zámku Bezdrůžice, náměstí Kryštofa Haranta 1, katastrální území Bezdrůžice, okres Tachov.

Znalec: Ing. Vlastimil Outlý
Doudlevecká 495/22
301 00 Plzeň
telefon: 602 395 725, 377 237 976, 223 017 290
e-mail: outly@centrum.cz
datová schránka: 49ss3u2

Zadavatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČ: 69797111
Radobyčická 1313/14
30100 Plzeň

Číslo jednací: C303040050

TRŽNÍ HODNOTA

59 718 000 Kč

ZJIŠTĚNÁ CENA

47 144 570 Kč

Počet stran: 47 a 16 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních. Dvě vyhotovení jsou určena pro zadavatele, jedno vyhotovení v listinné podobě je archivováno u znalce po dobu 10 let ode dne podání tohoto znaleckého posudku. Nad rámec objednávky je zadavateli předáno jedno vyhotovení v elektronické podobě ve formátu „pdf“ opatřený elektronickým podpisem a časovým razítkem.

Podle stavu ke dni: 24. 10. 2024

Vyhotoveno: V Plzni 11. 11. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zpracování znaleckého posudku cenou v místě a čase obvyklou pro ocenění pozemků:

- p.č.st. 32, součástí je stavba: Bezdužice č.p. 1, občanská vybavenost,
- p.č.st. 436, součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba,
- p.č.st. 391, součástí je stavba bez čp/če - tech. vybavenost,
- p.p.č. 781,
- p.p.č. 1484/2,

vše v kat. území Bezdužice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro zadavatele jako podklad pro zamýšlený prodej nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel opatřil a předložil pro vypracování znaleckého posudku snímek katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí, ortofotomapu předmětné nemovitosti a informace o inženýrských sítích. Dále byla pro zpracování znaleckého posudku k dispozici rozsáhlá projektová dokumentace pro různé stavební úpravy a rekonstrukce.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24. 10. 2024 za přítomnosti zástupců zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data potřebná pro zpracování znaleckého byla čerpána zejména z výpisu z katastru nemovitostí. Část dat pro zpracování znaleckého posudku poskytl zadavatel. Další informace byly získány během místního šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - dálkový přístup
- objednávka číslo C303040050 ze dne 10. 10. 2024 včetně přílohy specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí z LV 153 pro obec 560740 Bezdužice, katastrální území 603694 Bezdužice, okres CZ0327 Tachov ze dne 23. 8. 2024, který vyhotovil Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov
- informace z Národního památkového ústavu
- Územní plán Bezdužice
- kopie projektové dokumentace
- informace o inženýrských sítích
- Povodňový plán České republiky
- cenová mapa OctopusPro a sbírka listin KN
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování znaleckého posudku byly použity informace a data pocházející z věrohodných zdrojů. Jedná se zejména o státní registry.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena se podle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky 488/2020 Sb. se stanoví porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přičemž do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

Postupy pro zjištění obvyklé ceny určuje interní cenová metodika vydaná podle příslušných ustanovení Příkazu GŘ č. 7/2014 „Postupy při určování a sjednávání cen“, č. 644/A/2024-OMMP, č.j. UZSVM/A/433/2024-OMM

V souvislosti se stanovením obvyklé ceny předpokládá vyhláška také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky. Postup a metodiku určuje vyhláška.

V tomto konkrétním případě není možno obvyklou cenu stanovit z důvodu absence dostatečného množství dat o prodejích obdobných objektů. Místo obvyklé ceny je stanovena tržní hodnota porovnáním nabídek na reálném trhu a porovnáním několika realizovaných prodejů, v jednom případě s delším časovým odstupem. Vzhledem k tomu, že zámek byl v poslední době využíván jako hotel s restaurací a vinárnou, byly pro porovnání vybrány nemovitosti s podobným způsobem využití.

Ve znaleckém posudku se používá místo nového odborného termínu „nemovitá věc“ starší, ale pro veřejnosti známější a používanější termín „nemovitost“ nebo „pozemek“.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná pro vypracování znaleckého posudku byla čerpána z veřejných registrů, část podkladů shromáždil a předal pro vypracování znaleckého posudku zadavatel. Zbývající podklady byly shromážděny během místního šetření. Z veřejných zdrojů byl využit zejména katastr nemovitostí a Územní plán Bezručice.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Všechna získaná data a informace od zadavatele nebo z veřejných zdrojů byly ověřeny nebo porovnány se skutečností při místním šetření.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Bezručice, k.ú. Bezručice
Adresa nemovité věci:	náměstí Kryštofa Haranta 1, 349 53 Bezručice

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, LV: 153, podíl 1/1

Dokumentace a skutečnost

Pro zpracování znaleckého posudku byla ve velkém rozsahu využita projektová dokumentace, kterou má k dispozici zadavatel. Důvodem byla komplikovaná dispozice jednotlivých částí zámku, která umožnila změřit pouze některé jeho části.

Místopis

Období výstavby hradu je nejasné. První písemná zmínka o vesnici pochází z roku 1227, ale další je až z roku 1330, kdy Vyšemír z Bezdržic prodal dva pozemky tepelskému klášteru. Předpokládá se, že v té době hrad již stál. V šedesátých a sedmdesátých letech čtrnáctého století hrad patřil Buškovi z Bezdržic považovanému za předka Harantů z Polžic a Bezdržic. Roku 1390 hrad koupil Purkart z Kolovrat, který založil bezdržickou větev rodu Kolovratů. Po něm hrad drželi dva z jeho synů, Purkart a Janek, kteří během husitských válek bojovali na straně plzeňského landfrýdu proti husitům. Po roce 1426 se majitelem hradu stal Purkartův syn Jan, zatímco jeho bratr Albrecht založil Nový hrad u Loun.

Jan Bezdržický z Kolovrat patřil k významným šlechticům, kteří byli roku 1447 členy poselstva ke králi Fridrichovi III, účastnil se zemských sněmů a byl přisedícím zemského soudu. Král Ladislav Pohrobek mu věnoval odúmrtní právo na Bezdržice, které roku 1454 povýšil král Jiří z Poděbrad na městečko. Měl pět synů, z nichž Bezdržice zdědil horlivý katolík Jiří, po kterém je v roce 1528 zdědila vdova Eliška z Fictumu. Po ní panství přešlo na Jetřicha, syna Jiříkova bratra Jana, který padl v Bitvě u Moháče. Jetřich panství roku 1540 prodal Hanušovi Elpognarovi z Dolního Šenfeldu za 6 300 kop českých grošů.

Hanušovi synové Jiří a Kašpar zemřeli před rokem 1569, a poručníci nezletilých potomků prodali v roce 1569 zadlužené panství Jáchymovi ze Švamberka, kterému se tak podařilo spojit panství hradů Bezdržic, Švamberka a Gutštejna. Během třicetileté války městečko a hrad vyplenilo švédské vojsko a roku 1680 došlo na bezdržickém panství k velkému poddanskému povstání, při kterém vzbouřenci pronikli na hrad, kde v té době žili jen úředníci. Později byli poraženi vojskem na v bitvě na Ovčím vrchu u Krasíkova.

