

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ ÚSTAV
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

HODNOTA STAVEBNÍHO POZEMKU ZASTAVĚNÉHO STAVBAMI URČENÝMI K DEMOLICI

THE VALUE OF THE BUILDING LAND WHICH IS SETTLED BY BUILDINGS THAT ARE
DETERMINED FOR DEMOLITION

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. LUKÁŠ ŘÁDEK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK KREJZA

BRNO 2012

VŠKP

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá vyčíslením hodnoty stavebního pozemku zastavěného stavbami určenými k demolici. V práci se nastiňují aspekty demoličních a bouracích prací s následným využitím stavební suti pro recyklaci. Úkolem mé práce je nastínit problematiku demolic staveb umístěných na pozemku a stanovení celkové ceny stavebního pozemku.

Klíčová slova

Cena, pozemek, stavební parcela, ocenění, demolice, stavba

Abstract

This engineering thesis deals with quantification of the value of a development land built buildings that are destined to be demolished. This thesis outlines the aspects of demolition procedures with subsequent usage of the building rubble for recycling. The goal of this thesis is to illustrate issues of demolitions of buildings situated on a development land and of determinativ of the total price of such land.

Keywords:

Value, estate, building parcel, price, demolition, building

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 9. 1. 2012

.....

podpis

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. ŘÁDEK, Lukáš. Hodnota stavebního pozemku zastavěného stavbami určenými k demolici. Brno, 2012 79 s., 3 přílohy. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. Ústav ekonomiky a řízení staveb. Vedoucí diplomové práce Ing. Zdeněk Krejza.

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji Ing. Zdeňku Krejzovi za pomoc a ochotu při tvorbě a kompletaci diplomové práce. Poskytl mi pracovní prostor a důležité rady, bez kterých by tato práce nemohla vzniknout.

Dále děkuji Ing. Ludmile Bednářové za získané informace a materiály pro tvorbu diplomové práce.

1. Úvod.....	9
2. Definice pojmů.....	10
2.1. Pozemky	10
2.1.1. Stavební pozemky	10
2.1.2. Zemědělské pozemky.....	11
2.1.3. Vodoteče.....	11
2.1.4. Jiné pozemky.....	11
2.2. Parcela	11
2.3. Nemovitost	11
2.4. Stavba	12
2.4.1. Hala	12
2.4.2. Rodinný dům.....	13
2.4.3. Vedlejší stavba.....	13
2.5. Demolice.....	13
3. Oceňovací metody stavby, pozemku.....	16
3.1. Oceňování stavby	16
3.1.1. Oceňovací metoda nákladovým způsobem	16
3.1.2. Oceňování staveb porovnávacím způsobem	19
3.1.3. Výnosový způsob	22
3.1.4. Obvyklá cena.....	22
3.2. Oceňování stavebního pozemku.....	22
4. Systém hospodaření s odpady	24
4.1. Využití nerostných surovin	24
4.2. Aktualizace surovinové politiky ČR	24
4.3. Využití recyklovaných materiálů.....	25
4.4. Možnosti využívání odpadů	28
4.4.1. Stavební výrobek.....	28
4.4.2. Upravený odpad	31
4.4.3. Spotřeba surovin.....	32
4.5. Jednotlivé varianty demoličních prací.....	33
4.5.1. Metody bourání stavebních objektů.....	33
5. Hodnota stavebního pozemku zastavěného stavbami určenými k demolici....	36

5.1.	Umístění lokality objektu	36
5.1.1.	Popis lokality.....	37
5.1.2.	Popis souboru staveb a ploch	38
5.2.	Ocenění staveb.....	38
5.2.1.	Budova služeb a administrativy č.p. 205, p.č. 368/2.....	39
5.2.2.	Objekt kina č.p. 204, p.č. 369	43
5.2.3.	Vícebytový dům č.p. 200, p.č. 368/1	47
5.2.4.	Skladovací prostory (přístavba k objektu kina)	50
5.2.5.	Venkovní úpravy – dvůr, septik, přípojky, schodiště	53
5.2.6.	Stavební pozemky	57
5.2.7.	Rekapitulace ocenění souboru staveb	60
5.3.	Demolice objektů.....	60
5.3.1.	Předdemoliční práce.....	61
5.3.2.	Cena demolice pomocí těžké mechanizace.....	61
5.3.3.	Cena demolice pomocí postupného rozebírání	64
5.4.	Využití stavební suti	67
5.4.1.	Postup recyklace.....	68
5.4.2.	Recyklované materiály.....	69
5.4.3.	Recyklovaná stavební suť získána demolicí těžkou technikou.....	70
5.4.4.	Recyklovaná stavební suť získána postupným rozebíráním	72
6.	Závěr.....	74
7.	Použitá literatura	76
8.	Seznam použitých zkratk.....	77
9.	Seznam tabulek a ilustrací.....	78
10.	Seznam příloh	79

1. Úvod

V současné době je velkým problémem získat nezastavěný pozemek v zajímavé lokalitě měst a obcí, který by mohl být pro budoucí investici ekonomicky velmi zajímavý a výhodný.

Dnes se volné stavební pozemky nacházejí zejména v okrajových částech obcí a měst, které jsou pro podnikání ekonomicky méně výhodné nebo špatně dostupné. Pro potřebu nové zástavby nezbývá než starou a nevyhovující zástavbu obce nahradit zástavbou novou. Za tím účelem je třeba likvidovat a demolovat staré nevyhovující budovy a stavby, které jsou již po stavební i památkářské stránce málo hodnotné a nevyhovující. Získání pozemku v prestižní lokalitě tak přináší více nákladů, které jsou spojené zejména s náklady na demolici existujících staveb stojících na těchto lukrativních pozemcích.

Předmětem mé diplomové práce je stanovení vyčíslení hodnoty stavebního pozemku, který je v současné době zastavěn souborem budov určenými k demolici.

Teoretická část práce je zaměřena na definice pojmů pro zařazení, stanovení a zjišťování cen použité v praktické části. V teoretické části nastiňuji i aspekty demoličních a bouracích prací a zabývám se využitím stavební suti pro recyklaci a následným použitím recyklovaných druhotných materiálů ve stavebnictví.

Pro praktickou část je vybrán příklad zastavěného pozemku, který se nachází v Novém Městě na Moravě. Na řešeném pozemku je umístěn soubor staveb areálu kina z přelomu 19. a 20. století, které už zdaleka nevyhovují dnešním požadavkům a mohly by být nahrazeny novými jinými objekty, které by přinesly případnému investorovi žádoucí efekt. Cílem mé práce v praktické části je demolice těchto staveb a stanovení celkové ceny získání takového stavebního pozemku. Cena se skládá ze dvou částí ocenění souboru demolic staveb zjištěnou jednak administrativní cenou a jednak cenou položkových rozpočtů. Součástí práce je i stanovení možného výnosu z recyklované stavební suti získané z demolice objektů.

2. Definice pojmů

2.1. Pozemky

Pozemky jsou definovány jako část zemského povrchu odděleny od sousedních částí správní hranicí, popřípadě katastrálním územím, hranicí vlastnickou, užívací nebo hranicí jiných druhů pozemků.

