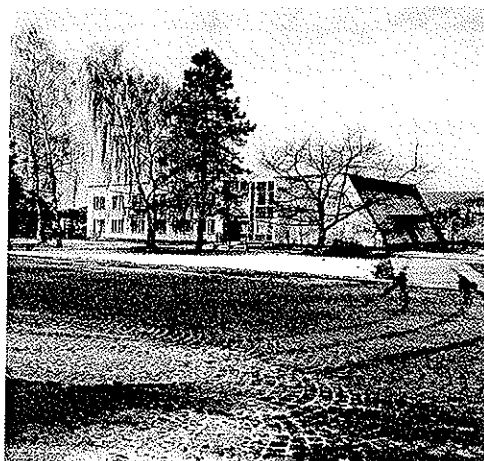


# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3262 – 011/2012

o ceně nemovitostí Autobusového nádraží s provozní budovou č. p. 586 se stavební parcelou č. 3444, s částí pozemku č. parcely 497/1 o výměře 7.923 m<sup>2</sup> a pozemkem č. parcely 500/4 katastru nemovitostí v katastrálním území a obci Český Krumlov, včetně inženýrských staveb, venkovních úprav a trvalých porostů na nich umístěných.



Posudek objednal :

Město Český Krumlov  
Náměstí Svornosti 1, 381 18 Český Krumlov.

Ocenění nemovitosti :

pro účel zjištění administrativní ceny nemovitosti podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 364/2010 Sb. a 387/2011 Sb.

Posudek vypracoval :

ing. Jaroslav Prokopius, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Posudek obsahuje :

40 stran textu včetně obálky a předává se ve 2 vyhotoveních.

# A - S i t u a c e

## 1. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti Autobusového nádraží s provozní budovou č. p. 586 se stavební parcelou č. 3444, s částí pozemku č. parcely 497/1 o výměře 7.723 m<sup>2</sup> a pozemkem č. parcely 500/4 katastru nemovitostí v katastrálním území a obci Český Krumlov, včetně inženýrských staveb, venkovních úprav a trvalých porostů na nich umístěných byla provedena včetně zaměření dne 27. 1. 2012.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Objednavatel dodal následující podklady :

- částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001, k. ú. Český Krumlov,
- kopie katastrální mapy s vyznačením rozsahu ocenění,
- dokumentace k územnímu rozhodnutí,
- seznam nájemců a nájemné za r. 2011,
- kolaudační rozhodnutí stavby provozní budovy č. j. SU 160/92-Br ze dne 6.2.1992,
- stavební povolení dílčích úprav v provozní budově,
- znalecký posudek č. 4161/90/08,
- údaje o rozsahu ocenění – ústní sdělení z jednání dne 26.1.2011,
- mapa KN 1 :1000,
- objednávka 2/2012.

Znalcem jsou jako doklady uváděny :

- vyhlášky MFČR č. 3/2008 Sb., 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 364/2010 Sb., 387/2011 Sb.,
- zákon č. 151/1997 Sb.,
- výsledky místního šetření ze dne 27.1.2012,
- ortofotomapa,
- malý lexikon obcí,
- územní plán města Český Krumlov,
- kopie katastrálních map,
- další předpisy potřebné pro vypracování posudku.

## B - N á l e z

### 1. Údaje o vlastnictví

Budova občanské vybavenosti č. p. 586 Horní Brána se stavební parcelou č. 3444 a pozemky č. parcel 497/1, 500/2, 500/3 a 500/4 katastru nemovitostí, v katastrálním území a obci Český Krumlov jsou ke dni ocenění evidovány jako vlastnictví **Města Český Krumlov** (identifikátor 00245836), náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov 1.

Tento vlastnický vztah je zapsán v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Český Krumlov.

### 2. Výčet oceňovaných objektů

- a) Provozní budova č. p. 586
- b) Venkovní úpravy na poz. č. 500/4
- c) Inženýrské stavby na oceňované části poz. č. 497/1
- d) Příslušenství k inženýrským stavbám
- e) Pozemky
- f) Trvalé porosty

## C - V l a s t n í   p o s u d e k

*Ocenění je provedeno podle vyhlášky MFČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1998 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 364/2010 Sb. a 387/2011 Sb.*

### 1. Popis nemovitosti a výpočet ceny

Předmětem ocenění je v souladu s objednávkou specifikovaná část „Autobusového nádraží Český Krumlov“ nacházející se na stavební parcele č. 3444, části pozemkové parcely č. 497/1 v katastrálním území Český Krumlov. Území zaujímá prostor v zastavěném území města vymezený od západu Objížd'kovou silnicí a od východu Nemocniční silnicí. Vlastní území navazuje na jižní část areálu čerpací stanice Agip. Terén areálu autobusového nádraží stoupá od severu k jihu o téměř 10 m. V době vzniku nádraží (v 60. letech minulého století) byl stupňovitě upraven. V nejnižší poloze je situováno parkoviště pro osobní automobily s kapacitou 35 stání s vjezdem i výjezdem na silnici Objížd'ková. V severovýchodní části

areálu je v patě svahu umístěna provozní budova, která má v současné době multifunkční využití (viz seznam nájemců). Jižní část areálu je v současné době ve dvou terénních úrovních a jednak pro dopravní funkci nádraží – pro pohyb a stání autobusů a jednak pro pohyb a nástupy cestujících. Dopravně je tato část napojena na silnici Nemocniční. Územní plán města Český Krumlov schválený v roce 2006 definuje zájmové území jako funkční plochu „OD“ – Obslužná sféra – dopravní vybavenost. Území leží v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Český Krumlov. V prostoru se nachází veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizace a plynu.

#### a) Provozní budova č. p. 586

Provozní budova je čtyřpodlažní objekt se dvěma podzemními a dvěma nadzemními podlažími, s přibližně obdélníkovou půdorysnou plochou, zastřešený plochou střechou. Stavba byla kolaudována v roce 1992. Po jejím dokončení byly prováděny jen menší stavební zásahy související s dílčími změnami využití jejích částí zejména pro komerční účely. Stáří stavby je 20 roků, Opotřebení stanovené lineární metodou činí 20 %.

#### Stavebně technické řešení

Stavba je založena na betonových základových pasech opatřených izolacemi proti zemní vlhkosti. Založení stavby je provedeno do zářezu do strmého severně orientovaného svahu, zapuštěná část zdiva podzemních podlaží je rovněž opatřena izolacemi. Svislé konstrukce jsou převážně vyzdívané z cihelných prvků CDM se silou obvodového zdiva 40 cm. Nadzemní část východního průčelí je tvořeno šikmou prosklenou stěnou, výklenky v podélných stranách jsou z „aletických“ panel. Stropní konstrukce jsou rovné provedené ze železobetonových prefabrikátů. Zastřešení je jednoplášťová střešní konstrukce se zateplením zakrytá svařovanými živičnými pásy. Klempířské prvky provedené ve standardním rozsahu jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy jsou opatřeny štukovou vápennou omítkou a částečně s obklady z keramických obkladaček. Vnější omítka je dvouvrstvá – břizolitová, ve spodní části je proveden kabřincový obklad. V objektu jsou osazena dřevo-kovová zdvojená okna a standardní hladké a prosklené dveře. Schodiště je betonové se žulovým obkladem. Podlahy ve veřejně přístupných prostorách jsou opatřeny žulovou nebo keramickou dlažbou, v osatních místnostech je převážně PVC. Vytápění objektu je ústřední na plyn. Rozvody elektrické instalace jsou třífázové, rozvody vody teplé a studené. V budově je instalován nákladní výtah o nosnosti do 100 kg. V kuchyni je elektrický sporák. Hygienické zázemí je standardního provedení v dostatečném rozsahu.