V roce 1659 zemřel bezdětný Jan Bedřich ze Švamberka, a panství koupil hrabě Jan Kryštof z Heissenštejna, jehož majetek zdědily tři dcery. Bezdržice dostala Marie Kateřina z Heissenštejna, která je prodala Jiřímu Jindřichu Stadionovi. Od něj je v roce 1707 koupila kněžna M. Gertruda Berlepschová, ale pro dluhy jejího manžela panství neudrželi a jejich věřitelé je v roce 1712 prodali knížeti Maxmiliánovi Karlovi z Löwensteina. Kniže Karel Tomáš z Löwensteina zámek v roce 1848 věnoval městu, aby v něm mohlo zřídit kanceláře okresního soudu a berního úřadu. Löwensteinům ale panství patřilo až do roku 1945. V roce 1952 začal zámek sloužit jako rekreační středisko a ozdravovna ČKD Sokolovo v Praze a v roce 1972 k těmto účelům stavebně upraven.¹

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr. objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Připojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.	
Poloha v obci:	úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Podoba středověkého hradu je zastřena mladšími stavbami, z nichž zejména vodojem z roku 1909 zničil dochovanou situaci na rozhraní hradního jádra a předhradí. Hrad byl nejspíše dvoudílný, přičemž předhradí se nacházelo v severovýchodní části areálu. Gotické zdivo se dochovalo zejména v budovách postavených okolo přibližně trojúhelníkového nádvoří a původní palác stojí na západní straně. Z jeho nádvorní zdi vybíhají mohutné konzole, které nesly pavlač. Parkán na jihovýchodní straně zaplnily mladší zámecké budovy. Od

¹ Zdroj: Wikipedia

konce patnáctého století byla součástí hradu také předsunutá bašta.

Z renezanční přestavby se dochovala zejména část budovy podél příjezdové cesty před první bránou a arkády v dolním nádvoří. Podle popisu zámku z roku 1711 v něm stály dvě nové barokní budovy s velkým sálem a dvaceti dalšími místnostmi. Další barokní (nebo klasicistní) přestavba proběhla v letech 1772–1776, během které byly kromě jiného upraveny původně renesanční arkády, postavena budova podél jihovýchodní strany prvního nádvoří a věž vstupní brány.²

Zámek Bezručice je zapsán v katalogu památek pod číslem 1000128773. Předmětem ochrany je celý areál zámku.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Rizika spojená s právním stavem jsou malá.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Pozemky se nachází mimo záplavové území, přístup k zámku je dobrý jak pro pěší, tak i pro osobní i nákladní vozidla.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Ostatní rizika jsou malá, ale část vybavení byla demontovaná.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. zámek Bezručice

- 1.1. oceňované pozemky
- 1.2. zámek - Švaberské křídlo
- 1.3. zámek - střední křídlo
- 1.4. zámek - jižní křídlo
- 1.5. zámek - hradní křídlo
- 1.6. přístavby
- 1.7. skleník
- 1.8. studna
- 1.9. zpevněná plocha - komunikace
- 1.10. zpevněná plocha - dlažba
- 1.11. zpevněná plocha - chodník
- 1.12. oplocení
- 1.13. podezdívka
- 1.14. vjezdová vrata a vrátka
- 1.15. opěrné zdi

² Zdroj: Wikipedia

- 1.16. ozdobná zídka
- 1.17. venkovní schodiště
- 1.18. venkovní osvětlení
- 1.19. vodovodní přípojka
- 1.20. přípojka plynu
- 1.21. kanalizační přípojka
- 1.22. přípojka elektro
- 1.23. kašna
- 1.24. hřiště
- 1.25. oplocení hřiště
- 1.26. regulační stanice
- 1.27. trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. zámek Bezručice

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Všechna získaná data byla podrobena analýze a pro vypracování znaleckého posudku byla využita pouze ta data, která byla pro zpracování znaleckého posudku relevantní.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	zámek Bezručice
Adresa předmětu ocenění:	náměstí Kryštofa Haranta 1 349 53 Bezručice
Úst:	153
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Bezručice
Katastrální území:	Bezručice
Počet obyvatel:	915

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 721,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	IV	0,65
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
03. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,80
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95

06. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
--	---	------

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 510,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,756$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,819$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 0,619$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 0,819$$

1. zámek Bezručice

1.1. pozemky

Pozemky tvoří jednotný funkční celek a jsou společně užívány. Hlavní část zámku je postavena na st.p.č. 32, přístavby jsou umístěny na pozemku st.p.č. 436, příjezdová cesta je na pozemku p.č. 1484/2. Na samostatném pozemku st.p.č. 391 je umístěna regulační plynová stanice. Upravená i neupravená část parku (zahrady) je na pozemku p.č. 781.

Pozemky st.p.č. 32, 391 a 436 jsou v katastru nemovitostí označeny jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 781 je označen jako ostatní plocha se způsobem využití jako zeleň a pozemek p.č. 1484/2 je v katastru nemovitostí označen jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace. V územním plánu jsou pozemky zastavěné zámkem vedeny v plochách smíšené území jiné (SX) a pozemky kolem zámku v plochách zeleně sídelní (ZS). Příjezdová cesta je pak v plochách veřejná prostranství jiná (PX).

Většina venkovních úprav a inženýrských staveb se nachází na pozemcích p.č. 781 a 1484/2.

Území uzavřeného celku se na pozemcích st.p.č. 279 a 1624 nachází vodojem, který je ve vlastnictví Města Bezručice, ČSA 196, 349 53 Bezručice. Z tohoto vodojemu je zásobovaný vodou i zámek.

Na pozemky je přiveden plyn i elektrina, část vedení NN směrem k vodojemu však není ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_p = 0,819$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

omezujících vlivů

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

Index I = I_T * I₀ * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,819 = 0,819

stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

užitých jednotkových cen stavebních pozemků

Učelování	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	510,00	0,819		417,69
Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1 zastavěná plocha a nádvoří	32	2 134	417,69	891 350,46
§ 4 odst. 1 zastavěná plocha a nádvoří	391	3	417,69	1 253,07
§ 4 odst. 1 zastavěná plocha a nádvoří	436	160	417,69	66 830,40
§ 4 odst. 1 ostatní plocha	781	17 331	417,69	7 238 985,39
stavební pozemky - celkem		19 628		8 198 419,32

stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

základních cen pro pozemky komunikací

	P _i
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a	
1.1 Učelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2. Charakter a zastavěnost území	
2.1 V kat. území sídelní části obce	0,05
3. Povrchy	
3.1 Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4. Ostatní neuvedené	
4.1 Bez dalších vlivů	0,00
5. Komerční využití	
5.1 Bez možnosti komerčního využití	0,30

4

základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

užitých jednotkových cen stavebních pozemků

Učelování	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a			
úžitých ploch			
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	510,00	0,240 1,000	122,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
3 a 4, komerčníostatní plocha		1484/2	1 890	122,40	231 336,00
Celková stavební pozemek - celkem			1 890		231 336,00

1.2 Zámek - Švaberské křídlo

Vzhledem k svažitému terénu lze jen obtížně určit, co je první podzemní podlaží a co je již první nadzemní podlaží. V tomto posudku se odlišení používá postup daný v příloze vyhlášky. Jedná se tedy o podsklepenou stavbu se silnými obvodovými i vnitřními stěnami. Stropy jsou buď klenbové nebo trámové. Vzhledem k rozdílným výškovým úrovním je na celém zámku množství kamenných nebo dřevěných schodišť, které výškové rozdíly vyrovnávají. Krov je složitý vázaný, na střeše je položena z keramických „bobrovek“. Oplechování věžičky, okapy a svody jsou provedeny z měděného plechu. Topení je centrální a totéž platí pro přípravu teplé užitkové vody.

Při rekonstrukci v roce 2004 došlo k zásadní úpravě, opravě nebo rekonstrukci prakticky všech prvků materiálně životnosti. Zámek byl upraven tak, aby zde vznikly pokoje se sociálním zařízením, kuchyně pro restauraci a vinárnu a část zámku byla uzpůsobena pro prohlídky. V zámku byla obnovena kaple, v prvním podzemním podlaží bylo vybudováno malé wellness centrum.