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavební pozemkem není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Pro účely oceňování se pozemky člení na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodoteče a jiné pozemky. [7, str. 5]

2.1.1. Stavební pozemky

Stavebními pozemky jsou nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění. Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu. Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. [7, str. 5]

2.1.2. Zemědělské pozemky

Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina. Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky. [7, str. 5]

2.1.3. Vodoteče

Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky. [7, str. 5]

2.1.4. Jiné pozemky

Jiné pozemky, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklna, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina. [7, str. 5]

2.2. Parcela

Parcela je pozemek zobrazený, označený (parcelním číslem) a evidovaný, v souladu s právními předpisy v katastru nemovitostí. Parcely ze zjednodušené evidence jsou zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků. Evidují se do doby zobrazení na katastrální mapě (nejpozději do doby ukončení pozemkových úprav) zjednodušeným způsobem a využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a zcelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu. [2, str. 111]

2.3. Nemovitost

Nemovitost (to, co se nedá přemístit) je pozemek nebo stavba, spojená se zemí pevným základem. Může se např. jednat o dům, chatu, chalupu, garáž, zahradu, pole, louku, les, sad, park, rybník, pískovnu, zámek, továrnu, rozhlednu, altán apod. Může se také jednat o byt nebo nebytový prostor s bydlením spojený (např. sklepní kóje, komora či parkovací místo v podzemní domovní garáži).

2.4. Stavba

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. [3, str. 3]

Pro účely oceňování se stavby člení na stavby pozemní, stavby inženýrské, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby.

- Stavby pozemní jsou budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, venkovní úpravy.
- Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.
- Vodní nádrže a rybníky
- Jiné stavby

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad. [7, str. 4]

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška č. 3/2008 Sb. Pro účely této vyhlášky se rozumí.

2.4.1. Hala

Stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem

stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m. zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m². [1, str. 20]

2.4.2. Rodinný dům

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. [3, str. 20]

2.4.3. Vedlejší stavba

Vedlejší stavbou je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100m². Vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata. [1, str. 20]

2.5. Demolice

Demolice stavebních objektů je činnost spojená s legislativním pojmem odstranění stavby. S odstraněním stavby se pojí další pojmy jako bourání, destrukce, odstřel, likvidace, recyklace staveb. Demolicí a likvidací staveb vzniká stavební a demoliční odpad. [4, str. 16]

Jedná se o odpad vznikající při zřizování, údržbě, rekonstrukcích a odstraňování staveb, jeho materiálovou základnou jsou zejména zeminy, horniny a stavební výrobky (věci určené a užívané k zabudování do staveb). Aby se stavební odpad mohl dále využívat, musí být recyklován. [5, str. 7]

Recyklování umožňuje zachovávat přírodní materiály a minimalizovat tak využívání přírodních zdrojů v nové výstavbě. Každý nový materiál, který vznikne ze stavebního odpadu, musí splňovat technická, ekonomická a environmentální kritéria. Znamená to, že odpadový materiál se stane přijatelnou náhradou přírodních materiálů jen tehdy, když jeho užitkové vlastnosti nebudou horší nebo budou jen minimálně zhoršené, jak vlastnosti přírodních materiálů. Míra reálného využití recyklátu

je významně ovlivněna úrovní jeho separace a uskladňování přímo na místě demolice či obnovy stavebního objektu a následného odvozu separovaného stavebního odpadu na určené skládky při recyklačních linkách.

Stavební odpady se dělí do tří skupin dle klasifikace Ministerstva životního prostředí. Na odpady, které jsou vhodné pro recyklaci a tím i pro další využití ve stavebnictví. Dále na odpady, které jsou podmíněně vyloučeny z recyklace a odpady, které jsou vyloučeny z přijímání do zařízení k recyklaci.

Odpady, které jsou považovány za stavební odpady vhodné k recyklaci.

Jedná se převážně o materiály, které jsou na stavbě dobře tříditelné a drtitelné. Jimiž jsou: [5, str. 13]

17 01 01	Beton
17 01 02	Cihly
17 01 03	Tašky a keramické výrobky
17 01 07	Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků neuvedené pod číslem 17 01 06
17 02 02	Sklo
17 03 02	Asfaltové směsi neuvedené pod číslem 17 03 01
17 05 04	Zemina a kamení neuvedené pod číslem 17 05 03
17 05 08	Štěrk ze železničního svršku neuvedený pod číslem 17 05 07
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod čísly 17 06 01 a 17 06 03
17 08 02	Stavební materiály na bázi sádry neuvedené pod číslem 17 08 01
17 09 04	Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03

Odpady, které jsou podmíněně vyloučeny z recyklace.

Podmíněně vyloučeny z recyklace jsou odpady obsahující nebezpečné látky (složky). Jejich přijetí do zařízení je možné pouze v případě, že součástí jejich úpravy v zařízení je i oddělení a odstranění nebezpečných látek (složek) z těchto odpadů. [5, str. 13]

- 17 01 06 Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků obsahující nebezpečné látky
- 17 02 04 Sklo, plasty a dřevo obsahující nebezpečné látky nebo nebezpečnými látkami znečištěné
- 17 03 01 Asfaltové směsi obsahující dehet
- 17 05 03 Zemina a kamení obsahující nebezpečné látky
- 17 05 05 Vytěžená hlušina obsahující nebezpečné látky
- 17 05 07 Štěrky ze železničního svršku obsahující nebezpečné látky
- 17 06 03 Jiné izolační materiály, které jsou nebo obsahují nebezpečné látky
- 17 08 01 Stavební materiály na bázi sádry znečištěné nebezpečnými látkami
- 17 09 01 Stavební a demoliční odpady obsahující rtuť
- 17 09 02 Stavební a demoliční odpady obsahující PCB
- 17 09 03 Jiné stavební a demoliční odpady (včetně směsných stavebních a demoličních odpadů) obsahující nebezpečné látky

Odpady, které jsou vyloučeny z přijímání do zařízení k recyklaci.

Jedná se o odpady, ve kterých se nachází azbest. Azbest je vláknitý minerál, který se používal v průmyslovém měřítku již v 19. století. Nejčastějším způsobem využití bylo jeho zpracování do různých druhů stavebních a izolačních materiálů. Azbest je prokázaný lidský karcinogen. Vlákna, která se z něj uvolňují, způsobují azbestózu a rakovinu dýchacího a trávicího ústrojí. [5, str. 13]

- 17 06 01 Izolační materiál s obsahem azbestu
- 17 06 05 Stavební materiály obsahující azbest

3. Oceňovací metody stavby, pozemku

3.1. Oceňování stavby

Nestanoví-li zákon jinak, stavba nebo její části se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.

Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, se oceňuje podle účelu jejího užití stejným způsobem jako stavba nemovitá stejného užití.

Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se:

- ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo nákladů na pořízení stavby. U stavby k určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění.
- ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce. Vychází se taktéž z technického opotřebení stavby. [1, str. 4]

3.1.1. Oceňovací metoda nákladovým způsobem

Oceňování staveb nákladovým způsobem vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Obecně se vychází z daného vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

ZCU = základní cena upravená;

ZC = základní cena podle přílohy č. 2 nebo č. 3

K_1 - koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4

K_2 - koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňování části, se vypočte podle vzorce:

$$K_1 = 0,92 + \frac{6,60}{\text{počet } m^2 \text{ průměrné zastavěné plochy}}$$

V tomto vzorci vystupují hodnoty 0,92 a 6,60 jako konstanty.

K_3 - koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce.

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \text{ pro budovy, } K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30 \text{ pro haly}$$

Pro haly platí, že výsledná hodnota nesmí být menší než 0,60.

Kde v , je průměrná výška podlaží v metrech, 2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 jsou konstanty.

K_4 - koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

Kde hodnota 0,54 je konstanta, n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením, uvedených v příloze č. 14 v tabulce č. 1 pro budovy a v tabulce č. 2 pro haly. Tyto hodnoty jsou sníženy o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek.