#### Dispoziční členění

- 2. podzemní podlaží – přístup do prostorů 2.PP je samostatným vchodem (kovovými vraty) z prostoru parkoviště přilehlého k západnímu průčelí budovy. V prostorách jsou umístěny sklady.
- 1. podzemní podlaží – přístup je po schodišti z 1 NP a dále po železobetonové krakorcové desce s betonovým schodištěm a se zábradlím z prostoru parkoviště a z prostoru chodníku na východní straně. V 1. PP jsou technické prostory regulační stanice plynu umístěná pod částí balkónu, dále sklady, kanceláře, výtahová šachta, chladírna, plynová kotelna, sociální zařízení chodby apod.
- 1. nadzemní podlaží – Ve východní části objektu je hala pro cestující zasahující výškou až pod střechu. Dále navazují provozní prostory a kanceláře související s provozem nádraží,

prodejna, bufet se zázemím, komerční provozovny a sociální zařízení. Přístup do jednotlivých prostorů je ze středové chodby.

- 2. nadzemní podlaží – Přístup do 2. NP je po schodišti z přízemí, které ústí do chodby procházející středem podlaží po celé délce. Dispozice je členěna převážně na kanceláře a sociální zařízení.

Jak vyplývá z uvedeného popisu jedná se o stavbu standardní klasifikace produkce – SKP 46.21.14.3..1 – budovy pro administrativu a služby, kód CZ-CC 122,123, typ F. Část objektu je v době ocenění pronajata a proto ocenění budovy bude provedeno v souladu s § 22 odst. 2 vyhl. č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů *kombinací nákladového a výnosového způsobu*.

### a.1 – Nákladový způsob

Výměry zastavěných ploch podlaží (Zp) :

Zp 2. PP – $13,20 * 6,40 =$	84,48 m <sup>2</sup>
Zp 1. PP – $13,20 * 34,00 + 1,50 * 3,60 =$	454,20 m <sup>2</sup>
Zp 1 NP – $13,20 * 33,25 - 2 * (5,40 * 0,70) =$	431,34 m <sup>2</sup>
Zp 2. NP – $13,20 * 32,50 - 2 * (5,40 * 0,70) =$	421,44 m <sup>2</sup>

Průměrná zastavěná plocha podlaží Pzp :

$$Pzp = Zp 2. PP + Zp 1. PP + Zp 1. NP + Zp 2. NP / 2 = \dots\dots\dots 347,87 \text{ m}^2$$

Průměrná výška podlaží Pvp :

$$Pvp = 2,60 + (3,30 * 3) / 4 = \dots\dots\dots 3,125 \text{ m}$$

Výpočet obestavěného prostoru OP :

OP 2. PP = $84,48 * 2,60 =$	219,65 m <sup>3</sup>
OP 1. PP = $454,20 * (3,30 + 0,20) + 1,0 * 1,20 * 28,0 + 1,0 * 1,50 * 22,40 =$	1.656,90 m <sup>3</sup>
OP 1. NP = $431,34 * 3,30 =$	1.423,42 m <sup>3</sup>
OP 2. NP = $421,44 * 3,30 =$	1.390,75 m <sup>3</sup>
OP celkem :	<u>4.690,72 m<sup>3</sup></u>

Typ stavby podle konstrukce ..... F

základní cena za 1 m<sup>3</sup> OP ..... 2.807,00 Kč/m<sup>3</sup>

koeficient konstrukce K<sub>1</sub> ..... 0,939

koeficient podle Pzp – K<sub>2</sub> :

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{Pzp} = 0,92 + \frac{6,60}{347,87} = \dots\dots\dots 0,939$$

koeficient výšky podlaží K <sub>3</sub> :		
$K_3 = \frac{2,10}{P_{vp}} + 0,30 = \frac{2,10}{3,125} + 0,30 =$ .....		0,972
koeficient vybavení K <sub>4</sub> .....		1,0
koeficient polohový K <sub>5</sub> .....		1,05
koeficient změn cen K <sub>i</sub> .....		2,152
Výpočet základní ceny (ZC) :		
$ZC = ZC * OP = 2.807,0 * 4.690,72 =$ .....		13.166.851,04 Kč
Výpočet ceny upravené (ZCU) :		
$ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i =$ .....		25.498.283,05 Kč
Výpočet opotřebení (Z) :		
$Z = ZCU * 0,20 =$ .....		5.099.656,61 Kč
Výpočet ceny budovy (C) :		
$C = ZCU - Z = 25.498.283,05 - 5.099.656,61 =$ .....		<b>20.398.626,44 Kč</b>

### a.2 – Výnosový způsob

V budově je v době ocenění uzavřeno 14 nájemních smluv.

Výpočet ročního nájemného (N) :		
celková plocha k pronájmu .....		1.059,59 m <sup>2</sup>
plocha pronajatá celkem .....		852,44 m <sup>2</sup>
plocha nepronajatá celkem .....		207,15 m <sup>2</sup>
roční nájemné za rok 2011 celkem .....		466.098,04 Kč
nájemné za 02 – 12 2011 .....		427.256,50 Kč
stanovené nájemné pro rok 2012 .....		483.681,00 Kč
nájemné za 01 2012 .....		40.306,76 Kč
nájemné za posledních 12 měsíců .....		467.563,26 Kč
Nájemné za 1 m <sup>2</sup> /rok :		
$467.563,26 : 852,44 =$ .....		548,50 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Dopočet nájemného z nepronajatých prostor za rok :		
$548,50 * 207,15 =$ .....		113.621,78 Kč/rok
Výpočet celkového ročního nájemného (přepočítaného na celou plochu) :		
$467.563,26 + 113.621,78 =$ .....		581.185,04 Kč/rok

Úprava nájemného dle odst. 4 :		
Odpočet 40% z ročního nájemného + 5 % z ceny pozemku.		
548,50 * 3.783,92 =	.....	2.075.480,12
Upravené nájemné :		
81.185,04 * 0,60 – 2.075.480,12 * 0,05 =	.....	244.937,01 Kč/rok
Odpočet max 50 % :		
81.185,04 * 0,50 =	.....	290.592,52 Kč
Míra kapitalizace pro objekt	.....	7
Výpočet ceny výnosové (CV) :		
$CV = \frac{N}{P} * 100 = \frac{290.592,52}{7} * 100 =$	.....	<b>4.151.321,71 Kč</b>

Charakteristika skupin dle analýzy rozvoje :  
V návaznosti na územní plán města Český Krumlov se počítá, že v těsné návaznosti na oceňovanou nemovitost dojde k výraznému rozvoji dopravní infrastruktura, která bude mít pozitivní dopad na výnosnost nemovitosti. Zároveň poloha má potenciál určitých rozvojových možností. Z uvedeného vyplývá zařazení objektu do rozvojové skupiny.