Zámek je v dobrém technickém stavu, ale došlo k demontáži plynových kotlů v hlavní kotelně, demontovány byly také některá svítidla a došlo ke krádeži měděných okapních svodů a oplechování. Škoda však není příliš velká. Poškozená je i venkovní omítka, ale rozsah poškození není příliš velký.

Pro výpočet opotřebení byla použita analytická metoda výpočtu, základní životnost byla nastavena na 200 let, ale většina konstrukcí nebo stavebních částí pochází z doby rekonstrukce v roce 2004.

Zařazení pro potřeby ocenění

Podlaží § 12:	G. budovy hotelů
Stavba nosná konstrukce:	zděná
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Vypočet jednotlivých ploch	

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	$(9,00+6,20)/2 \cdot (10,90+10,00)/2$	=	79,42
2. NP	$(8,70+9,40)/2 \cdot (26,90+29,20)/2 + (2,70+9,40)/2 \cdot 4,60 + (2,80+2,50)/2 \cdot (6,30+6,80)/2 + (6,90 \cdot 1,80)$	=	311,46
3. NP	$(8,70+9,40)/2 \cdot (26,90+29,20)/2 + (2,70+9,40)/2 \cdot 4,60 + (2,80+2,50)/2 \cdot (6,30+6,80)/2$	=	299,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	79,42 m ²	2,89 m	229,52
2. NP	311,46 m ²	3,61 m	1 124,37
3. NP	299,04 m ²	3,30 m	986,83
Celkem	689,92 m²		2 340,72

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 340,72 / 689,92	= 3,39 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	689,92 / 3	= 229,97 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$((9,00+6,20)/2 * (10,90+10,00)/2) * (2,89)$	=	229,52 m ³
2. NP	$((8,70+9,40)/2 * (26,90+29,20)/2 + (2,70+9,40)/2 * 4,60 + (2,80+2,50)/2 * (6,30+6,80)/2 + (6,90 * 1,80)) * (3,61)$	=	1 124,37 m ³
3. NP	$((8,70+9,40)/2 * (26,90+29,20)/2 + (2,70+9,40)/2 * 4,60 + (2,80+2,50)/2 * (6,30+6,80)/2) * (3,30)$	=	986,83 m ³
zastřešení	$299,04 * 3,80 * 0,50$	=	568,18 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	229,52 m ³
2. NP	NP	1 124,37 m ³
3. NP	NP	986,83 m ³
zastřešení	Z	568,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 908,90 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

X = přidána konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	bez izolace	P	100
2. Nosné konstrukce	zděné	S	100
3. Stěny	trámové	S	100
4. Nosná střecha	sedlový krov	S	100
5. Střechový střeš	pálená krytina	S	100
6. Střešní konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	lomené	S	100
11. Dveře	plné dřevěné	S	100
12. Okna		X	100
13. Dřevěná	dřevěné	S	100
14. Povrchy podlah	parkety	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	220+380V	S	100
17. Větrání	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Vybavení	chybí	C	100
25. Vybavení	zabezpečovací systém	S	100
26. Vybavení pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
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	N	0,60	100	1,54	0,92
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	C	1,80	100	0,00	0,00
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					93,72
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9372

Výpočet opotřebení analytickou metodou

OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100,00	0,46	2,90	3,09	200	300	66,67	2,0601
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	16,01	200	300	66,67	10,6739
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,75	200	300	66,67	5,8336
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,51	20	110	18,18	1,1835
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,88	20	60	33,33	0,9599
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,98	20	70	28,57	0,2800
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,58	20	80	25,00	1,8950
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	20	45	44,44	1,5154
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,31	20	50	40,00	1,3240
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,99	200	250	80,00	2,3920
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,05	20	70	28,57	1,1571
12. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,30	20	70	28,57	1,7999
13. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,52	20	60	33,33	1,1732
14. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,23	20	35	57,14	2,9884

WC splachovací s umývatky	S	100
chybí	C	100
vzduchotechnika, zabezpečení	S	100
	X	100

Koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
WC splachovací s umývatky	P	6,30	100	0,46	2,90
WC splachovací	S	15,00	100	1,00	15,00
WC splachovací	S	8,20	100	1,00	8,20
WC splachovací	S	6,10	100	1,00	6,10
WC splachovací	S	2,70	100	1,00	2,70
WC splachovací konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
WC splachovací vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
WC splachovací vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
WC splachovací stěny keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
WC splachovací	S	2,80	100	1,00	2,80
WC splachovací	S	3,80	100	1,00	3,80
WC splachovací	X	0,00	100	1,00	0,00
WC splachovací	S	5,90	100	1,00	5,90
WC splachovací podlahy	S	3,30	100	1,00	3,30
WC splachovací	S	4,90	100	1,00	4,90
WC splachovací instalace	S	5,80	100	1,00	5,80
WC splachovací	S	0,30	100	1,00	0,30
WC splachovací vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
WC splachovací kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
WC splachovací plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
WC splachovací teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
WC splachovací kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
WC splachovací hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
WC splachovací	C	1,40	100	0,00	0,00
WC splachovací	S	4,40	100	1,00	4,40
WC splachovací pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Celkem upravených objemových podílů					95,52
Koeficient vybavení K_4 :					0,9552

Metoda spotřeby analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
WC splachovací s umývatky	P	6,30	100,00	0,46	2,90	3,04	200	300	66,67	2,0268
WC splachovací	S	15,00	100,00	1,00	15,00	15,71	200	300	66,67	10,4739
WC splachovací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,59	200	300	66,67	5,7270
WC splachovací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,39	200	300	66,67	4,2602
WC splachovací	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,83	20	60	33,33	0,9432
WC splachovací konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,96	20	70	28,57	0,2743
WC splachovací vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,43	20	80	25,00	1,8575
WC splachovací vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35	20	45	44,44	1,4887
WC splachovací stěny keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,25	20	50	40,00	1,3000

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	210,75 m ²	3,50 m	737,63
2. NP	210,75 m ²	3,20 m	674,40
celkem:	421,50 m²		1 412,03

Horní výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 412,03 / 421,50	= 3,35 m
Horní zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	421,50 / 2	= 210,75 m ²

Obestavěný prostor

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	$((6,50+8,50)/2 \cdot 28,10) \cdot (3,50)$	=	737,63 m ³
2. NP	$((6,50+8,50)/2 \cdot 28,10) \cdot (3,20)$	=	674,40 m ³

NP = nadzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	737,63 m ³
2. NP	NP	674,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 412,03 m³

Hodnocení konstrukcí a vybavení

N = nadstandard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Zemní práce	bez izolace	P	100
2. Zdivo konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	trámové, klenby	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Střechy	pálená krytina	S	100
6. Střešní konstrukce	měděný plech	N	100
7. Vnitřní povrchy	omítky	S	100
8. Vnější povrchy	omítky	S	100
9. Vnější obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Stěny	standardní	S	100
11. Stěny	dřevěné	S	100
12. Stěny		X	100
13. Podlahy	dřevěná	S	100
14. Podlahy	parkety, dlažba	S	100
15. Vytápění	centrální	S	100
16. Elektroinstalace	220+380 V	S	100
17. Větrání	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vybavení hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Vybavení	chybí	C	100

25. Ostatní	zabezpečovací systém	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
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	N	0,60	100	1,54	0,92
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	C	1,80	100	0,00	0,00
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					93,72
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9372