Dále platí, že není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 14 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl z výše nákladů na její pořízení v době a místě ocenění, vynásobených podílem a koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů, přitom se výše ostatních objemových podílů nemění. Chybí – li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 14, vynásobí se její stanovený objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,8 do 1,2, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění,

K_5 - koeficient polohový podle přílohy č. 13,

K_i - koeficient změny cen stanovený dle potřebné přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

K_p - koeficient prodejnosti stanovený dle přílohy č. 39

Koeficient K_5 by zde měl sloužit pro rozlišení různých vedlejších nákladů staveb, nerozlišujeme odlišné podmínky např. ve středu města a na jeho okraji.

Pro rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, garáže a vedlejší stavby se nepoužívají koeficienty K_1 až K_3 , druh

stavebního materiálu je obsažen v různé základní ceně podle typu, k rozdílným výškám podlaží a zastavěným plochám se nepřihlíží. Koeficient K_4 u garáží a vedlejších staveb se stanoví odlišnou metodikou, zpravidla odborným odhadem. [6, str. 123,126]

Budova a hala

Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru a základní cenou za m^3 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou dle koeficientů. Tj. základní cena budovy a haly se násobí koeficienty K_1 až K_5 , K_i a K_p dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Rodinný dům

Cena rodinného domu, jehož obestavěný prostor je větší než $1\,100\,m^3$ nebo který patří k původní zemědělské usedlosti, se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru a základní cenou. Základní cena je závislá na typu a druhu konstrukce. Tato cena se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění charakter jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně charakteru užívání, stavba se ocení jako budova a hala. Navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou provozně nebo stavebně propojeny s obytnou částí, se ocení na základě skutečného účelu samostatně, přičemž obytná část splňující kritéria rodinného domu, se ocení jako rodinný dům. Koeficienty K_1 až K_4 se pro hospodářskou část stanoví zvlášť, nezávislé na obytné části. Obestavěný prostor hospodářské části se do obestavěného prostoru rodinného domu nezapočítává.

Vedlejší stavba

Cena vedlejší stavby, kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně, se zjistí vynásobením počtu m^3

obestavěného prostoru a základní cenou. Základní cena je závislá na typu a druhu konstrukce. Základní cena se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p .

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Garáž

Cena samostatné nebo řadové garáže a to s jedním či druhým podlažím tvořící příslušenství jiné stavby neoceňované porovnávacím způsobem, nebo rozestavěné garáže, se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru a základní cenou za m^3 . Základní cena se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p .

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Stavba určená k odstranění

Pokud stavbu již nelze ocenit jako existující nemovitost, není možné určit přesně druh stavby a k jakému účelu by měla sloužit. Zbytky stavby lze ocenit pouze jako stavbu určenou k demolici. V tom případě se ocení hodnota materiálu, který lze demolicí získat, ale musí se také odečíst náklady na demolici, náklady na odvoz stavební suti a náklady za uložení této suti na oficiální skládku odpadů.

Demolicí je možno získat jen malé množství původních cihel. Náklady na demolici, odvoz a uložení stavební suti několikanásobně převyšují hodnotu materiálu, který lze demolicí získat. Protože záporná hodnota se neuvažuje, vychází hodnota nemovitosti jako nulová. Ve skutečnosti má však hodnota zbytků stavby skutečně zápornou hodnotu a snižuje hodnotu pozemků, protože skutečné náklady musí být vynaloženy k odstranění stavby, pokud by měly být pozemky určeny k novému využití jako pozemky stavební. [1, str. 21 - 26]

3.1.2. Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Porovnávacím způsobem můžeme oceňovat stavby pouze do obestavěného prostoru $1\ 100\ m^3$. Oceňování staveb vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jinak funkčně související věci. Obecný výpočet plyne z postupu:

$$CU = IPC \times I$$

CU – cena upravená za m³ obestavěného prostoru

IPC – indexovaná průměrná cena, která se zjistí v dané příloze vázající se na danou stavbu

I – index cenového porovnání vypočtený dle vzorce:

$$I = I_T \times I_p \times I_v$$

I_T – index trhu, který se stanoví dle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

T_i – je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu, který se zjistí z indexu trhu uvedené příloze vázající se na danou stavbu

I_p – index polohy se zjistí ze vzorce:

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^n P_i$$

P_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy, který se zjistí z uvedené přílohy vázající se na danou stavbu. Příloha má návaznost na účel využití stavby a podle toho, ve které obci se stavba nachází

n – celkový počet znaků v příslušné tabulce

I_v – index konstrukce a vybavení se stanoví dle vzorce:

$$I_v = 1 + \sum_{i=1}^{12} V_i$$

V_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy vázající se na danou stavbu

Garáž

Cena dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která netvoří příslušenství jiných staveb, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru a indexovanou průměrnou cenou. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení garáže. Cena se zjistí ze vzorce

$$CU = IPC \times I$$

Cena garáže zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje popřípadě i cenu jejího příslušenství, jako venkovní úpravy mimo položek kanalizace a potrubí tepelně izolované. Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, zjistí se cena dle ocenění budovy a haly nákladovým způsobem.

Rodinný dům

Cena dokončeného rodinného domu s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu a indexovanou průměrnou cenou. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu. Cena se zjistí dle vzorce:

$$CU = IPC \times I$$

Není-li indexovaná průměrná cena rodinného domu uvedena nebo je-li na pozemcích ve funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, zjistí se jejich cena dle ocenění rodinného domu nákladovým způsobem. Cena rodinného domu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav tvořících jeho příslušenství. Do tohoto příslušenství se nezapočítává sklep, skleníky a fóliovníky, venkovní bazén, zahradní altán a venkovní terasa. Cena rodinného domu taktéž zahrnuje cenu vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25m². [1, str. 28 - 31]

3.1.3. Výnosový způsob

Vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). [7, str. 3]

3.1.4. Obvyklá cena

Cena obvyklá (obecná, tržní) je cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupě obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. [6, str. 50]

3.2. Oceňování stavebního pozemku

Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem.

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni

sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. [7, str. 6]

4. Systém hospodaření s odpady

4.1. Využití nerostných surovin

Využívání nerostných surovin má své ekologické aspekty, mezi které patří šetrné využívání primárních zdrojů vedoucí k maximální možné recyklaci nerostných komodit užitých ve stavebnictví a využívání odpadů z energetického sektoru i průmyslové výroby.

Základním problémem hodnocení role tzv. „druhotných surovin“ je dosud stále neexistující definice pojmu, která by měla oporu v platné legislativě ČR. Využívání odpadů, jako činnost vedoucí k získání druhotných surovin, je problematikou v současné době řešenou v rámci právních předpisů upravujících odpadové hospodářství a je vztahem odpad – neodpad tak, jak je chápán v zákoně č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Druhotnou surovinu je potřeba vnímat jako materiál, jehož využití má za následek úsporu primárních surovin. Tento princip je také důvodem, proč je problematika kromě Ministerstva životního prostředí také řešena Ministerstvem průmyslu a obchodu, které má v kompetenci kromě jiného i stavební výrobu, výrobu stavebních hmot a druhotné suroviny. [4, str. 2]

Odpady, vznikající při zřizování, údržbě, rekonstrukcích a odstraňování staveb nazývané v souladu s názvem podskupiny odpadů v Katalogu odpadů jako „stavební a demoliční odpady“, představují svým objemem významný podíl z celkového množství odpadu produkovaného v České republice. Jedná se o odpady, které mohou být při vhodném nakládání významným zdrojem úspor prvotních surovin těžených v přírodě zejména v podobě cihlářských hlín, šterkopísků, písků a stavebního kamene. Vzhledem k obecně platným prioritám udržitelného rozvoje společnosti je žádoucí, aby při stavebních činnostech byly používány postupy, které jsou plně v souladu zejména s požadavky § 10 a § 11 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. [5, str. 6]