Zařazení nemovitosti do rozvojové skupiny	.....	A
Porovnání	.....	CV < CN

Výpočet ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu :

Pro rozvojovou skupinu C platí, že cena kombinovaná $C_k = CV + 0,40 R$ když		
$R =  CV - C_n  =  4.151.321,71 - 20.398.626,44  =$	.....	17.247.304,73
$C_k = CV + 0,40 R =$		
$= 4.151.321,71 + 0,40 * 17.247.304,73 =$	.....	<b>11.050.243,60 Kč</b>

## **b) Venkovní úpravy na pozemku č. 500/4**

Jednotlivé venkovní úpravy jsou oceněny podle § 10. Venkovní úpravy jsou příslušenstvím budovy č. p. 586. Počet měrných jednotek jednotlivých úprav je vynásoben základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a je vynásoben koeficientem polohovým  $K_5$  z přílohy č. 14,  $K_i$  z přílohy č. 38 a  $K_p$  z přílohy č. 39. Takto zjištěná cena je snížena o opotřebení.

Koeficient polohový  $K_5$  ..... 1,05

### **b.1 – Přípojka vody**

Jedná se o přípojku DN 100 mm provedenou z ocelových trub (tab. 5, pol. č. 12.2). Stáří je 22 roků, opotřebení 55 %. Délka přípojky je 22 m.

Základní cena za 1 m	.....	1.344,0 Kč/m
Délka přípojky L	.....	22 m
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,355
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	1,537
Opotřebení O	.....	55 %

Výpočet ceny přípojky (C) :

$$C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$$

$$= 1.344,0 * 22,0 * 1,05 * 2,355 * 1,537 * 0,45 = ..... \underline{50.569,49 \text{ Kč}}$$

### **b.2 – Vodoměrná šachta**

Jedná se o šachtu s ocelovým poklopem, pol. č. 1.2. Stáří je 22 roků, opotřebení 55 %.

Základní cena za 1 m <sup>3</sup> OP	.....	3.500,0 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor OP	.....	7,93 m <sup>3</sup>
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,355
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	1,537
Opotřebení O	.....	55 %

Výpočet ceny šachty (C) :

$$C = ZC * OP * K_5 * K_i * K_p * O =$$

$$= 3.500,0 * 7,93 * 1,05 * 2,355 * 1,537 * 0,45 = ..... \underline{47.468,75 \text{ Kč}}$$

### **b.3 – Přípojka kanalizace**

Jedná se o přípojku DN 200 mm provedenou z kameninových trub (tab. č. 11, pol. č. 2.1.2). Stáří je 22 roků, opotřebení 27,5 %. Délka přípojky je 49 m.

Základní cena za 1 m	.....	1.450,0 Kč/m
Délka přípojky L	.....	49 m
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,327
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	1,537
Opotřebení O	.....	27,5 %



Výpočet ceny přípojky (C) :

$$C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$$

$$= 1.450,0 * 49,0 * 1,05 * 2,327 * 1,537 * 0,725 = \dots\dots\dots$$

193.446,84 Kč

**b.4 – Kanalizační šachta**

Jedná se o šachtu prefabrikovanou hloubka do 2 m, pol. č. 2.2.1. Stáří je 22 roků, opotřebení 27,5 %.

Základní cena za 1 kus	.....	7.500,0 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,327
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebení O	.....	27,5 %

Výpočet ceny šachty (C) :

$$C = ZC * K_5 * K_i * K_p * O =$$

$$= 7.500,0 * 1,05 * 2,327 * 1,537 * 0,725 = \dots\dots\dots$$

20.420,14 Kč

**b.5 – Přípojka elektřiny**

Jedná se o přípojku zemním kabelem Al 50 (tab. č. 11, pol. č. 3.1.7). Stáří je 22 roků, opotřebení 55 %. Délka přípojky je 11 m.

Základní cena za 1 m	.....	215,0 Kč/m
Délka přípojky L	.....	11 m
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,241
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebení O	.....	55 %

Výpočet ceny přípojky (C) :

$$C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$$

$$= 215,0 * 11,0 * 1,05 * 2,241 * 1,537 * 0,45 = \dots\dots\dots$$

3.849,01 Kč

**b.6 – Pilíř zděný**

Jedná se o pilíř zděný z vápenopískových cihel. (tab. č. 11, pol. č. 3.3.2. Stáří je 22 roků, opotřebení 44 %.

Základní cena za 1 km <sup>3</sup>	.....	5.470,0 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor OP	.....	0,63 m <sup>3</sup>
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,241
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebení O	.....	44 %

Výpočet ceny pilře (C) :

$$C = ZC * OP * K_5 * K_i * K_p * O =$$

$$= 1.470,0 * 0,63 * 1,05 * 2,241 * 1,537 * 0,56 = \dots\dots\dots \underline{6.979,45 \text{ Kč}}$$

**b.7 – Přípojka plynu s regulátorem tlaku**

Jedná se o přípojku DN 40 mm regulátor tlaku (tab. č. 11, pol. č. 4.1 a 4.2). Stáří je 22 roků, opotřebenění 55 %. Délka přípojky je 38 m.

Základní cena za 1 m	.....	305,0 Kč/m
Základní cena regulátoru	.....	3.000,0 Kč/kus
Délka přípojky L	.....	38 m
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,303
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebenění O	.....	55 %

Výpočet ceny přípojky (C) :

$$C = (ZC1 * L + ZC2) * K_5 * K_i * K_p * O =$$

$$= (305,0 * 38,0 + 3.000,0) * 1,05 * 2,303 * 1,537 * 0,45 = \dots\dots\dots \underline{24.401,97 \text{ Kč}}$$

**b.8 – Zpevněná plocha betonová**

Jedná se o monolitickou betonovou plochu tl. 15 cm. (tab. č. 11, pol. č. 8.2.2). Stáří je 20 roků, opotřebenění 55 %. Plocha zpevnění je 64,92 m<sup>2</sup>.

Základní cena za 1 m <sup>2</sup>	.....	290,0 Kč/m <sup>2</sup>
Plocha zpevnění P	.....	64,92 m <sup>2</sup>
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,274
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebenění O	.....	55 %

Výpočet ceny plochy (C) :

$$C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$$

$$= 290,0 * 64,92 * 1,05 * 2,274 * 1,537 * 0,45 = \dots\dots\dots \underline{31.091,57 \text{ Kč}}$$

**b.9 – Zpevněná plocha z desek vymývaných**

Jedná se o plochu z betonových vymývaných desek. (tab. č. 11, pol. č. 8.3.9). Stáří je 6 roků, opotřebenění 12 %. Plocha zpevnění je 2,2 m<sup>2</sup>.