Výpočet opotřebení analytickou metodou

OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100,00	0,46	2,90	3,09	200	300	66,67	2,0601
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	16,01	200	300	66,67	10,6739
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,75	200	300	66,67	5,8336
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,51	20	110	18,18	1,1835
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,88	20	60	33,33	0,9599
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,98	20	70	28,57	0,2800
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,58	20	80	25,00	1,8950
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	20	45	44,44	1,5154
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,31	20	50	40,00	1,3240
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,99	200	250	80,00	2,3920
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,05	20	70	28,57	1,1571

Střecha	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,30	20	70	28,57	1,7999
Podlahy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,52	20	60	33,33	1,1732
Instalace	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,23	20	35	57,14	2,9884
Instalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,19	20	50	40,00	2,4760
Vodovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	20	50	40,00	0,1280
Vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,52	20	50	40,00	1,4080
Kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	20	60	33,33	1,1366
Plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	20	35	57,14	0,1828
Teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,35	20	30	66,67	1,5667
Hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,59	20	35	57,14	2,6227
Instalace	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,69	20	35	57,14	2,6799
										47,4 %

Stavba

Cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,00
Konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
K ₂ = 0,92 + (6,60/PZP):	*	0,9513
K ₃ = 0,30 + (2,10/PVP):	*	0,9269
Vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9372
K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Cena upravená [Kč/m ³]	=	6 180,41
Objem: 1 412,03 m ³ * 6 180,41 Kč/m ³	=	8 726 924,33 Kč
Spotřeba: (1 - 47,4 % / 100)	*	0,526
Cena stavby CS _N	=	4 590 362,20 Kč
pp	*	0,819
Cena stavby CS	=	3 759 506,64 Kč
Jižní křídlo - cena zjištěná	=	3 759 506,64 Kč

Stavba - hradní křídlo

Stavba v Švaberského křídla.

Stavba pro potřeby ocenění

Stavba č. 12:	G. budovy hotelů
Stavba konstrukce:	zděná
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Stavba je součástí pozemku	

Stavba jednotlivých ploch

Plocha		[m ²]
6,90*10,80	=	74,52
(5,00+4,80)/2*32,50+8,15*13,20	=	266,83
(31,80+35,00)/2*6,60+(9,40+15,80)/2*8,40+(10,40+9,60)/2*(7,60+9,70)/2	=	412,78

Stavba plochy a výšky podlaží

	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
	74,52 m ²	3,10 m	231,01

1. NP			
2. NP	266,83 m ²	3,84 m	1 024,63
Součet	412,78 m ²	3,85 m	1 589,20
	754,13 m²		2 844,84

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 844,84 / 754,13	= 3,77 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	754,13 / 3	= 251,38 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	(6,90*10,80)*(3,10)		
1. NP	((5,00+4,80)/2*32,50+8,15*13,20)*(3,84)	=	231,01 m ³
2. NP	((31,80+35,00)/2*6,60+(9,40+15,80)/2*8,40+(10,40+9,60)/2*(7,60+9,70)/2)*(3,85)	=	1 024,63 m ³
zastřešení	412,78*2,75*0,50	=	567,57 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	231,01 m ³
1. NP	NP	1 024,63 m ³
2. NP	NP	1 589,20 m ³
zastřešení	NP	567,57 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 412,41 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Zaklady vč. zemních prací	bez izolace	P	100
2. Světlé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	trámové, klenby	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	parkety, dlažba	S	100
15. Vytápění	centrální	S	100
16. Elektroinstalace	220+380 V	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100

Obj. podíl	chybí	C	100
Obj. podíl	zabezpečovací systém	S	100
Obj. podíl pref. jádra		X	100

Koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
Obj. podíl vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
Obj. podíl konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
Obj. podíl	S	8,20	100	1,00	8,20
Obj. podíl střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
Obj. podíl střeš	S	2,70	100	1,00	2,70
Obj. podíl konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
Obj. podíl vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
Obj. podíl vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
Obj. podíl obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
Obj. podíl	S	2,80	100	1,00	2,80
Obj. podíl	S	3,80	100	1,00	3,80
Obj. podíl	X	0,00	100	1,00	0,00
Obj. podíl	S	5,90	100	1,00	5,90
Obj. podíl podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
Obj. podíl	S	4,90	100	1,00	4,90
Obj. podíl instalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Obj. podíl	S	0,30	100	1,00	0,30
Obj. podíl vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
Obj. podíl kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
Obj. podíl plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
Obj. podíl teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
Obj. podíl kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
Obj. podíl hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
Obj. podíl	C	1,40	100	0,00	0,00
Obj. podíl	S	4,40	100	1,00	4,40
Obj. podíl pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Celkový upravených objemových podílů					93,72
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9372

Metoda: spotřeba analytickou metodou

Obj. podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

Obj. podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
Obj. podíl vč. zemních prací	P	6,30	100,00	0,46	2,90	3,09	200	300	66,67	2,0601
Obj. podíl konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	16,01	200	300	66,67	10,6739
Obj. podíl	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,75	200	300	66,67	5,8336
Obj. podíl střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,51	20	110	18,18	1,1835
Obj. podíl střeš	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,88	20	60	33,33	0,9599
Obj. podíl konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,98	20	70	28,57	0,2800
Obj. podíl vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,58	20	80	25,00	1,8950
Obj. podíl vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	20	45	44,44	1,5154
Obj. podíl obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,31	20	50	40,00	1,3240
Obj. podíl	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,99	200	250	80,00	2,3920

Stavba	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,05	20	70	28,57	1,1571
Stavba	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,30	20	70	28,57	1,7999
Stavba podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,52	20	60	33,33	1,1732
Stavba stropu	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,23	20	35	57,14	2,9884
Stavba elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,19	20	50	40,00	2,4760
Stavba vodo	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	20	50	40,00	0,1280
Stavba vodo	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,52	20	50	40,00	1,4080
Stavba kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	20	60	33,33	1,1366
Stavba plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	20	35	57,14	0,1828
Stavba teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,35	20	30	66,67	1,5667
Stavba hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,59	20	35	57,14	2,6227
Stavba	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,69	20	35	57,14	2,6799
										47,4 %

Stavba (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,00
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9463
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8570
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9372
Koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Stavba upravená [Kč/m ³]	=	5 684,29
Stavba 3 412,41 m ³ * 5 684,29 Kč/m ³	=	19 397 128,04 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 47,4 % /100)	*	0,526
Stavba stavby CS _N	=	10 202 889,35 Kč
Koeficient pp	*	0,819
Stavba stavby CS	=	8 356 166,38 Kč
Stavba - hradiční křídlo - cena zjištěná	=	8 356 166,38 Kč

Stavba

Stavba trafostanice, kuchyně a sociálního zařízení po pravé straně středního traktu a přístavba skladu, vstupu do kotelný na levé straně středního traktu byla realizovaná v roce 2004. Budovy doplňují

Stavba pro potřeby ocenění

Stavba 12:	G. budovy hotelů
Stavba konstrukce:	zděná
Koeficient stavebních děl CZ-CC:	121
Stavba věc je součástí pozemku	

Stavba jednotlivých ploch

Stavba	Plocha		[m ²]
Stavba	8,05*5,30	=	42,67
Stavba	10,50*5,20	=	54,60
Stavba	9,00*6,00	=	54,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1. NP	42,67	3,10	3,60	153,61
	54,60	3,60	3,60	196,56
	54,00	6,95	3,60	194,40
Součet	151,27			544,57

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $544,57 / 151,27 = 3,60 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $151,27 / 1 = 151,27 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$(8,05 \cdot 5,30) \cdot (3,10)$	=	132,26 m ³
	$(10,50 \cdot 5,20) \cdot (3,60)$	=	196,56 m ³
	$(9,00 \cdot 6,00) \cdot (6,95)$	=	375,30 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	132,26 m ³
	NP	196,56 m ³
	NP	375,30 m ³
		704,12 m³