4.2. Aktualizace surovinové politiky ČR

Surovinová politika ČR a její aktualizovaná podoba připravovaná Ministerstvem průmyslu a obchodu vnímá druhotnou surovinu jako materiál, jehož využití má za následek úsporu primárních surovin. Primární nerostná surovinová základna ČR

nepokrývá plně potřeby domácího zpracovatelského průmyslu. Za období od přijetí první surovinové politiky došlo k výraznému zlepšení v oblasti recyklace stavebních materiálů. Recyklované inertní minerální stavební odpady se v průběhu posledních patnácti let postupně staly alternativou k minerálním nerostným surovinám. I přes relativně trvalý nárůst recyklace stavebních a demoličních odpadů lze konstatovat, že jejich využívání je v ČR stále na nižší úrovni, než ve většině „starých“ členských zemí EU (produkce recyklátů ze stavebních a demoličních odpadů v ČR dosahuje 6 – 7 % produkce stavebního kameniva – což je necelá polovina oproti zemím se srovnatelně rozvinutou stavební výrobou a obdobnými geologickými podmínkami pro těžbu stavebního kameniva – např. Rakousko). Hlavním limitem širšího využití recyklátů je legislativní vakuum v oblasti definice přechodu odpadu zpět ve výrobek, jehož důsledkem je nejednotný systém certifikace recykláží, jako stavebních výrobků což v řadě případů vyvolává nedůvěru jejich uživatelů.

Významným podnětem pro aktualizaci platné surovinové politiky ČR, který bezprostředně vyplývá z členství ČR v EU, je změna pohledu Evropské komise v přístupu ke zdrojům nerostných surovin. Evropská komise vydala 3. listopadu 2008 novou integrovanou strategii The Raw Materials Initiative – Meeting our critical needs for growth and jobs in Europe – sdělení COM (2008) 699, SEC (2008) 2741, která stanovuje cílená opatření pro zajištění a zlepšení přístupu k surovinám pro průmysl EU. Uvádí se zde, že přístup k nerostným zdrojům je pro ekonomicky prosperující Evropu životně důležitým, pokud má evropský průmysl zůstat konkurenceschopný, je přístup ke zdrojům nerostných surovin zásadní podmínkou. [4, str. 3]

4.3. Využití recyklovaných materiálů

Recyklace stavebních a demoličních odpadů se postupně stala v ČR běžnou technologií pro materiálové využívání stavebních a demoličních odpadů a prokázala jak svoji ekologickou tak i ekonomickou opodstatněnost.

Evidovaná produkce recyklátů ze stavebních a demoličních odpadů (SDO) se v jednotlivých letech postupně zvyšovala a zároveň s ní se zvyšovaly i požadavky na jakost a systémy jejího prokazování.

Růst produkce recyklátů vyrobených ze stavebních a demoličních odpadů (především skupiny s názvem 1701 Beton, cihly, tašky a keramika a 170302 Asfaltové

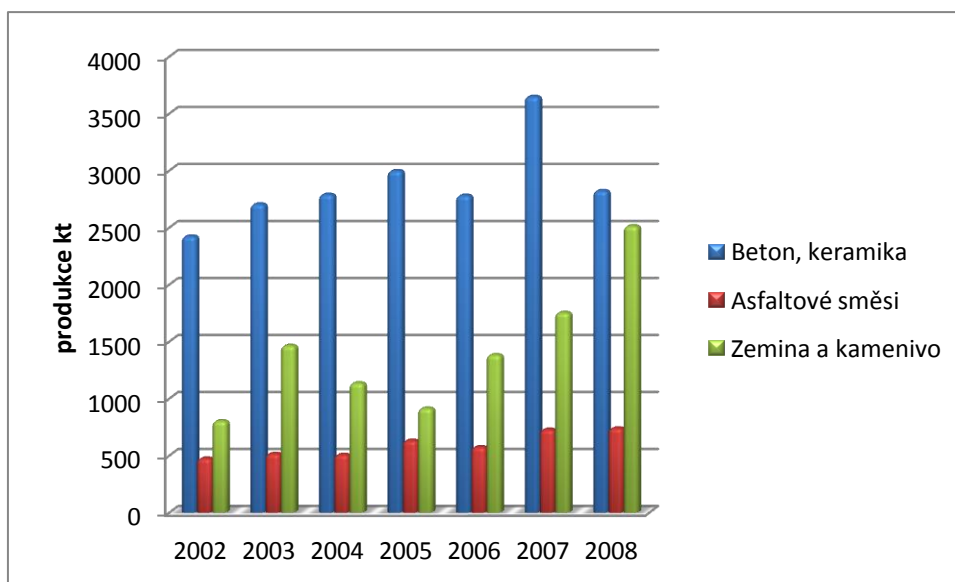
směsi bez nebezpečných vlastností a 170504, 06 a 08 Kamenivo, zeminy a hlušiny neobsahující nebezpečné látky) je patrný z Tab. 1 a následného grafu.

Hodnoty uvedené v tabulce jsou z databáze Asociace pro rozvoj recyklace stavebních materiálů v ČR, která eviduje produkci všech recyklátů, na rozdíl od databáze informačního systému odpadového hospodářství (ISOH), která nezahrnuje recykláty vyrobené z SDO a využité jejich původci (ve smyslu zákona 185/2001 Sb.).

Značná část vytěžené zeminy a kameniva i dalších inertních stavebních odpadů však tuto definici nenaplní, pokud po recyklaci (zpravidla v místě demolice) nemění svého majitele (recyklační firma zde působí pouze jako jistá forma služby). Proto takto recyklované inertní minerální odpady ani produkty z nich vyrobené zpravidla neprocházejí výše zmíněnou databází ISOH.

Zdroj recyklátu	rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
	Skupina odpadu	(kt)	(kt)	(kt)	(kt)	(kt)	(kt)	(kt)
Beton, cihly, tašky a keramika	17 01 xx	2423	2705	2789	2997	2781	3648	2822
Asfaltové směsi bez nebezpečných vlastností	17 03 02	475	516	508	632	575	728	740
Zemina a kamenivo bez nebezpečných vlastností	17 05 xx	803	1464	1136	914	1383	1753	2513
Celkem		3702	4686	4433	4543	4739	6129	6075

Tab. 1 Produkce recyklátů ze stavebních a demoličních odpadů



Obr. 1 Produkce recyklátů z vybraných skupin stavebních odpadů

Produkce recyklátů je zde míněna nikoliv jako jejich pouhá výroba, ale také jako uplatnění na trhu se stavebními materiály. Je tak ovlivněna řadou spolu úzce souvisejících faktorů:

- kvalitou vstupní „suroviny“ pro výrobu recyklátů,
- kvalitou použité výrobní technologie (drtiče, třídiče atd.)
- dodržením technologického postupu při výrobě recyklátů

- zařazením recyklátů do systému jejich hodnocení dle platné legislativy
- kalkulací prodejní ceny akceptovatelné jak z pohledu zákazníka, tak také výrobce recyklátů [4, str. 5]

4.4. Možnosti využívání odpadů

Princip znovuzískání stavebních materiálů z minerálních odpadů (materiálové využití odpadů) spočívá zpravidla v mechanické (fyzikální) úpravě (drcení, třídění) odpadů kategorie „ostatní odpad“ a zařazení materiálů (věcí) vystupujících ze zařízení k úpravě odpadu dle jejich technických, kvalitativních a tržních požadavků mezi výrobky či odpady. Odpady na bázi zdiva, betonu, maltovin a kameniva je možné využít jako stavební výrobek nebo upravený odpad. [5, str. 9]

4.4.1. Stavební výrobek

V současnosti je ve většině případů užíván směsný (příp. cihlový) recyklát jako zásypový materiál (např. pro rozvody energií) či pro stabilizaci podkladů a nestmelených vrstev vozovek. Přitom však lze kvalitní tříděné recykláty využít na daleko vyšší úrovni, což ukazují níže uváděné příklady.