Základní cena za 1 m <sup>2</sup>	.....	285,0 Kč/m <sup>2</sup>
Plocha zpevnění P	.....	2,20 m <sup>2</sup>
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,274
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebenění O	.....	12 %

Výpočet ceny plochy (C) :

$$C = ZC * P * K_5 * K_i * K_p * O =$$
$$= 285,0 * 2,20 * 1,05 * 2,274 * 1,537 * 0,88 = \dots\dots\dots \underline{2.024,90 \text{ Kč}}$$

**b.10 – Zpevněná plocha ze zámkové dlažby šedé**

Jedná se o plochu z šedé zámkové dlažby tl. 6 cm. (tab. č. 11, pol. č. 8.3.29). Stáří je 15 let, opotřebení 30 %. Plocha zpevnění je 23,5 m<sup>2</sup>.

Základní cena za 1 m <sup>2</sup>	.....	480,0 Kč/m <sup>2</sup>
Plocha zpevnění P	.....	23,50 m <sup>2</sup>
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,274
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebení O	.....	30 %

Výpočet ceny plochy (C) :

$$C = ZC * P * K_5 * K_i * K_p * O =$$
$$= 480,0 * 23,50 * 1,05 * 2,274 * 1,537 * 0,70 = \dots\dots\dots \underline{28.977,49 \text{ Kč}}$$

**b.11 – Zpevněná plocha z obalovaného asfaltu**

Jedná se o plochu s podkladem ze štěrkopísku. (tab. č. 11, pol. č. 8.4.1). Stáří je 20 let, opotřebení 50 %. Plocha zpevnění je 113,40 m<sup>2</sup>+ 103,02 m<sup>2</sup>.

Základní cena za 1 m <sup>2</sup>	.....	270,0 Kč/m <sup>2</sup>
Plocha zpevnění P	.....	216,42 m <sup>2</sup>
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,274
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebení O	.....	50 %

Výpočet ceny plochy (C) :

$$C = ZC * P * K_5 * K_i * K_p * O =$$
$$= 270,0 * 216,42 * 1,05 * 2,274 * 1,537 * 0,50 = \dots\dots\dots \underline{107.222,22 \text{ Kč}}$$

**b.12 – Zpevněná plocha z obalovaného asfaltu**

Jedná se o plochu s podkladem ze štěrkopísku. (tab. č. 11, pol. č. 8.4.3). Stáří je 10 let, opotřebení 25 %. Plocha zpevnění je 349 m<sup>2</sup>.

Základní cena za 1 m <sup>2</sup>	.....	220,0 Kč/m <sup>2</sup>
Plocha zpevnění P	.....	349 m <sup>2</sup>
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,274
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebení O	.....	25 %

Výpočet ceny plochy (C) :  
 $C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$   
 $= 220,0 * 349,0 * 1,05 * 2,274 * 1,537 * 0,75 = \dots\dots\dots$  211.330,90 Kč

**b.13 – Obrubník záhonový**

Jedná se o betonový obrubník do betonového lože (tab. č. 11, pol. č. 9.8). Stáří je 20 roků, opotřebení 50 %. Délka obrubníku je 72 m.

Základní cena za 1 m	.....	80,0 Kč/m
Délka obrubníku L	.....	72 m
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,274
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	1,537
Opotřebení O	.....	50 %

Výpočet ceny obrubníku (C) :  
 $C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$   
 $= 80,0 * 72,0 * 1,05 * 2,274 * 1,537 * 0,50 = \dots\dots\dots$  10.569,30 Kč

**b.14 – Obrubník betonový - silniční**

Jedná se o betonový obrubník do průřezu 0,05 m<sup>2</sup> (tab. č. 11, pol. č. 9.13). Stáří je 20 roků, opotřebení 50 %. Délka obrubníku je 29,5 m.

Základní cena za 1 m	.....	370,0 Kč/m
Délka obrubníku L	.....	29,5 m
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,274
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	1,537
Opotřebení O	.....	50 %

Výpočet ceny obrubníku (C) :  
 $C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$   
 $= 370,0 * 29,5 * 1,05 * 2,274 * 1,537 * 0,50 = \dots\dots\dots$  20.028,45 Kč

**b.15 – Opěrná zeď z kamenné rovnaniny**

Jedná se o zeď dle tab. č. 11, pol. č. 11.2. Stáří je 20 roků, opotřebení 50 %.

Základní cena za 1 m <sup>3</sup> OP	.....	1.150,0 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor OP	.....	35,87 m <sup>3</sup>
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,339
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	1,537
Opotřebení O	.....	55 %

Výpočet ceny opěrné zdi (C) :  
 $C = ZC * OP * K_5 * K_i * K_p * O =$   
 $= 1.150,0 * 35,87 * 1,05 * 2,339 * 1,537 * 0,50 = \dots\dots\dots$  77.856,09 Kč

### b.16 – Opěrná zed' betonová

Jedná se o zed' z monolitického prostého betonu dle tab. č. 11, pol. č. 11.4. Stáří je 20 roků, opotřebení 50 %.

Základní cena za 1 m <sup>3</sup> OP	.....	2.100,0 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor OP	.....	8,44 m <sup>3</sup>
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,339
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebení O	.....	55 %

Výpočet ceny opěrné zdi (C) :

$$C = ZC * OP * K_5 * K_i * K_p * O =$$
$$= 2.100,0 * 8,44 * 1,05 * 2,339 * 1,537 * 0,50 = \dots\dots\dots \underline{33.452,23 \text{ Kč}}$$

### b.17 – Venkovní schody betonové

Jedná se o betonové schody z monolitického betonu (tab. č. 11, pol. č. 12.4). Stáří je 22 roků, opotřebení 55 %. Délka schodů celkem je 22,50 m.

Základní cena za 1 m	.....	225,0 Kč/m
Délka schodů L	.....	22,5 m
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,339
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebení O	.....	50 %

Výpočet ceny schodů (C) :

$$C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$$
$$= 225,0 * 22,50 * 1,05 * 2,339 * 1,537 * 0,45 = \dots\dots\dots \underline{8.599,46 \text{ Kč}}$$

### b.18 – Venkovní schody žulové

Jedná se o žulové schody (tab. č. 11, pol. č. 12.6). Stáří je 20 roků, opotřebení 50 %. Délka schodů celkem je 18,60 m.

Základní cena za 1 m	.....	1.000,0 Kč/m
Délka schodů L	.....	18,6 m
Koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,339
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537
Opotřebení O	.....	50 %

Výpočet ceny schodů (C) :

$$C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$$
$$= 1.000,0 * 18,60 * 1,05 * 2,339 * 1,537 * 0,50 = \dots\dots\dots \underline{35.105,59 \text{ Kč}}$$

### b.19 – Kovové zábradlí

Jedná se o zábradlí na opěrné zdi. Náklady na pořízení v době ocenění jsou 800 Kč/m. Stáří je 20 roků, opotřebení 50 %. Délka celkem je 11,60 m, výška 1,10 m.