Obestavěný prostor - celkem:

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	centrální	S	100
16. Elektroinstalace	220+380 V	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100

19 Vnitřní kanalizace	od zařizovacích předmětů	S	100
20 Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21 Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22 Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23 Vnitřní hygienické vyb.	standardní WC	S	100
24 Výtahy	chybí	C	100
25 Ostatní	zabezpečovací systém	S	100
26 Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1 Zaklady 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 Střev, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5 Vytápění střež	S	2,70	100	1,00	2,70
6 Klenbořské 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 Beskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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	C	1,80	100	0,00	0,00
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

96,50

Koeficient vybavení K₄:**0,9650**

Základní

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,00
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9636
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9650
Regionální koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 142,81
Průměrná: 704,12 m ³ * 6 142,81 Kč/m ³	=	4 325 275,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 80 = 25,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	3 243 956,54 Kč
*	0,819
=	2 656 800,41 Kč
=	2 656 800,41 Kč

Přístavby - cena zjištěná

= 2 656 800,41 Kč

1.7. Skleník

Skleník s betonovými základy a kovovou nosnou konstrukcí postavený u levé přístavby. Skleník není v současné době používán, ale není poškozený.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy 1271

Výměra:

 $11,48 \cdot 3,78 = 43,39 \text{ m}^2$ zastavěné plochy**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):Základní cena upravená cena [Kč/m²]Plná cena: $43,39 \text{ m}^2 \cdot 6 197,15 \text{ Kč/m}^2$

=	2 050,00
*	1,0000
*	3,0230
=	6 197,15
=	268 894,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 30 = 66,7 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	89 541,82 Kč
*	0,819
=	73 334,75 Kč
=	73 334,75 Kč

Skleník - cena zjištěná

= 73 334,75 Kč

1.8. Studna

Výkopaná studna na pozemku p.č. 1484/2 u příjezdu k hlavnímu vchodu do zámku. Hloubka byla sdělena zastupcem zadavatele, vlastní měření v průběhu místního šetření bylo provedeno do 20 m přičemž nebylo dosaženo dna. Sdělená hloubka studny je však reálná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 25,00 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,00 Kč/m	+	9 750,00 Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,00 Kč/m	+	19 050,00 Kč
další hloubka:	15,00 m * 5 200,00 Kč/m	+	78 000,00 Kč

Základní cena celkem

= 106 800,00 Kč

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

* 1,0000

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

* 3,3440

Upravená cena studny

= 357 139,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 200 / 200 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 53 570,88 Kč

Koeficient pp

* 0,819

Cena stavby CS

= 43 874,55 Kč

Studna - cena zjištěná

= 43 874,55 Kč

1.9. Zpevněná plocha - komunikace

Část příjezdové cesty k hlavnímu vchodu a k dolnímu nádvoří. Plocha byla částečně změřena a částečně převzata z projektové dokumentace.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.13. Plochy z dlažebních kostek do MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$(124,73 + 46,14) * 3,00 + 110,90 = 623,51 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 350,00

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

* 1,0000

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

* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 114,75

Finální cena: $623,51 \text{ m}^2 * 1 114,75 \text{ Kč/m}^2$

= 695 057,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PC\check{Z} = 100 \% \cdot 20 / 60 = 33,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$
Nákladová cena stavby CS_N
Koeficient pp
Cena stavby CS

*	0,667
=	463 603,53 Kč
*	0,819
=	379 691,29 Kč

Zpevněná plocha - komunikace - cena zjištěná = **379 691,29 Kč**

1.10. Zpevněná plocha - dlažba

Dlažba z kamenných desek u hlavního vstupu a na dolním a horním nádvoří. Plocha byla částečně odměřena v průběhu místního šetření, částečně odměřena z katastrální mapy a částečně převzata z projektové dokumentace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.16. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$3,65 \cdot 11,26 + 4,65 \cdot 10,06 + 4,40 \cdot 11,10 + 4,40 \cdot 3,65 + 1,00 \cdot 25,75 + 2 \cdot 124,73 \cdot 0,40 + 2 \cdot 46,14 \cdot 0,40 + 32,20 + 53,40 = 400,82 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	370,00
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 178,45
Plná cena: 400,82 m ² * 1 178,45 Kč/m ²	=	472 346,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PC\check{Z} = 100 \% \cdot 20 / 50 = 40,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,600
Koeficient pp	=	283 407,80 Kč
Cena stavby CS	*	0,819
	=	232 110,99 Kč

Zpevněná plocha - dlažba - cena zjištěná = **232 110,99 Kč**

1.11. Zpevněná plocha - chodník

Zpevněná plocha z betonových dlaždic u centrálního schodiště. Rozměry byly měřeny na místě a částečně odměřeny z katastrální mapy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.6. Plochy z betonových dlaždic do lože z MC
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$66,70 - 11,10 - 24,0 = 31,60 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 31,60 m² * 812,18 Kč/m²

=	255,00
*	1,0000
*	3,1850
=	812,18
=	25 664,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	17 118,48 Kč
*	0,819
=	14 020,04 Kč
=	14 020,04 Kč

Zpevněná plocha - chodník - cena zjištěná

1.12. Oplocení

Oplocení z kovových profilů do ocelových sloupků. Délka byla odměřena z katastrální mapy, výška byla změřena v průběhu místního šetření.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení
121

Výměra:

$$497,00 * 1,78 = 884,66 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 884,66 m² * 4 849,35 Kč/m²

=	1 650,00
*	1,0000
*	2,9390
=	4 849,35
=	4 290 025,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 50 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	2 574 015,58 Kč
*	0,819
=	2 108 118,76 Kč

Oplocení - cena zjištěná

= 2 108 118,76 Kč

1.13. Podezdívka

Betonová podezdívka pod venkovním oplocením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.15. Podezdívka z monolitického betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

497,00 m

Ocenění

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

= 950,00

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

* 1,0000

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

* 2,9390

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 2 792,05

Plná cena: 497,00 m * 2 792,05 Kč/m

= 1 387 648,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

* 0,667

Nákladová cena stavby CS_N

= 925 561,78 Kč

Koeficient pp

* 0,819

Cena stavby CS

= 758 035,10 Kč

Podezdívka - cena zjištěná

= 758 035,10 Kč

1.14. Vjezdová vrata a vrátka

Vjezdová vrata u vjezdu do areálu a vrátka u vstupu z náměstí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Měra:

2,00 ks

Ocenění

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

= 6 900,00

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

* 1,0000

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

* 2,9390

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 20 279,10

Plná cena: 2,00 ks * 20 279,10 Kč/ks

= 40 558,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	20 279,10 Kč
*	0,819
=	16 608,58 Kč
=	16 608,58 Kč

Vjezdová vrata a vrátka - cena zjištěná

1.15. Opěrné zdi

Opěrné zdi u komunikace na dolní nádvoří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.3. Opěrné zdi z lomového kamene

242

Výměra:

$$17,66 * (0,90 + 3,10) / 2 * 0,60 = 21,19 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: $21,19 \text{ m}^3 * 6 373,25 \text{ Kč/m}^3$

=	1 850,00
*	1,0000
*	3,4450
=	6 373,25
=	135 049,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	90 077,80 Kč
*	0,819
=	73 773,72 Kč
=	73 773,72 Kč

Opěrné zdi - cena zjištěná

1.16. Ozdobná zídka

Ozdobná zídka u schodiště a zpevněných ploch. Délka byla odměřena z katastrální mapy, výška změřena v průběhu místního šetření.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

13.9.1. Plot zděný

121

Výměra:

$$(11,40 + 13,20 + 6,60 + 6,00 + 92,10) * 0,85 = 109,91 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 109,91 m² * 3 673,75 Kč/m²

$$\begin{array}{rcl}
 & = & 1\,250,00 \\
 & * & 1,0000 \\
 & * & 2,9390 \\
 \hline
 & = & 3\,673,75 \\
 & = & 403\,781,86 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 50 = 40,0 %
 Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

$$\begin{array}{rcl}
 & * & 0,600 \\
 \hline
 & = & 242\,269,12 \text{ Kč} \\
 & * & 0,819 \\
 \hline
 & = & 198\,418,41 \text{ Kč} \\
 & = & 198\,418,41 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Odhodnocená zídka - cena zjištěná

12.7. Venkovní schodiště

Venkovní schodiště z betonových stupňů.