Cihelný recyklát

Cihelný recyklát se u většiny drtících linek získává zrnitosti do cca 80 mm a to nejméně ve třech frakcích 0 - 16 mm, 16 - 32 mm a 32 - 80 mm, přičemž producenti tohoto materiálu jsou schopni vytřídit i jiné požadované frakce. Tento recyklát nabízí podstatně širší možnosti využití než je doposud všeobecně známo. Jednou z možností je výroba cihlobetonu.

Cihlobeton je možno používat jako výplňové zdivo ve skupině monolitických konstrukcí, dále pro výrobu prefabrikovaných prvků k přípravě vibrolisovaných tvárnic nebo stěnových prvků, jejichž slisování by předem eliminovalo možné dotvarování konstrukce pod zatížením vzhledem k nižší hodnotě statického modulu. Výroba stavebních směsí jako plniva malt pro zdění s využitím frakcí drobných, tedy do 4 mm, a vzdušným či hydraulickým vápnem. Tyto malty jsou výhodnější svým vyšším tepelným odporem než malty s přírodním kamenivem. Dále je možno používat jako

pojiva i cement nebo kombinace pro vápenocementové malty. Podle přídatku pojiva se může dosáhnout různých pevností malt od 1 do 10 MPa.

Využití ve stabilizovaných podkladech a nestmelených vrstvách vozovek. V poslední době byla také zkoušena výroba nepálených lisovaných cihel rozměrů 300x150x100 mm ze směsi cihelného recyklátu frakce 0 - 16 mm a hlíny s 0 % příměsí cementu i bez příměsí cementu. Dosahované pevnosti v tlaku po 14 dnech sušení jsou závislé na kvalitě hlíny a dosahovaly až 8 MPa. [8]

Betonový recyklát

Použití betonového recyklátu je dnes zakotveno i v některých normách a je poměrně rozšířené jako např. v podkladních vrstvách vozovek stmelených cementem, ochranných vrstev silničních komunikací a pražcového podloží (jako mechanicky zpevněná zemina) a hlavně jako náhrady přírodního kameniva do konstrukčních betonů nižších tříd.

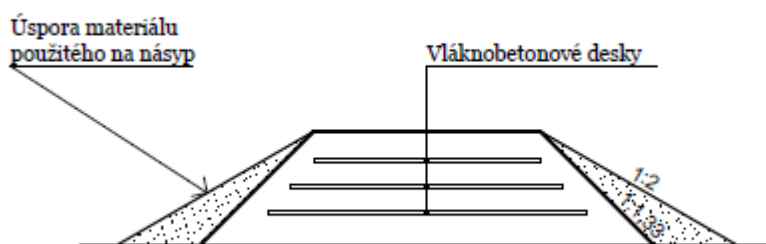
Na základě dosud provedených výzkumných prací a dosažených laboratorních výsledků je možno konstatovat, že obsah drceného betonu nepříznivě ovlivňuje konzistenci betonové směsi a pro zachování její potřebné konzistence je nutné zvýšit dávku záměsové vody (projeví se na pevnostech betonu). Pevnosti betonu v tlaku jsou poněkud ovlivňovány oproti použití přírodního kameniva, snižuje se objemová hmotnost zatvrdlého betonu, pevnost v tlaku a další důležité charakteristické vlastnosti betonu.

Další využití betonového recyklátu je např. do živičných směsí pro výstavbu a opravy živičných vozovek za předpokladu dodržení receptur a pracovních postupů předepsaných příslušnými normami, jako např. ČSN 73 6121 - "Hutněné asfaltové vrstvy". [8]

Vláknobeton

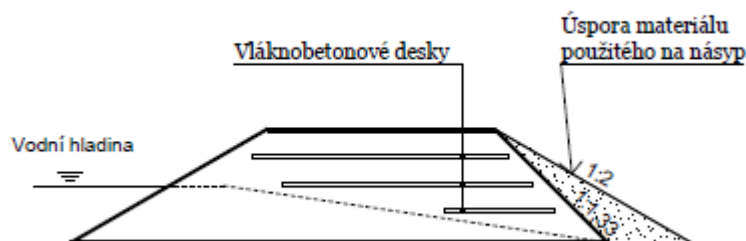
Jedná se o typ betonu, kde jeho složku plnivo tvoří betonový recyklát. Tento recyklát je drcen na frakce o velikosti zrn 0 - 8, 0 - 16, 0 - 22, 0 - 32, 0 - 63 mm. Frakce jsou závislé na typu aplikace. Pojivo do vláknobetonu tvoří cement. Jeho minimální dávka činí 260 kg/m³. Dalšími komponenty jsou syntetická vlákna v délkách podle užití frakce recyklátu a hmotnostních dávkách, odpovídajících minimálně 0,5 % objemového vyztužení a voda. Voda se dává pro potřebu vhodné konzistence. Z uvedených

komponentů plyne, že navrhované využití je podmíněno jednoduchostí, která pro uplatnění vláknobetu v praxi bude rozhodující. Jednoznačně je to vidět z uvedených frakcí recykláž, které jsou omezeny pouze velikostí maximálního zrna. Mezi charakteristické vlastnosti vláknobetu patří pevnost v tahu při vzniku a po vzniku trhlin, zvýšení tahových pevností zvýšením obsahu syntetických vláken. Využití vláknobetonu je při zhotovování násypů. Hlavní výhody při použití vláknobetonu v násypech jsou subtilnost násypu, rovnoměrné sedání násypu, úspora materiálu pro zhotovení násypu.



Obr. 2 Schématický řez násypem s vloženými deskami s vláknocementu

Vláknobeton se také využívá při budování vodních těles. Vláknobetonové desky slouží k větší stabilitě hráze na vzdušné straně hráze, dále je zaručena stabilita hráze v případě přelítí vodou a úspora materiálu pro zhotovení násypu. [5, str. 28 - 32]



Obr. 3 Schématický řez vodním tělesem s vloženými vláknobetonovými deskami

Asfaltový recyklát

Bylo prokázáno, že asfaltové recykláty jsou velmi vhodné zejména pro technologie za studena za použití emulzí, případně v kombinaci s cementem, kdy

dochází k obalení ekologicky závadných částic a tím ke snížení možnosti znehodnocení odpadních vod a blízkého okolí. Nejvhodnější využití asfaltového recyklátu za studena je těmito způsoby :

- bez přidání nového pojiva k recyklátu s použitím pro málo zatížené vozovky, pro spodní podkladní vrstvy a pro zpevnění šterkopískových podsypných vrstev
- s přidáním hydraulického pojiva (cementu, popř. vápna či strusky) pro provedení nové stmelené podkladní vrstvy
- s přidáním emulze k recyklovanému materiálu, vhodné zejména tam, kde staré úpravy obsahují dehtové pojivo
- kombinovaný způsob, kdy se k recyklovanému materiálu přidává emulze i cement.

Jedná se o zlepšení předchozího způsobu, kdy tento způsob dosáhl nejlepších výsledků. Vlastnosti těchto nových směsí je prokazatelně možné srovnat se směsmi typu OK (obalované kamenivo) zpracovávanými za horka [10]

Aditivovaný granulát

Jedná se o výrobek vznikající smícháním všech druhů popelovin z produkce teplárny s vodou. Všechny druhy popelovin vzniklé při spalování hnědého uhlí se shromažďují v síle. Při expedici je tato směs smíchána s vodou a dopravována na stavbu nákladními automobily.