Základní cena za 1 m	.....	800,0 Kč/m
Délka zábradlí L	.....	11,6 m
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	1,537

Výpočet ceny zábradlí (C) :

$$C = ZC * L * K_p * O =$$
$$= 800,0 * 11,60 * 1,537 * 0,50 = \dots\dots\dots \underline{7.131,68 \text{ Kč}}$$

### b.20 – Lavice kovová

Jedná se o lavice z kovových profilů se sedáky a opěradly z prken. (tab. č. 11, pol. č. 29.1). Stáří je 20 roků, opotřebení 85 %.

Základní cena za 1 kus	.....	1.050,0 Kč/kus
Počet lavic	.....	5 kusů
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,339
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	1,537
Opotřebení O	.....	85 %

Výpočet ceny lavic (C) :

$$C = ZC * P1 * K_5 * K_i * K_p * O =$$
$$= 1.050,0 * 5,0 * 1,05 * 2,339 * 1,537 * 0,15 = \dots\dots\dots \underline{2.972,65 \text{ Kč}}$$

### b.21 – Lavice betonová

Jedná se o lavice z betonových prefabrikátů se sedáky a opěradly z hoblovaných fošen. (tab. č. 11, pol. č. 29.1). Stáří je 5 roků, opotřebení 25 %.

Základní cena za 1 kus	.....	750,0 Kč/kus
Počet lavic	.....	2 kusy
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,339
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	1,537
Opotřebení O	.....	25 %

Výpočet ceny lavic (C) :

$$C = ZC * P1 * K_5 * K_i * K_p * O =$$
$$= 750,0 * 2,0 * 1,05 * 2,339 * 1,537 * 0,75 = \dots\dots\dots \underline{4.246,64 \text{ Kč}}$$

**Itakapitulace ceny administrativní budovy a venkovních úprav na pozemcích  
ve funkčním celku**

Vlastní budova	11050243,60
Venkovní úpravy	
Přípojka vody	50569,49
Vodoměrná šachta	47468,75
Přípojka kanalizace	193446,84
Kanalizační šachta	20420,14
Přípojka elektřiny	3849,01
Píllíř zděný	6979,45
Přípojka plynu s regulátorem	24401,97
Zpevněná plocha betonová	31091,57
Zpevněná plocha z desek vymývaných	2024,90
Zpevněná plocha ze zámkové dlažby	28977,49
Zpevněná plocha z obalovaného asfaltu	107222,22
Zpevněná plocha z obalovaného asfaltu	211330,90
Ohrubník záhonový	10569,30
Ohrubník betonový - silniční	20028,45
Opěrná zeď z kamenné rovnaniny	77856,09
Opěrná zeď betonová	33452,23
Venkovní schody betonové	8599,46
Venkovní schody žulové	35105,59
Kovové zábradlí	7131,68
Lavice kovová	2972,65
Lavice betonová	4246,64
<b>C e l k e m</b>	<b>11977988,42</b>

**Cena provozní budovy s venkovními úpravami na pozemcích ve funkčním celku  
člní po zaokrouhlení na celé koruny ..... 11.977.988,- Kč**

### c) Inženýrské stavby na oceňované části poz. č. 497/1

Jedná se o inženýrské stavby na vymezené ploše autobusového nádraží. Jednotlivé inženýrské stavby se ocení podle §4. Cena inženýrské stavby se zjistí vynásobením počtu příslušných měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 5 a násobí se koeficienty  $K_5$  z přílohy č. 14,  $K_i$  z přílohy č. 38 a  $K_p$  z přílohy č. 39. Vypočítaná cena se sníží o opotřebení dle přílohy č. 15.

Koeficient polohový  $K_5$  ..... 1,05

### c.1 - Odstavné a manipulační plochy pro autobusy - vozovka

Oceňovaná část odstavných, manipulačních ploch a příjezdové komunikace mají povrch upravený ze žulových kostek 12/12 cm. Jedná se o plochy charakteru pozemních komunikací SKP 46.23.11.4, položka 5.2, konstrukční charakteristika 1. Stáří je podle údajů z předcházejícího ocenění 47 roků, životnost 70 roků. Opotřebení je 67,14 %. Celková plocha zpevnění je 3.249,99 m<sup>2</sup>.

Základní cena za 1 m <sup>2</sup>	.....	1.075,0 Kč/m <sup>2</sup>
Plocha zpevnění P	.....	3.249,99 m <sup>2</sup>
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,274
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení O	.....	67,14 %

Výpočet ceny zpevnění (C) :

$$C = ZC * P * K_5 * K_i * K_p * O =$$

$$= 1.075,0 * 3.249,99 * 1,05 * 2,274 * 0,524 * 0,3286 = \dots\dots\dots \underline{1.436.379,16 \text{ Kč}}$$

### c.2 - Kanalizace trubní DN 300

Jedná se o dešťovou kanalizaci z betonových trub o jmenovité světlosti 300mm. SKP 46.21.11.4, pol. č. 13.1, konstrukční charakteristika 2. Stáří objektu je 47 roků, životnost 80 roků. Opotřebení je 58,75 %. Délka oceňované kanalizace je 143 m.

Základní cena za 1 m	.....	1.785,0 Kč/m
Délka kanalizace L	.....	143 m
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,327
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení O	.....	58,75 %

Výpočet ceny kanalizace (C) :

$$C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$$

$$= 1.785,0 * 143,0 * 1,05 * 2,327 * 0,524 * 0,4125 = \dots\dots\dots \underline{134.807,85 \text{ Kč}}$$



### 03 - Kanalizace trubní DN 500

Jedná se o dešťovou kanalizaci z betonových trub o jmenovité světlosti 500 mm. SKP 46.21.41.4, pol. č. 13.3, konstrukční charakteristika 2. Stáří objektu je 47 roků, životnost 80 roků. Opotřebení je 58,75 %. Délka oceňované kanalizace je 19 m.

Základní cena za 1 m	.....	2.346,0 Kč/m
Délka kanalizace L	.....	19 m
Koeficient změn cen $K_s$	.....	2,327
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení O	.....	27,5 %

Výpočet ceny kanalizace (C) :

$$C = ZC * L * K_s * K_i * K_p * O =$$
$$= 2.346,0 * 19,0 * 1,05 * 2,327 * 0,524 * 0,4125 = \dots\dots\dots \underline{23.540,87 \text{ Kč}}$$

### 04 - Veřejné osvětlení

Jedná se o veřejné osvětlení s kabelovým rozvodem a uličními sloupy do výšky 8 m. SKP 46.21.43.2, pol. č. 16.9. Opotřebení je 85 %.

Počet sloupů 4 kusy – kovové.