Určení pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

$$3,40 * 59 = 200,60 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 200,60 m * 2 445,95 Kč/m

12.8. Schodiště betonové
242

$$\begin{array}{rcl}
 & = & 710,00 \\
 & * & 1,0000 \\
 & * & 3,4450 \\
 \hline
 & = & 2\,445,95 \\
 & = & 490\,657,57 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 50 = 40,0 %
 Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

$$\begin{array}{rcl}
 & * & 0,600 \\
 \hline
 & = & 294\,394,54 \text{ Kč} \\
 & * & 0,819 \\
 \hline
 & = & 241\,109,13 \text{ Kč} \\
 & = & 241\,109,13 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Venkovní schodiště - cena zjištěná

1.18. Venkovní osvětlení

Venkovní osvětlení teras, výška stožáru 3,5 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
Sítě kabelové se sloupy	parkovými do 4 m
Konstrukční charakteristika:	za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224
Množství:	12,00 m (nebo ks)
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	12 000,00
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0750
Základní cena upravená cena Kč/m	=	36 900,00
Plná cena: 12,00 m * 36 900,00 Kč/m	=	442 800,00 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*
Nákladová cena stavby CS _N	=
Koeficient pp	*
Cena stavby CS	=
Venkovní osvětlení - zjištěná cena	=

	0,333
	147 452,40 Kč
	0,819
	120 763,52 Kč
	120 763,52 Kč

1.19. Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka z vodojemu. Délka přípojky byla převzata z projektové dokumentace.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	86,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	465,00
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 554,96
Plná cena: 86,20 m * 1 554,96 Kč/m	=	134 037,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 50 = 40,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	80 422,53 Kč
*	0,819
=	65 866,05 Kč
=	65 866,05 Kč

Vodovodní přípojka - cena zjištěná

1.20. Přípojka plynu

Přípojka plynu STL PE dn 50 do plynové kotelny. Délka byla převzata z projektové dokumentace.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké
 Profil potrubí DN v mm 50 mm
 Konstruktivní charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2221
 Množství: 45,50 m délky
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 215,00
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena Kč/m	=	3 934,17
Plná cena: 45,50 m * 3 934,17 Kč/m	=	179 004,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stav (S): 20 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 40 = 50,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	89 502,37 Kč
*	0,819
=	73 302,44 Kč
=	73 302,44 Kč

Přípojka plynu - zjištěná cena

1.21. Kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka. Profil kanalizace byl odhadnut, délka byla odměřena z plánu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm
 Klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
 Nemovitá věc je součástí pozemku
 Délka: 62,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	1 990,00
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	6 561,03
Plná cena:	62,00 m * 6 561,03 Kč/m	=	406 783,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 90 = 22,2 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 22,2 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,778
=	316 477,84 Kč
*	0,819
=	259 195,35 Kč

Kanalizační přípojka - cena zjištěná

= 259 195,35 Kč

1.22. Přípojka elektro

Přípojka elektro, pravděpodobně AYKY 4x25. Délka přípojky byla orientačně odměřena v katastrální mapě. Důvodem je nejasná trasa přípojky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel 2224

Délka:

168,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	195,00
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0750
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	599,63
Plná cena:	168,00 m * 599,63 Kč/m	=	100 737,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	60 442,70 Kč
*	0,819
=	49 502,57 Kč

Přípojka elektro - cena zjištěná

= 49 502,57 Kč

1.23. Kašna

Mělká ozdobná kašna s dekorací uprostřed byla v době místního šetření bez vody.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	20.2. Jezírko betonové ploché, hloubka max 50 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$3,14 \cdot 1,30 - 1,30 = 2,78 \text{ m}^2$ zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m²]	=	1 200,00
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m²]		=	4 134,00
Plná cena:	2,78 m² * 4 134,00 Kč/m²	=	11 492,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 50 = 40,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,600
Koeficient pp	=	6 895,51 Kč
Cena stavby CS	*	0,819
	=	5 647,42 Kč
Kašna - cena zjištěná	=	5 647,42 Kč

1.24. Hřiště

Zpevněná plocha venkovního hřiště.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$12,10 \cdot 17,00 = 205,70 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m²]	=	480,00
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m²]		=	1 528,80
Plná cena:	205,70 m² * 1 528,80 Kč/m²	=	314 474,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 50 = 40,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N
Koeficient pp
Cena stavby CS

*	0,600
=	188 684,50 Kč
*	0,819
=	154 532,61 Kč
=	154 532,61 Kč

Hřiště - cena zjištěná

1.25. Oplocení hřiště

Oplocení venkovního hřiště ze strojového pletiva do ocelových sloupků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 121
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
 $(2 \cdot 17,00 + 2 \cdot 12,10) \cdot 3,05 = 177,51 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,00
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	705,36
Finální cena: $177,51 \text{ m}^2 \cdot 705,36 \text{ Kč/m}^2$	=	125 208,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 50 = 40,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N
Koeficient pp
Cena stavby CS

*	0,600
=	75 125,07 Kč
*	0,819
=	61 527,43 Kč
=	61 527,43 Kč

Oplocení hřiště - cena zjištěná

1.26. Regulační stanice

Samostatně stojící regulační stanice vysokotlakého plynu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 24. Regulační stanice plynu
Objekt: Regulační stanice
Konstrukční charakteristika (označení): STL - NTL, RS 400, 1 red. stupeň, 1 red. řada
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2221
Množství: 1,00 ks
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	405 000,00
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena Kč/ks	=	1 311 390,00
Plná cena: 1,00 ks * 1 311 390,00 Kč/ks	=	1 311 390,00 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= 655 695,00 Kč

Koeficient pp

* 0,819

Cena stavby CS

= 537 014,20 Kč

Regulační stanice - zjištěná cena

= 537 014,20 Kč

1.27. Trvalé porosty

Na pozemku p.č. 781 se nachází různorodé trvalé porosty. V části jsou upravené a tvoří park, v části jsou neupravené doplněné náletovými dřevinami. Vzhledem k velikosti pozemku a množství stromů jsou trvalé porosty oceněny jako nelesní porost.

