

Příloha č.: 10

Počet listů: 5

**OCENĚNÍ POZEMKŮ NAEGELIHO METODOU TŘÍDY
POLOHY PRO SPORTOVNÍ AREÁL A AQUAPARK**

Tab. č. 1 – Výpočet pro sportovní areál

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	předměstské oblasti venkovských domů, oblasti rekreačních objektů	4
II - Intenzita využití pozemku	střední menších měst	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	kanceláře s komfortním vybavením, kino, restaurace	6
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory		
VII - Redukující faktory		
Výsledná třída polohy	(4 + 4 + 3 + 3 + 6) / 5 + - =	4,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku	(%)	13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku	(%)	13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		13,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	98 724 696,32
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	14 751 966,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	28 166
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	1 104
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotkové ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	3 312
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	24 854
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m ²	4 454,10
Cena základní plochy (Cz)	Kč	14 751 979
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč/m ²	1 113,53
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	27 675 706,24
Cena celého pozemku	Kč	42 427 685,44

Tab. č. 2 – Rekapitulace pro sportovní areál

Objekt	Cena nákladová (Kč)	Cena časová	Výnosová hodnota	Cena reprodukční (Kč)
Stadion	26 461 410,80	44 728 551,05		44 728 551,05
Vodovody- vodovodní přípojka	1 090 320,58	1 843 003,01		2 194 051,20
Kanalizace- kanalizační přípojka	730 200,86	1 234 281,38		1 469 382,60
Elektropřípojky	143 278,89	242 188,80		356 160,00
Plynovod- plynová přípojka	2 847,25	4 812,79		7 292,10
Drenáž z trubek	131 615,57	222 473,92		264 849,90
Kanalizační šachta	85 522,83	144 561,92		172 097,52
Plot	254 206,38	429 693,01		511 539,30
Obrubník a krajníky	451 320,69	762 881,49		908 192,25
Pískoviště III	46 070,86	77 875,02		129 791,70
Pískoviště I	30 807,84	52 075,45		86 792,41
Venkovní schody I	20 119,03	34 007,82		40 485,50
Oplocení vrhačské loučky	49 923,39	84 387,07		140 645,12
Vrata v oplocení vrhačské loučky	2 643,65	4 468,64	-24 244 300	7 447,73
Nosná konstrukce pro ochranou síť	488 079,76	825 016,50		1 000 020,00
Pískoviště II	64 499,21	109 025,03		129 791,70
Venkovní schody II	2 136,73	3 611,78		4 925,38
Vlajkové stožáry	54 834,41	92 688,32		109 963,60
Časomíra	1384 498,26	2 340260,75		2 846 340,00
Klec pro soutředěný kruh disku	185 923, 03	314 271,52		355 792,50
Osvětlení	43 311,74	73 211,19		115 039,58
Atletická dráha	15 152 721,34	25 613 119,24		30491 808,62
Travnatá plocha	3 539 824,76	5983 476,61		7 123 186,44
Zavlažování	1 379 754,56	2 332 242,33		2 776 478,96
Vrata	13 499,75	22 819,05		26 328,66
Rozcvičovací rovinka	1 533 045,84	2 591 355,37		2 727 742,50
Cena staveb celkem	53 342 417, 73	90 166 359,07		52 152 015,46
Cena pozemků celkem	19 342 251,66	22 412 726,56		
Cena celého areálu	72 684 669	112 579 085,63		

Tab. č. 3 – Výpočet pro aquapark

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	předměstské oblasti venkovských domů, oblasti rekreačních objektů	4
II - Intenzita využití pozemku	střední menších měst	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	kanceláře s komfortním vybavením, kino, restaurace	6
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory		
VII - Redukující faktory		
Výsledná třída polohy	(4 + 4 + 3 + 3 + 6) / 5 + - =	4,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku	(%)	13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku	(%)	13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		13,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	116 406 194,00
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	17 394 029,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	28 166
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	1 104
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotkové ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	3 312

Výměra přebývající plochy (P_p)	m^2	24 854
Jednotková cena základní plochy (J_Cz)	Kč/ m^2	5 251,82
Cena základní plochy (Cz)	Kč	17 394 028
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (J_Cp)	Kč/ m^2	1 312,96
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	32 632 367,38
Cena celého pozemku	Kč	50 026 395,22

Tab. č. 4 – Rekapitulace pro aquapark

Objekt	Cena nákladová (Kč)	Cena časová	Výnosová hodnota	Cena reprodukční (Kč)	
Aquapark	51 683 239,06	87 361 796,92	-20 360 100,00	108 015 847,17	
Schody I.	2 780,32	4 699,67		6 350,91	
Schody II.	9 345,64	15 797,22		21 347,60	
Schody III.	15 537,13	26 262,89		35 490,39	
Pískoviště dětské	9 228,56	15 599,32		29 713,00	
Pískoviště volejbalové	10 788,38	18 235,94		29 412,80	
Stůl na stolní hry	7 771,06	13 135,67		41 048,97	
Venkovní schody zadní část	5 556,86	9 392,94		29 352,95	
Venkovní velký bazén	554 824,19	937 836,69		2 164 405,00	
Kanalizace trubní	86 791,08	146 705,68		209 579,54	
Vodovodní přípojka	293 209,67	495 621,48		708 030,68	
Plot	330 758,51	559 091,46		1 747 160,82	
Stůl na stolní hry	7 771,06	13 135,67		41 048,97	
Věž k tobogánům	200 931,33	200 931,33		297 676,05	
Venkovní terasa	61 476,59	103 915,81		165 313,10	
Tobogán velký	809 213,19	809 213,19		1 198 834,35	
Tobogán malý	778 902,72	778 902,72		1 153 929,96	
Dětská sestava Palas	18 851,14	31 864,68		43 060,38	
Pružinová houpačka	12 523,12	21 168,23		28 605,72	
Pružinová houpačka	12 523,12	21 168,23		28 605,72	
Dětské brouzdaliště	105 453,41	178 251,20		411 380,57	
Cena staveb celkem	55 017 476,14	91 762 726,94			116 406 194,65
Cena pozemků celkem	7 618 471,68	50 026 395,22			
Cena celého areálu	62 635 947,82	141 789 122,16			