Základní cena za 1 kus včetně vedení	.....	22.000,0 Kč/kus
Počet sloupů	.....	4 kusy
Koeficient změn cen $K_s$	.....	2,241
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení O	.....	85 %

Výpočet ceny veřejného osvětlení (C) :

$$C = ZC * P_o * K_s * K_i * K_p * O =$$
$$= 22.000,0 * 4,0 * 1,05 * 2,241 * 0,524 * 0,15 = \dots\dots\dots \underline{16.275,58 \text{ Kč}}$$

### **Resumé cen inženýrských staveb**

Odstavné a manip. plochy pro autobusy - vozovka	1436379,16
Kanalizace trubní DN 300	134807,85
Kanalizace trubní DN 500	23540,87
Veřejné osvětlení	16275,58
<b>Celkem</b>	<b>1611003,46</b>

**Cena inženýrských staveb po zaokrouhlení na koruny činí ..... 1.611.003,- Kč**

#### d) Příslušenství k inženýrským stavbám

Jednotlivá příslušenství k inženýrským stavbám jsou oceněna podle §10. Venkovní úpravy jsou příslušenstvím budovy č. p. 586. Počet měrných jednotek jednotlivých úprav je vynásoben základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a je vynásoben koeficientem polohovým  $K_5$  z přílohy č. 14,  $K_i$  z přílohy č. 38 a  $K_p$  z přílohy č. 39. Takto zjištěná cena je snížena o opotřebení.

Koeficient polohový  $K_5$  ..... 1,05

#### d.1 – Kanalizační šachta skružová ✓

Šachty jsou provedeny z prefa dílců – hloubka do 2 m. SKP 46.21.41., pol. č. 2.2.1. Opotřebení je 67,21 %. Počet šachet je 4 kusy.

Základní cena za 1 kus	.....	7.500,0 Kč/m <sup>3</sup>
Počet šachet	.....	4 kusy
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,327
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení O	.....	67,21 %

Výpočet ceny šachet (C) :

$$C = ZC * K_5 * K_i * K_p * O =$$
$$= 7.500,0 * 4,0 * 1,05 * 2,327 * 0,524 * 0,3279 = \dots\dots\dots \underline{12.594,46 \text{ Kč}}$$

#### d.2 – Uliční vpustě dešťové

Vpustě jsou provedeny z prefa dílců – hloubka do 2 m, včetně mříží. SKP 46.21.41. Opotřebení je 70,5 %. Počet vpustí je 7 kusů.

Příslušná cena za 1 kus	.....	9.200,0 Kč/m <sup>3</sup>
Počet vpustí	.....	7 kusů
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,327
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení O	.....	70,5 %

Výpočet ceny vpustí (C) :

$$C = ZC * K_5 * K_i * K_p * O =$$
$$= 9.200,0 * 7,0 * 1,05 * 2,327 * 0,524 * 0,295 = \dots\dots\dots \underline{24.323,43 \text{ Kč}}$$

#### d.3 – Zpevněná plocha z obalovaného asfaltu

Jedná se o plochu s podkladem ze štěrkopísku. (tab. č. 11, pol. č. 8.4.2). Stáří je 17 roků, opotřebení 42,5 %. Plocha zpevnění je 235 m<sup>2</sup>.

Základní cena za 1 m <sup>2</sup>	.....	400,0 Kč/m <sup>2</sup>
Plocha zpevnění P	.....	235 m <sup>2</sup>
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,274

Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení $O$	.....	42,5 %

Výpočet ceny plochy (C) :

$$C = ZC * P * K_s * K_i * K_p * O =$$

$$= 100,0 * 215,0 * 1,05 * 2,274 * 0,524 * 0,575 = \dots\dots\dots \underline{67.624,92 \text{ Kč}}$$

**d.4 - Obrubník kamenný**

Jedná se o kamenný obrubník profilu 20/25 do betonového lože. SKP 46.23.11.5, tab. č. 11, pol. č. 9,10). Stáří je 47 roků, opotřebení 78,33 %. Délka obrubníku je 286,6 m.

Základní cena za 1 m	.....	570,0 Kč/m
Délka obrubníku $L$	.....	286,6 m
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,274
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení $O$	.....	78,33 %

Výpočet ceny obrubníku (C) :

$$C = ZC * L * K_s * K_i * K_p * O =$$

$$= 570,0 * 286,6 * 1,05 * 2,274 * 0,524 * 0,2167 = \dots\dots\dots \underline{44.291,56 \text{ Kč}}$$

**d.5 - Obrubník kamenný**

Jedná se o kamenný obrubník profilu 10/12 do betonového lože. SKP 46.23.11.5, tab. č. 11, pol. č. 9,4). Stáří je 47 roků, opotřebení 78,33 %. Délka obrubníku je 56,30 m.

Základní cena za 1 m	.....	500,0 Kč/m
Délka obrubníku $L$	.....	56,30 m
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,274
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení $O$	.....	50 %

Výpočet ceny obrubníku (C) :

$$C = ZC * L * K_s * K_i * K_p * O =$$

$$= 500,0 * 56,3 * 1,05 * 2,274 * 0,524 * 0,2367 = \dots\dots\dots \underline{8.336,58 \text{ Kč}}$$

**d.6 - Opěrná zeď betonová**

Jedná se o zeď z monolitického prostého betonu. SKP 46.21.64.5, dle tab. č. 11, pol. č. 11.4, konstrukční charakteristika 4. Stáří je 47 roků, opotřebení 78,33 %.

Základní cena za 1 m <sup>3</sup> OP	.....	2.100,0 Kč/m <sup>3</sup>
Obtativěný prostor OP	.....	128,43 m <sup>3</sup>
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,339
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení $O$	.....	78,33 %

Výpočet ceny opěrné zdi (C) :  
 $C = ZC * OP * K_5 * K_i * K_p * O =$   
 $= 100,0 * 128,43 * 1,05 * 2,339 * 0,524 * 0,21,67 = \dots\dots\dots 75.213,45 \text{ Kč}$

**d.7 - Kovové tyčové zábradlí**

Jedná se o zábradlí dvoutyčové – masivní, výška 1,0 m. Stáří objektu je 47 roků. Opotřebení je 85 %. Délka oceňovaného zábradlí je 52,5 m.

Podřizovací cena za 1 m	.....	890,0 Kč/m
Délka zábradlí L	.....	52,5 m
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,339
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení O	.....	85 %

Výpočet ceny zábradlí (C) :  
 $C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$   
 $= 890,0 * 52,5 * 1,05 * 2,339 * 0,524 * 0,15 = \dots\dots\dots 9.019,69 \text{ Kč}$

**d.8 - Svodidlo na U profilech**

Jedná se o ocelové svodidlo, výška 1,0 m. Stáří objektu je 47 roků. Opotřebení je 85 %. Délka oceňovaného svodidla je 27 m.

Podřizovací cena za 1 m	.....	1.100,0 Kč/m
Délka svodidla L	.....	27,0 m
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,339
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení O	.....	85 %

Výpočet ceny zábradlí (C) :  
 $C = ZC * L * K_5 * K_i * K_p * O =$   
 $= 1.100,0 * 27,0 * 1,05 * 2,339 * 0,524 * 0,15 = \dots\dots\dots 5.733,22 \text{ Kč}$

**d.9 - Silniční značky**

Jedná se o dopravní značení na oceňované části pozemku. Stáří je 12 roků, opotřebení 85 %.