Nelesní porosty: § 44

MDX - modřiny ostatní (MDX - modřiny ostatní) na pozemku p.č.: 781

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $17\,331\text{ m}^2 * 36,08\text{ Kč/m}^2$	=	625 302,48
koeficient srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
koeficient typu zeleně K_Z :	*	1,00
koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,80
MDX - modřiny ostatní celkem: [Kč]	=	1 006 737,00

DBX - duby ostatní (DBX - duby ostatní) na pozemku p.č.: 781

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 6

srovnávací bonita: 6

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $17\,331\text{ m}^2 * 18,75\text{ Kč/m}^2$	=	324 956,25
koeficient srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
koeficient typu zeleně K_Z :	*	1,00
koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,80
DBX - duby ostatní celkem: [Kč]	=	113 734,68

BOX - borovice ostatní (BOX - borovice ostatní) na pozemku p.č.: 781

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 17 331 m ² * 36,08 Kč/m ²	=	625 302,48
součinitel srovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,00
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,80
BOX - borovice ostatní celkem: [Kč]	=	131 313,53

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 781

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 17 331 m ² * 29,37 Kč/m ²	=	509 011,47
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,00
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,80
SM - smrk ztepilý celkem: [Kč]	=	213 784,82

KL - javor klen (KL - javor klen) na pozemku p.č.: 781

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 17 331 m ² * 26,67 Kč/m ²	=	462 217,77
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,00
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,80
KL - javor klen celkem: [Kč]	=	155 305,16

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	1 620 875,19
---	---	--------------

Trvalé porosty	=	1 620 875,19 Kč
-----------------------	---	------------------------

Zámek Bezručice - rekapitulace

1.1. Pozemky:	8 429 755,32 Kč
----------------------	------------------------

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Zámek - Švaberské křídlo	7 662 066,06 Kč
1.3. Zámek - střední křídlo	9 242 456,71 Kč
1.4. Zámek - jižní křídlo	3 759 506,64 Kč
1.5. Zámek - hradní křídlo	8 356 166,38 Kč
1.6. Přístavby	2 656 800,41 Kč
1.7. Skleník	73 334,75 Kč
1.8. Studna	43 874,55 Kč
1.9. Zpevněná plocha - komunikace	379 691,29 Kč
1.10. Zpevněná plocha - dlažba	232 110,99 Kč
1.11. Zpevněná plocha - chodník	14 020,04 Kč
1.12. Oplocení	2 108 118,76 Kč
1.13. Podezdívka	758 035,10 Kč
1.14. Vjezdová vrata a vrátka	16 608,58 Kč
1.15. Opěrné zdi	73 773,72 Kč

1.16. Ozdobná zídka	198 418,41 Kč
1.17. Venkovní schodiště	241 109,13 Kč
1.18. Venkovní osvětlení	120 763,52 Kč
1.19. Vodovodní přípojka	65 866,05 Kč
1.20. Přípojka plynu	73 302,44 Kč
1.21. Kanalizační přípojka	259 195,35 Kč
1.22. Přípojka elektro	49 502,57 Kč
1.23. Kašna	5 647,42 Kč
1.24. Hřiště	154 532,61 Kč
1.25. Oplocení hřiště	61 527,43 Kč
1.26. Regulační stanice	537 014,20 Kč
1.27. Trvalé porosty	1 620 875,19 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 38 764 318,30 Kč
Zámek Bezručice - cena zjištěná celkem	= 47 194 073,62 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. zámek Bezručice

Oceňovaná nemovitá věc

Zámek s rozsáhlými pozemky o celkové velikosti 21 518 m² v centru obce s upravenou zahradou. V zámku byla v roce 2004 provedena celková rekonstrukce. Objekt je napojen na veřejný vodovod, plynovod a elektrickou síť, ale v současné době jsou inženýrské sítě odpojeny nebo vypnuté. Zámek Bezručice je kulturní památka.

Porovnání je provedeno podle podlahové plochy, tedy plochy zastavěné bez obvodových konstrukcí. Podlahová plocha 2 176 m² byla stanovena zjednodušeným výpočtem (79+311+299+244+305+280+25+211+211+75+267+413)x0,80. Koeficient 0,80 byl zvolen z důvodu mimořádně silných obvodových stěn.

Podlahová plocha:	2 176,00 m ²
Výměra pozemku:	21 518,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Při oceňování staveb volba korekcí zpravidla zohledňuje polohu stavby v obci příp. lokalitě (v případě jednotek i poloha v domě), provedení a vybavení stavby, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou (např. velikost, konfigurace terénu, orientace ke světovým stranám, trvalé porosty), technickou vybavenost pozemku (např. inženýrské sítě, přístup), právní vztahy (právo odpovídající věcnému břemeni, zastavní právo, pronájem a jeho výhodnost/nevýhodnost), širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí), v případě jednotky vybavení bytu či nebytového prostoru, případně jiné závažné skutečnosti.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	zámek Tochovice
Lokalita:	Tochovice
Popis:	Zámek Tochovice postavený na p.č. 603 v katastrálním území Tochovice. Spolu s tím to pozemky bylo prodáno dalších 22 pozemků včetně vodní plochy s celkovou plochou 224 839 m ² . Zámek byl prodán 12. 4. 2024, vklad vlastnického práva do katastru

nemovitostí je registrován pod značkou V-2234/2024-211. Kupní cena ve výši 2.250.000 EUR byla přepočtena na CZK v kurzu 25 CZK/EUR. Podlahová plocha byla vypočtena ze zastavěné plochy.

Pozemek: 224 839,00 m²
Podlahová plocha: 2 998,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - podobná velikost	1,00
K3 Poloha - podobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení	1,00
K5 Celkový stav - horší stav	1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00



Zdroj: www.seznam.cz, sbírka listin KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva; Velikosti objektu - podobná velikost; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - podobné provedení; Celkový stav - horší stav; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
56 250 000	2 998,00	18 763	0,84	15 761

Název: zámek Bezručice

Lokalita: Bezručice

Popis: Původní prodej zámku po již provedené rekonstrukci. Zámek byl prodán 2. 7. 2014, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je registrován pod značkou V-2434/2014-410. Kupní cena ve výši 23 395 000 Kč byla upravena o inflaci mezi roky 2014 a 2024 ve výši 48,10 % (147,8-99,7).

Pozemek: 21 518,00 m²
Podlahová plocha: 2 176,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - stejná velikost	1,00
K3 Poloha - stejná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - stejné provedení	1,00
K5 Celkový stav - stejný stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprava	1,00



Zdroj: www.seznam.cz, sbírka listin KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva; Velikosti objektu - stejná velikost; Poloha - stejná poloha; Provedení a vybavení - stejné provedení; Celkový stav - stejný stav; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprava;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
34 648 000	2 176,00	15 923	1,00	15 923

Název: zámek Mirošov

Lokalita: Mirošov

Popis: Barokní zámek postavený na místě původní renesanční tvrze v letech 1719-1723, jež je výraznou dominantou města Mirošov, vzdáleného necelých deset kilometrů od Rokycan. Vstupní nádvoří zdobí kašna umístěná v centru před vchodem a pečlivě upravené cesty a záhony lemované okrasnými keři. Z opačné strany k budově přiléhá anglický park se

vzrostlými stromy. Areál zámku a zahrady je chráněn ohradní zdí se vstupní bránou.

Zámek samotný je jednopatrová budova, na kterou navazuje severní křídlo postavené na základech původního renesančního sídla. Ze vstupního vestibulu (112 m²) se vchází po obou stranách do klenutých místností a na schodiště, které ústí v prvním patře do halového prostoru ohraničeného balustrovým zábradlím. Okenní niky i odsazené parapety jsou opatřeny dřevěným deštěním. Mezi vstupem do oválného sálu a do sousedící místnosti je umístěno zrcadlo, za kterým se skrývá útlé točité schodiště, tajný vstup do podstřešních místností ve věži (77 m²). Z této haly nad schodištěm se vchází do sedmi místností a hlavního reprezentativního sálu (75 m²) umístěného přímo nad přízemním prostorem v oválném rizalitu. Vcházíme do něj trojmi dveřmi ze sousedních místností a haly. Dveře jsou vsazené do bohatě vyřezávaných dřevěných pseudobarokních portálů s tordovanými sloupky po obou stranách, které jednoznačně umocňují důležitost tohoto výjimečného prostoru. Ploché strop sálu je vyzdoben bohatou reliéfní štukovou výzdobou. Prosklené dveře proti hlavnímu vchodu vedou na balkon lemovaný kamennými balustrami s výhledem na zámecký park. Severní křídlo zámku prošlo před pár lety nákladnou kompletní rekonstrukcí. Dochovaly se zde původní renesanční sklepy o výměře 114,9 m², které mohou sloužit jako vinotéka. V přízemí majitel vybudoval stylovou kavárnu a bar (86 m²), toalety a dva apartmány o velikostech 31 m² a 26 m². V prvním patře vznikly čtyři apartmány o velikostech 42 m², 41 m², 29 m² a 40 m². Těchto šest apartmánů je plně vybaveno.