Výrobek je určen k okamžitému zpracování. Doba zpracování je max. 4 hodiny od doby výroby. Po zhutnění a vytvrdnutí má výrobek vysokou pevnost v prostém tlaku, což jej předurčuje k použití především ve stavebnictví, jako je výstavba silničních těles, výstavba zemních těles a násypů, dále pro podkladové vrstvy do hal, parkovišť a podlah, zásypy hlubinných děl, rekultivační zemní práce. Aditivovaný granulát také nahrazuje přírodní kameniva a zeminu taktéž podsypy a zásypy inženýrských sítí. [8]

4.4.2. Upravený odpad

Jedná se o upravený odpad v souladu se zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. S upraveným odpadem je dále nakládáno pouze v zařízeních určených k využívání těchto odpadů, která rovněž vyžadují určité prokázání shody odpadu se surovinami běžně užívanými v daných zařízeních a pro dané záležitosti.

Mezi tyto odpady patří:

- Upravené stavební odpady určené pro rekultivaci povrchu terénu a k umístění do podzemních prostor. Mohou jimi být např. nerosty, jako jsou písek a kameny, členěné do katalogového čísla 19 12 09. Dále jimi mohou být zeminy a kamení neuvedené pod katalogovým číslem 17 05 03.
- Upravené stavební odpady určené do rekultivační vrstvy skládek. Mohou jimi být např. nerosty, jako jsou písek a kameny, členěné do katalogového čísla 19 12 09. Dále jimi mohou být zeminy a kamení neuvedené pod katalogovým číslem 17 05 03.
- Upravené stavební odpady určené k výrobě umělých rekultivačních materiálů. Mohou jimi být např. nerosty, jako jsou písek a kameny, členěné do katalogového čísla 19 12 09. Dále jimi mohou být zeminy a kamení neuvedené pod katalogovým číslem 17 05 03. [5, str. 9]

4.4.3. Spotřeba surovin

Celosvětová spotřeba surovin má rostoucí tendenci se zvyšováním cen. Získávání a využívání druhotných surovin má v ČR vysoký potenciál. Ne všechny druhotné suroviny lze dnes získávat za náklady, které by byly v porovnání s tržními cenami primárních surovin konkurenceschopné. Je potřeba se zabývat snižováním nákladů při získávání a využívání druhotných surovin a zabývat se i cílenou podporou těch oblastí využití druhotných surovin, které přispívají k úspoře primárních surovin. Recyklace stavebních a demoličních odpadů (SDO) je bezesporu jednou z velmi důležitých činností, která na jedné straně potlačuje potřebu zbytečného zvyšování těžby přírodních minerálních materiálů pro stavebnictví (stavební kámen, písky, štěrkopísky) a na straně druhé velmi výrazně snižuje objemy ukládaných stavebních a demoličních odpadů na skládky.

Suroviny a jejich dostupnost jsou nezbytnou součástí fungování ekonomik členských států i samotné Evropské unie. Využití druhotných surovin je jednou ze základních součástí materiálové bilance udržitelného hospodářství a je nezbytné v procesu uzavírání materiálových toků. Lze říci, že takto založený systém zacházení se surovinami umožní zajistit České republice potřebné suroviny pro stavebnictví a průmyslovou výrobu a sníží závislost na dovozu surovin. Budoucnost spočívá ve zvládnutí komplexnosti surovinového hospodářství ČR. [4, str. 7]

4.5. Jednotlivé varianty demoličních prací

Před demolicí objektů je prováděn stavebně technický průzkum zaměřený na znalost konstrukčního řešení, konstrukčních prvků a materiálu, znalost statické funkce demolovaného objektu, statické funkce jednotlivých stavebních prvků a jejich spojení, ohodnocení stavebních materiálů a dílců pro způsoby a možnosti recyklace.

Pojem bourací a demoliční práce zahrnuje široký okruh problematiky – znalosti o stavebních materiálech, degradačních a korozivních procesech probíhajících ve struktuře stavebních materiálů a konstrukcí, znalost stavební mechaniky, pružnosti a statiky stavebních konstrukcí, znalosti v oboru výbušnin.

Bourání staveb můžeme zařadit do stavebních prací v mimořádných podmínkách, kdy musí být:

- stanoveny zásady technických a organizačních opatření k zajištění bezpečnosti práce
- vypracován technologický postup prací zajišťující spolehlivý postup bourání
- vypracován technický projekt odstřelu při demolici odstřelem

Se všemi těmito technickými, bezpečnostními a hygienickými opatřeními musí být seznámeni zúčastnění pracovníci. [4, str. 16]

4.5.1. Metody bourání stavebních objektů.

Podle rozsahu lze provádět bourací práce a demolice:

- postupným rozebíráním části stavby s malou mechanizací
- pomocí ocelových závaží dopadem na konstrukci
- pomocí výkonných strojů s odtěžením
- zpracováním stavebního odpadu v recyklačních linkách

Ruční bourání

Technologie ručního bourání je využívána u nízkých a rozsahem nevelkých objektů, při rekonstrukcích a při odstraňování částí všech druhů staveb. Mimo jednoduchá páčidla, krompáče a ocelové palice je používáno ruční elektrické a pneumatické nářadí: elektrické a hydraulické sbíječky, hydraulické klíny, rozbrušovačky, pálicí agregáty.

Rozpojený stavební materiál a cihly je často po očištění ukládán pro budoucí použití, poškozený materiál s ohledem na malý objem je použit pro zásypy nebo je odvážen na skládky odpadů jako inertní materiál. Stavební odpad u ručního bourání je využíván z 80%.

Ruční bourání je uplatňováno dále u kleneb, ocelových a železobetonových skeletů rozpalováním ocelových prvků a následným jejich snášením pomocí jeřábů. Při bourání komínů se využívá i práce horolezců.

Technologie strojního bourání

Bourací metody jsou závislé na typu použitého stroje. Stroje bourají objekt po částech ze shora, vždy rozrušováním a oddělováním dílčích stavebních prvků a jejich shazováním volným pádem k patě objektu. Strojní technologie bourání v současnosti využívá výkonnou mechanizaci.

Stroje výrazně urychlily metody uplatňované u bouracích prací. Na těžební mechanismy – bagry a rypadla s kolovými nebo pásovými podvozky jsou nasazena: hydraulická bourací kladiva, drtící s štípací čelisti nebo drapáky se stále většími výškovými dosahy.

Pro bourání pomocí strojů musí být vypracován technologický postup prací, ve kterém jsou stanoveny postupy, druhy strojů a bezpečnostní pravidla pro pracovníky. Bourání pomocí strojů vyžaduje značné zkušenosti obsluh strojů. Roztřídění stavebního odpadu probíhá již při bourání objektu.

Demolice odstřelem

Demolice odstřelem stavebních objektů využívá výbušniny umístěné v nosných konstrukcích. Bouraný objekt nebo jeho část se obvykle odstřelem bourá v celku nebo po částech. Pomocí trhavin je možné rozpojovat všechny stavební materiály – kámen, cihly, beton a železobeton, ocel, dřevo. Demolice pomocí trhavin je lépe uplatnitelná u objektů výškových, věží a komínů. Podstatou demolice odstřelem je porušení statické stability a tuhosti objektu. Ke zřícení konstrukce jsou používány destrukční řezy, které jsou proloženy všemi nosnými částmi objektu, ve kterých jsou navrtány otvory pro uložení trhavin. Velikost trhavinové nálože je závislá na druhu trhaviny, rozměru stavebního prvku, druhu stavebního materiálu.

Pro demolici odstřelem stavebních objektů musí být zpracován technický projekt odstřelu s výpočtem spotřeby trhavin a rozněcovadel, technologickým postupem prací a bezpečnostními opatřeními. Prašnost a hluk vznikají pouze po odpálení náloží a následném odtěžení vzniklého rozvalu. Při odtěžení rozvalu se využívá selektivní těžba na roztržení smíšeného odpadu. Demolice odstřelem může provádět pracovník s odborností technický vedoucí odstřelu.