Základní cena za 1 kus	.....	2.000,0 Kč/kus
Počet značek	.....	2 kusy
Koeficient změn cen $K_i$	.....	2,339
Koeficient prodejnosti $K_p$	.....	0,524
Opotřebení O	.....	85 %

Výpočet ceny lavic (C) :  
 $C = ZC * P1 * K_5 * K_1 * K_p * O =$   
 $= 2.000,0 * 2,0 * 1,05 * 2,339 * 0,524 * 0,15 = \dots\dots\dots$

772,15 Kč

**Rekapitulace ceny inženýrských staveb a venkovních úprav ve funkčním celku**

Odstavné a manipulační plochy pro autobusy - vozovka	1436379,16
Kanalizace trubní DN 300	134807,85 ✓
Kanalizace trubní DN 500	23540,87 ✓
Veřejné osvětlení	16275,58 ✓
<b>Inženýrské stavby celkem</b>	<b>1611003,46</b>
Kanalizační šachta skružová	12594,46 ✓
Uliční vpustě dešťové	24323,43
Zpevněná plocha z obalovaného asfaltu	67624,92
Obrubník kamenný	44291,56
Obrubník kamenný	8336,58
Opěrná zeď betonová	75213,45
Kovové tyčové zábradlí	9019,69
Svodidlo na U profilech	5733,22
Silniční značky	772,15
<b>Vedlejší stavby celkem</b>	<b>247909,46</b>
<b>Celkem</b>	<b>1858912,92</b>

Cena inženýrských staveb s venkovními úpravami s nimi ve funkčním celku činí po zaokrouhlení na celé koruny..... 1.858.913,- Kč

**e) Pozemky**

Oceňované pozemky se nacházejí v zastavěném území města v prostoru vymezeném od západu Objíždčkovou silnicí a od východu Nemocniční silnicí. Vlastní území navazuje na jižní část areálu čerpací stanice Agip. Terén areálu autobusového nádraží stoupá od severu k jihu o téměř 10 m. V době vzniku nádraží (v 60. letech minulého století) byl stupňovitě upraven. Stavební parcela s provozní budovou je umístěna v patě svahu v severovýchodní části areálu. Na ni navazuje východním až jižním směrem parcela č. 500/4, která je se stavební parcelou a budovou ve funkčním celku. Předmětem ocenění je dále vymezená část parcely č. 427/1 o výměře 7923 m<sup>2</sup> umístěná ve střední části prostoru autobusového nádraží

Územní plán města Český Krumlov schválený v roce 2006 definuje zájmové území jako funkční plochu „OD“ – Obslužná sféra – dopravní vybavenost.

Území leží v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Český Krumlov.

V prostoru se nachází veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizace a plynu.

#### e.1 – Stavební parcela č. 3444

Jedná se o pozemek zastavěný provozní budovou č. p. 586, Horní Brána, Český Krumlov.

Ocenění parcely je provedeno podle §28 odst. 1 a 2, písm. g. Úprava ceny podle přílohy č. 21 tab. č. 3 je provedena za pol. č. 1.2.3 – poloha pozemku na okraji města, blízko středu (+ 80%), 1.3 – komerční využití (+60%), 2.7 – orientace pozemku k S (-4%), 2.9.1 – ochranné pásmo MPR (- 5%), 2.11 – napojení na plyn (+ 10%).

výměra P	.....	511 m <sup>2</sup>
druh pozemku	.....	zastavěná plocha a nádvoří
základní cena za 1 m <sup>2</sup>	.....	500,00 Kč/m <sup>2</sup>
přirážka S1 (pol. č. 1.2.3, 1.3)	.....	140 %
přirážka S2 (pol. č. 2.11 – 2.7 - 2.9.1)	.....	1 %
koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,152
koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537

Výpočet ceny pozemku (C):

$$C = [(ZC * P + ZC * P * S1) + (ZC * P + ZC * P * S1) * S2] * K_i * K_p =$$
$$= [(500,0 * 511,0 + 500,0 * 511,0 * 1,40) +$$
$$+ (500,0 * 511,0 + 500,0 * 511,0 * 1,40) * 0,01] *$$
$$* 2,152 * 1,537 =$$

..... 2.048.517,39 Kč

#### e.2 – Parcela č. 500/4

Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Parcela tvoří jednotný funkční celek s budovou. Ve skutečnosti z celkové výměry parcely 1.376 m<sup>2</sup> slouží jako komunikace pro pěší plocha 632 m<sup>2</sup> a zbývající plocha 744 m<sup>2</sup> tvoří plochu zeleně.

Vzhledem ke skutečnému stavu pozemku je nutno při ocenění je postupovat v souladu s ustanovením §9 odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. a pozemek ocenit podle skutečného stavu (část jako ostatní komunikace a část jako pozemek ve funkčním celku s budovou).

Ocenění parcely je provedeno podle §28 odst. 6 resp. odst. 5. Úprava ceny podle přílohy č. 21 tab. č. 3 je provedena za pol. č. 1.2.3 – poloha pozemku na okraji města, blízko středu (+ 80%), 1.3 – komerční využití (+60%), 2.7 – orientace pozemku k S (-4%), 2.9.1 – ochranné pásmo MPR (- 5%).

výměra P celkem	.....	1.376 m <sup>2</sup>
plocha pozemku komunikace P1	.....	632 m <sup>2</sup>
plocha pozemku va funkčním celku P2	.....	744 m <sup>2</sup>

druh pozemku	.....	ostatní plocha ostatní komun.
základní cena za 1 m <sup>2</sup>	.....	500,00 Kč/m <sup>2</sup>
přirážka S1 (pol. č. 1.2.3, 1.3)	.....	140 %
srážka S2 (pol. č. 2.7 . 2.9.1)	.....	8 %
koeficient snížení ceny K	.....	0,40
koeficient změn cen K <sub>i1</sub>	.....	2,274
koeficient změn cen K <sub>i2</sub>	.....	2,152
koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	1,537

Výpočet ceny pozemku (C) :  
C = C1 + C2

Výpočet ceny pozemku (C1):

Min. cena za 1 m <sup>2</sup> = 500,0 * 0,60 =	.....	300,00 Kč/m <sup>2</sup>
Max. cena za 1 m <sup>2</sup> = 300,0 * 3,0 =	.....	900,00 Kč/m <sup>2</sup>
Úprava ceny podle tab. č. 3 přílohy č. 21 je	.....	0
Potom ZC * K <sub>i</sub> * K <sub>p</sub> = 500,0 * 2,274 * 1,537 = 1.747,57 > 900,0 - potom		
C1 = 900,0 * 632,0 =	.....	568.800,00 Kč

Výpočet ceny části pozemku (C2) :

C2 = [(ZC * P + ZC * P * S1) - (ZC * P + ZC * P * S1) * S2] K * K <sub>i</sub> * K <sub>p</sub> =		
= [(500,0 * 744,0 + 500,0 * 744,0 * 1,40) +		
- (500,0 * 744,0 + 500,0 * 744,0 * 1,40) * 0,08] *		
* 0,40 * 2,152 * 1,537 =	.....	1.086.721,19 Kč

Cena pozemku celkem (C) :

C = C1 + C2 = 568.800,0 + 702.571,09 =	.....	<u>1.655.521,19 Kč</u>
--	-------	------------------------

### e.3 – Část parcely č. 497/1 o výměře 5.122 m<sup>2</sup>

Jedná se o pozemek zastavěný inženýrskou stavbou autobusového nádraží. Vzhledem ke skutečnému stavu pozemku je nutno při ocenění je postupovat v souladu s ustanovením §9 odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. a pozemek ocenit podle skutečného stavu (pozemek zastavěný inženýrskou stavbou).