K zámeckému celku náleží hospodářský dvůr se dvěma budovami bývalého pivovaru (1 000 m² a 253 m², sklep 276 m²), podsklepený špýchar (3 podlaží 1 000 m² a sklep 200 m²) a obytný dům se dvěma byty o dispozici 4+1 (84 m²), 5+kk (129 m²) a technickými místnostmi o celkové výměře 174 m². Zámecké nemovitosti s přílehlými pozemky (48 651 m²) jsou vhodné jak pro soukromé bydlení, tak pro podnikání.

Pozemek: 48 651,00 m²

Podlahová plocha: 1 364,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu - menší objekt	1,05
K3 Poloha - podobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení	1,00
K5 Celkový stav - podobný stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00



Zdroj: www.seznam.cz, sbírka listin KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - podobné provedení; Celkový stav - podobný stav; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
95 000 000	1 364,00	69 648	0,67	46 664

Název: zámek Stružná

Lokalita: Stružná

Popis: Předchůdcem zámku ve Stružné byla tvrz z patnáctého století, jejíž zbytky se dochovaly v severní části vesnice. Renesanční zámek zde založil někdy před rokem 1598 tehdejší majitel panství hradu Andělská Hora Linhart Colona z Felsu, který patřil k hlavním vůdcům stavovského povstání, za což mu byl v roce 1621 zabaven majetek. Stružnou koupil generál Heřman Černín z Chudenic. Jeho potomci nechali zámek upravit v barokním slohu. Na úpravách se podíleli architekti M. Ceresola v roce 1666, Feancesco Caratti (1675–1676)

a Giovanni Battista Alliprandi v letech 1700–1701. Černínův zámek patřil až do roku 1734, kdy jej prodali hraběti Leopoldu Hartigovi, který se svým synem zámek rozšířil a vybavil vnitřním zařízením. Dalšími majiteli se stali v roce 1794 hrabě Jan Stiebar z Buttenhaimu, od roku 1810 malostranský měšťan Antonín Hladík, za kterého zámek roku 1811 vyhořel, od roku 1829 hrabě Vilém z Neuberku a v roce 1863 hrabata Černínov-Morzinové. Posledním majitelem, kterému zámek zůstal až do roku 1945, byl Leopold Šternberk.

Tomu byl v roce 1945 zámek zkonfiskován a roku 1948 jej získala armáda, která zámek využívala jako kasárna. Na počátku devadesátých let 20. století koupilo objekt několik pražských makléřů a obratem ho prodali podnikateli financovanému z Běloruska. Zámek prošel částečnou rekonstrukcí, kolem zámeckého parku byl vybudován nový plot, který nahradil původní oplocení z vlnitého plechu. Silně poškozený interiér zámku byl napaden dřevomorkou a zdevastován užíváním armádou. V roce 2023 odkoupily objekty zámku a jeho parku manželé z Chebska. Od té doby probíhá rekonstrukce. Předmětem prodeje byly i další pozemky v celkové ploše 118 933 m². Podlahová plocha byla vypočtena ze zastavěné plochy stejně jako u oceňovaného zámku Bezručice.

Zámek byl prodán 2. 5. 2022, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod značkou V-3206/2022-403.

Pozemek: 120 428,00 m²

Podlahová plocha: 3 093,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,95
K3 Poloha - podobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení	1,00
K5 Celkový stav - v rekonstrukci	1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00



Zdroj: www.seznam.cz, sbírka listin KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - podobné provedení; Celkový stav - v rekonstrukci; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
34 000 000	3 093,00	10 993	0,80	8 794

Název: zámek Třebotov

Adresa: Třebotov

Popis: Tvrz v Třebotově s magickou historií sahající do 13. století, kdysi tvrz, fara i obydlí přestavěné na renesanční zámek, vám nabízí příjemný klid a intimitu. Jedná se o kompletně zrekonstruovaný objekt s mnoha místnostmi a rozsáhlým zázemím. Za zmínku stojí především velice vkusně zařízené tři apartmány, sedm pokojů s autentickým historickým nábytkem, velký sál s pivním barem, galerie, vinárna s vinným sklípkem a přípravnou pro rauty, bazén s protiproudem a sauna. Stopy minulosti se zde stále nacházejí v architektonických prvcích románského slohu, gotiky, renesance i baroka. Celková zastavěná plocha objektů činí 1 100 m², celková užitná plocha je cca 1 700 m² a plocha pozemku činí 6 302 m². Na zahradě s jižní orientací, s parkovou úpravou, která je obehnaná středověkou pevnou zdí, najdete klid a naprosté soukromí, dále tenisový kurt, squash kurt se zázemím, altán s letní kuchyňkou a terasou s výhledem na celou zahradu, dvojgaráž, potůček a jezírko. Podlahová plocha byla vypočtena ze zastavěné plochy (860x2x0,80)

Pozemek: 6 302,00 m²

Podlahová plocha: 1 376,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu - menší objekt	1,05
K3 Poloha - podobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení	1,00
K5 Celkový stav - podobný stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemky	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00



Zdroj: www.seznam.cz, sbírka listin KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - podobné provedení; Celkový stav - podobný stav; Vliv pozemku - menší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
74 900 000	1 376,00	54 433	0,92	50 078

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena porovnáním tří realizovaných prodejů podobných objektů a dvou objektů nabízených v současné době k prodeji na realitním serveru www.sreality.cz. Poměrně velký rozdíl mezi nejnížší a nejvyšší jednotkovou cenou je způsoben rozdílnými objekty. V případě takto atypických staveb je cena mnohem více závislá na neracionálních důvodech a emocích.

Minimální jednotková porovnávací cena	8 794 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 444 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	50 078 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy

Průměrná jednotková cena	27 444 Kč/m ²
Celková podlahová plocha oceňované nemovité věci	2 176,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	59 718 144 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. zámek Bezručice	47 194 074,00 Kč
1.1. oceňované pozemky	8 429 755,32 Kč
1.2. zámek - Švamborské křídlo	7 662 066,00 Kč
1.3. zámek - střední křídlo	9 242 457,00 Kč
1.4. zámek - jižní křídlo	3 759 507,00 Kč
1.5. zámek - hradní křídlo	8 356 166,00 Kč
1.6. přístavby	2 656 800,00 Kč
1.7. skleník	73 335,00 Kč
1.8. studna	43 875,00 Kč
1.9. zpevněná plocha - komunikace	379 691,00 Kč
1.10. zpevněná plocha - dlažba	232 111,00 Kč
1.11. zpevněná plocha - chodník	14 020,00 Kč
1.12. oplocení	2 108 119,00 Kč
1.13. podezdívka	758 035,00 Kč
1.14. vjezdová vrata a vrátka	16 609,00 Kč
1.15. opěrné zdi	73 774,00 Kč