Při demolici zděného objektu dochází k rozpadu cihelného zdiva od spojovací malty. Zpracování spočívá v předtřídění a předrcení na frakce. Cihelný stavební odpad může být znečištěn zbytky dřeva, střešních krytin případně cihel z komínového zdiva.

Železobetonové konstrukce jsou zdrojem betonu s ocelovou výztuží. Jejich zpracování vyžaduje nejdříve oddělení betonové matrice od výztuže a podrcení betonu a jeho roztržení na frakce od 0 do 60 mm. Do této kategorie se budou řadit odpady z panelových staveb.

Ocelové stavby tvoří skelet sestavený z ocelových sloupů, trámů a pomocných ocelových konstrukcí. Ocelová konstrukce je doplněna výplňovým zdivem, nebo opláštěním. Ocelovou konstrukci lze bourat po odstranění výplňového zdiva a po odstranění pláště postupným rozpalováním a snášením děleného ocelového materiálu pomocí jeřábu. Kovový odpad je snadno oddělitelný od ostatních částí zbouraného objektu. [4, str. 16 - 18]

5. Hodnota stavebního pozemku zastavěného stavbami určenými k demolici

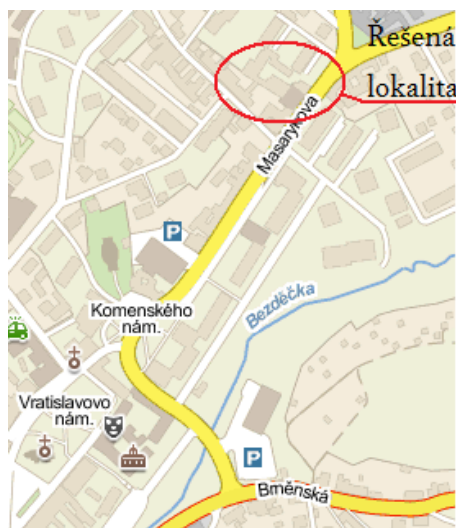
Jako praktickou část své diplomové práce jsem si vybral k demolici soubor objektů kina. Tyto objekty se nacházejí ve městě Novém Městě na Moravě. Smyslem práce bude zjištění celkové ceny pozemku po ocenění a odstranění nepotřebné stavby. Náklady na stavební pozemek budou částečně sníženy o možnost prodeje získaného materiálu z demolice v podobě recyklátu. Teoretická část je tedy rozdělena do tří kapitol ocenění staveb, demolice staveb a využití suti.

5.1. Umístění lokality objektu

Nové Město na Moravě je významným kulturním, lyžařským, hospodářským a turistickým centrem Českomoravské vrchoviny. Samotné město leží na mírném návrší nad soutokem říček Bobrůvky a Bezděčky v nadmořské výšce 600 m.n.m. Novým Městem na Moravě prochází také jižní hranice CHKO Žďárské vrchy. Město je ideálním výchozím místem mnoha turistických cest vedoucích do nejvyšších a nejzajímavějších partií Žďárských vrchů. Poměrně vysoká poloha, dobré sněhové podmínky a zajímavé terény vytvářejí příznivé podmínky pro běžecký lyžařský sport, který zde má dlouholetou tradici a již i světové jméno. Koná se zde velké množství lyžařských závodů a to i té nejvyšší kategorie.

Nové Město na Moravě má dobré vlakové i autobusové spojení. Prochází zde silnice I. třídy I/19 a železniční trať č. 251.

5.1.1. Popis lokality



Obr. 4 Umístění lokality od centra města

Samostatný soubor objektů kina se nachází 0,5 km severně od historického centra města Nového Města na Moravě na ulici Masarykova. Vzdálenost k nádraží ČD a k autobusovému nádraží je do 0,5 km. Lokalita se nachází na převážně rovinném pozemku, který plynule navazuje na sousední pozemky. Nejsou zde tedy umístěny žádné terení skoky či opěrné zdi. Sousední budovy řešeného objektu tvoří z východní strany výstavba historické řadové zástavby z 19. století. Severní strana sousedí s bytovým panelovým domem o šesti podlažích. Protilehlá zástavba ulice je tvořena řadovými panelovými domy o šesti podlažích. V řešené lokalitě je velmi dobrá infrastruktura, které napomáhá také velké záchytné parkoviště. Celý soubor staveb je napojen na inženýrské sítě, které tvoří vodovod, kanalizace a elektroinstalace. Není však napojen na plynovod. Je zde možnost využití i telekomunikačních sítí, které vedou spolu s elektroinstalací v přílehlém chodníku. Celou lokalitu jakož i město Nové Město na Moravě charakterizuje dobré životní prostředí bez výraznějšího vlivu inverzí a také nevyskytující se problémové skupiny obyvatel. Lokalita nezasahuje do žádného záplavového území avšak je součástí CHKO Žďárské vrchy. Na soubor staveb se taktéž neuplatňují regulativy pro historické centrum města.

5.1.2. Popis souboru staveb a ploch

Soubor řešených staveb určené k demolici tvoří 3 hlavní objekty. Jedná se o vícebytový dům č.p. 200 na parcele p.č. 368/1 z roku 1895. Dále je to budova služeb a administrativy č.p. 205 na parcele č. 368/2 pocházející z roku 1938. Třetí budovou souboru je objekt kina č.p. 204 na parcele č. 369 taktéž pocházející z roku 1938. Objekt kina je tvořen hlavní budovou kina a přístavbou, která je situována na severní okraj budovy. Přístavba je rozložena do několika samostatných částí sloužících jako skladovací prostory. Objekt služeb a administrativy je samostatně stojící jednopodlažní stavba. Objekty kina a vícebytového domu jsou stavebně propojeny v 1. NP. Propojení je však pouze z konstrukčního hlediska a každý objekt má svůj vlastní vstup. Na soubor staveb navazuje dvůr, který spojuje všechny objekty. Dvůr je tvořen asfaltovou vrstvou. Soubor staveb doplňuje vstupní schodiště do objektu kina a septik. Všechny tyto součásti spolu se dvorem jsou součástí demolice. Celková plocha řešeného souboru činí 1 916 m².

5.2. Ocenění staveb

Předmětem ocenění jsou budovy č.p. 200, 204, 205 dále vedlejší stavby náležící k budovám. Těmito stavbami jsou sklady, venkovní úpravy a pozemky. Pro ocenění staveb byly použity stavební výkresy z roku 1885 pro vícebytový dům č.p. 200. Jedná se o dochované originály půdorysu, řezu a čelního pohledu v měřítku 1:100 a stavební výkresy z roku 1949 pro objekt kina č.p. 204, jimiž jsou půdorysy, řezy a pohledy v měřítku 1:100.



Obr. 5 Výřez z platného územního plánu města Nového Města na Moravě

Legenda

Červená:	Bytový dům č.p. 200
Modrá:	Objekt kina č.p. 204
Zelená:	Budova služeb a administrativy č.p. 205
Fialová:	Skladovací prostory (přístavba objektu kina)
Šedá:	Venkovní úpravy

5.2.1. Budova služeb a administrativy č.p. 205, p.č. 368/2

Popis objektů, technické řešení, technický stav, stáří

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

Popis objektu:

Oceňovaná budova je situována na pozemku p.č. 368/2 naproti budově kina č.p. 204. Pozemek je rovinný. Vstup do oceňovaného domu je čtyřmi samostatnými vstupy

ze západní strany. Dům je napojen na veřejný rozvod el. energie, veřejný vodovodní řád a kanalizaci.