Ocenění parcely je provedeno podle §28 odst. 1 a 2, písm. g. Úprava ceny podle přílohy č. 21 tab. č. 3 je provedena za pol. č. 2.9.1 – ochranné pásmo MPR (- 5%).

výměra P	.....	5.122 m <sup>2</sup>
druh pozemku	.....	ostatní plocha manipulační pl.
základní cena za 1 m <sup>2</sup>	.....	500,00 Kč/m <sup>2</sup>
srážka S (pol. č. 2.9.1)	.....	5 %
koeficient změn cen K <sub>i</sub>	.....	2,274
koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>	.....	0,524

Výpočet ceny pozemku (C):  
 $C = (ZC * P - ZC * P * S) * K_i * K_p =$   
 $= (500,0 * 5.122,0 - 500,0 * 5.122,0 * 0,05) *$   
 $* 2,274 * 0,524 =$

..... 2.899.044,83 Kč

### Rekapitulace ceny pozemků

Stavební parcela č. 3444	2048517,39
Pozemek č, parcely 500/4	1655521,19
Část pozemku č. 497/1 o výměře 7.923 m2	2899044,83
<b>Celkem</b>	<b>6603083,41</b>

Cena pozemků po zaokrouhlení činí..... 6.603.083,- Kč

### f) Trvalé porosty

#### Trvalé porosty okrasné

Název	počet kusů	značka	věková kat.	srážka %	koefficient	cena základní za 1 kus	cena celkem
Třešeň okrasná	2	Ls II	21.40	50	0,7	21780	15246
Dub červený	1	Ls III	21.40	50	0,7	25160	8806
Borovice	2	Js II	21.40	50	0,7	18610	13027
Bříza bílá	2	Ls I	21.40	50	0,7	15840	11088
Bříza bílá	2	Ls I	21.40	50	0,7	15840	11088
Bříza bílá	2	Ls I	41.60	50	0,7	25760	18032
Borovice kleč	3	Js III	21.40	50	0,7	21440	22512
Listnaté keře	7	Lk II	21.40	50	0,7	1930	4728,5
Javor klen	1	Ls II	21.40	50	0,7	21780	7623
Dub letní, zimní, červ.	6	Ls III	11.20	50	0,7	13160	27636
Borovice Jeffreyova	2	Js II	11.20	50	0,7	9110	6377
Smrk pichlavý	3	Js II	11.20	50	0,7	9110	9565,5
Bříza bílá	7	Ls I	11.20	50	0,7	10080	24696
<b>Celkem</b>							<b>180425</b>

Celková cena trvalých porostů ..... 180.425,- Kč



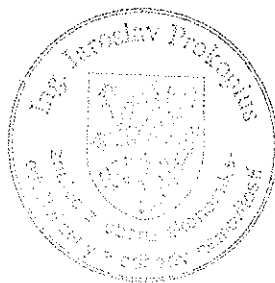
## 2. Rekapitulace ceny

<i>Provozní budova č. p. 586</i>	.....	<i>11.050.243,60 Kč</i>
<i>Venkovní úpravy na poz. č. 500/4</i>	.....	<i>927.744,82 Kč</i>
<i>Inženýrské stavby na parcel č. 497/1</i>	.....	<i>1.611.003,46 Kč</i>
<i>Příslušenství k inženýrským stavbám</i>	.....	<i>247.909,46 Kč</i>
<i>Pozemky</i>	.....	<i>6.603.083,00 Kč</i>
<i>Trvalé porosty</i>	.....	<i>180.425,00 Kč</i>
<b><i>Celkem</i></b>	.....	<b><i>20.620.409,34 Kč</i></b>


## 3. Závěr

Cena oceňovaných nemovitostí Autobusového nádraží Český Krumlov činí po zaokrouhlení .....	<b>20.620.410,- Kč</b>
--	------------------------

Slovy : dvacetmilionůšestsetdvacettisícčtyřistadeset Kč.



Český Krumlov dne  
3.2.2012

  
ING. JAROSLAV PROKOPIUS  
POD HOROU 383  
381 01 ČESKÝ KRUMLOV  
Telefon: 380 716 361 Mobil: 724 365 181

## Vyjádření k obvyklé ceně nemovitosti – Autobusové nádraží Český Krumlov

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí nejsou v daném místě a čase žádné údaje na základě kterých by bylo možno obvyklé ceny porovnat.

Při posouzení se předpokládá, že obvyklá cena oceňovaných pozemků odpovídá ceně administrativní, vypočítané dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1998 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 364/2010 Sb. a 387/2011 Sb. (dále jen Oceňovací vyhláška). Ceny stanovené Oceňovací vyhláškou jsou koncipovány na základě realizovaných cen za pozemky určitého druhu a využití v příslušném území.


Administrativní cena provozní budovy autobusového nádraží č. p. 586 byla vypočtena kombinací nákladového a výnosového způsobu. Metodika tohoto způsobu ocenění vychází mimo jiné z uzavřených nájemních smluv. Vzhledem k tomu, že pro konkrétní budovu je stanoveno poměrně nízké nájemné a nejsou pronajaty všechny prostory dochází k dle názoru znalce k určité odchylce od ceny, kterou by bylo možno dosáhnout na trhu nemovitostí. Obvyklá cena se s přihlédnutím k uvedeným vlivům odhaduje na 13.000.000 Kč.

Oproti tomu je při stanovení obvyklé ceny inženýrských staveb s příslušenstvím nutno brát v úvahu zamýšlené další využití oceňované části areálu autobusového nádraží. V souladu s územním plánem města Český Krumlov a s dokumentací pro územní rozhodnutí se předpokládá poměrně rozsáhlá změna v řešení území. Z této skutečnosti vyplývá, že značná část objektů inženýrských staveb a jejich příslušenství bude stavbou dotčena popřípadě i odstraněna. Uvedené skutečnosti budou mít, kromě jiného, jistě vliv na snížení obecné ceny objektů inženýrských staveb. Proto se předpokládá, že jejich cena dle odhadu bude asi 1.500.000,- Kč.

**Celková obecná cena oceňovaných nemovitostí autobusového nádraží se proto předpokládá ve výši asi 21.100.000,- Kč**

Konkrétní dosažená cena nemovitostí může být dále ovlivněna řadou faktorů jako např. podmínkami a omezení vyplývající z kupních nebo nájemních smluv apod.

Český Krumlov dne  
3.2.2012

  
ING. JAROSLAV PROKOPIŠ  
POD HOROU 383  
381 01 ČESKÝ KRUMLOV  
Telefon: 380 716 361 Mobil: 724 365 181