Dispoziční řešení:

Dřívější dva samostatně přístupné byty velikosti 1 + 1 a 1 + 2 byly přebudovány pro potřeby menších firem a slouží jako prostory administrativní, skladové a pro provozování drobných služeb a prodeje. Čtvrtý vstup umožňuje přístup na dřevěné schodiště vedoucí do půdy. Tento prostor je využíván pouze pro skladování odložených věcí.

V 1.NP každé administrativní části se nachází služební místnost, WC a provozovna.

Technické řešení:

Oceňovaná budova je obdélníkového půdorysu. Budova je přízemní nepodsklepená. Základové konstrukce jsou zhotoveny z betonu. Celý objekt není opatřen hydroizolací. Na svislých konstrukcích jsou z tohoto důvodu patrné solné mapy způsobené vzlínající vlhkostí, způsobující drobení a opadávání omítky. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny z cihelného zdiva tloušťky od 50 cm do 60 cm. Nenosné konstrukce jsou také tvořeny z cihelného zdiva tloušťky 15 cm. Veškerá nosná stropní konstrukce je dřevěná s rovným podhledem. Zastřešení je pultové. Tvoří ho dřevěný vázaný krov. Střecha je pokryta krytinou z pozinkovaného plechu. Veškeré klempířské konstrukce, kterými jsou venkovní parapety, oplechování, žlaby a svody jsou taktéž zhotoveny z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy jsou zhotoveny z vápenné omítky. Vnější povrchy tvoří dvouvrstvá vápenocementová omítky. Vnitřní obklady u WC a u umyvadla jsou z keramických obkladaček. Schodiště mezi 1. NP a půdou je zhotoveno ze dřeva. Dveře v objektu jsou hladké, plné a prosklené. Okna v objektu jsou dřevěná dvojí. Skladbu podlah tvoří betonová deska a nášlapná vrstva, která je zhotovena z keramické dlažby, PVC a dřevěných parket. Vytápění v celém objektu obstarávají lokální a elektrické konvektory. Elektroinstalaci tvoří světelný třífázový rozvod. Rozvod studené a teplé vody v objektu zajišťuje plastové potrubí zasekané ve zdivu. Kanalizace a kanalizační přípojka je z litinového potrubí a ústí do veřejného kanalizačního řádu. Ohřev teplé užitkové vody zajišťuje elektrický bojler. Dalším hygienickým zařízením v objektu jsou WC a umyvadla.

Technický stav:

Technické provedení odpovídá stáří oceňovaného objektu. Dům je průběžně dle finančních možností majitele udržovaný. Avšak ve velmi špatném technickém stavu se nachází vodorovná izolace zdiva. Tímto problémem se ve špatném stavu taktéž nachází i vnější a vnitřní omítky, na kterých se objevují vlhkostní mapy a dochází ke drolení a opadávání omítky.

Stáří:

Původní objekt je v užívání od roku 1938. Stáří celé stavby je 73 roků. V průběhu tohoto období byly prováděny změny a drobné stavební úpravy, které nezasahovaly do nosných částí budovy. V roce 1967 došlo k výměně klempířských konstrukcí, vnější fasády a oken. V posledních 6 letech došlo k úpravě vnitřních omítek a části PSV z důvodu změny charakteru využívání budovy z bytů na provozovny služeb.

Ocenění objektu

Zatřídění objektu pro potřeby ocenění je budova typu F – budovy pro služby stanovená svislou nosnou zděnou konstrukcí. Celkový obestavěný prostor budovy je 778,83 m³. Z toho 438,78 m³ náleží pro 1. NP a 340,05 m³ pro zastřešení.

Převážná většina konstrukcí a vybavení je hodnocena jako standardní konstrukce. Jako podstandard jsou zatříděny konstrukce základů, schodů a lokální vytápění jakožto vybavení objektu. Konstrukce základů z důvodu velmi mělkého založení nesplňující nezámraznou hloubku. Schodiště je dřevěné ve špatném technickém stavu. V řešeném objektu není instalován bleskosvod, rozvod plynovodu a výtah.

Výpočet opotřebení celého objektu analytickou metodou vyšel 69,1534 %, je tedy lepší než výpočet lineární metodou, kde by opotřebení vyšlo na 73 %. Konstrukce by mohla být lineární metodou znehodnocena v důsledku nižší celkové ceny.

Základní cena za m³ obestavěného prostoru budovy a její standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy byla stanovena na 2 807,- Kč/m³ dle přílohy č. 2 vyhlášky č.3/2008 Sb. Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K₁ je zvolen 0,9390 pro zděné konstrukce. Koeficient K₂, který zohledňuje průměrnou zastavěnou plochu podlaží, vyšel 0,9651. Koeficient K₃, který zohledňuje průměrnou

zastavěnou výšku podlaží, vyšel 1,0000. Hodnota koeficientu konstrukcí a vybavení stavby K_4 je 0,8393. Polohový koeficient K_5 pro Nové Město na Moravě je stanoven na hodnotu 1,0000 dle přílohy č. 14 vyhlášky č.3/2008 Sb. Koeficient změny cen staveb K_i pro budovy pro obchod a služby je stanoven na hodnotu 2,1620 dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Koeficient prodejnosti K_p je určen dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (kraje Vysočina okresu Žďár nad Sázavou s počtem obyvatel nad 5 000 pro obchod) hodnotou 0,6720. Podrobný výpočet ocenění budovy služeb a administrativy je obsažen v příloze diplomové práce.

Základní cena	2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$	0,9651
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$	1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu)	0,8393
Polohový koeficient K_5	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	2,1620
Koeficient prodejnosti K_p	0,6720
ZC upravená = $ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	3101,86 Kč/m ³
Plná cena: 778,83 m³ x 3 101,86 Kč/m³	2 415 821,62 Kč
Úprava ceny odečet za opotřebení	1 670 622,79 Kč
Budova služeb a administrativy - zjištěná cena	745 198,83 Kč

Tab. 2 Výpočet ceny budovy služeb a administrativy

Základní upravená cena po vynásobení základní ceny všemi koeficienty činí 2 415 821,62 Kč. Tato cena se však ještě musí upravit o odečet opotřebení stavby, který činí 69,1534% z celkové ceny stavby tj. 1 670 622,79 Kč. Po tomto odpočtu je stanovena výsledná cena budovy služeb a administrativy č.p. 205, p.č. 368/2 na hodnotu 745 198,83 Kč po zaokrouhlení 745 200 Kč.

5.2.2. Objekt kina č.p. 204, p.č. 369

Popis objektů, dispoziční řešení, technické řešení, technický stav, stáří

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

Popis objektu:

Oceňovaná hala kina č.p. 204 je situována na pozemku č.p. 369 na ulici Masarykova. Navazuje na obytný dům č.p. 200, do něhož je částečně vestavěná kancelář, část vstupního vestibulu a sociální zařízení. Všechny tyto místnosti jsou součástí kina. Hlavní vstup je krytý venkovním schodištěm z Masarykovy ulice. Další dva boční vstupy jsou ze zpevněné plochy dvora. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Tzn. rozvod el. energie, veřejný vodovodní řád a veřejnou kanalizaci, v objektu sice chybí rozvod plynu, ale objekt má možnost se na tuto síť napojit.

Dispoziční řešení:

Hlavní vstup do 1. NP zajišťuje hlavní schodiště z Masarykovy ulice. Schodiště ústí do zádveří, které vede do vestibulu kina. Na vestibul jsou přímo navázány místnosti přísálí, šatny, pokladny a bufetu. Součástí vestibulu je i schodiště vedoucí do 2. NP. Na přísálí plynule navazují vstupy do hlavního sálu kina. Taktéž přísálí je napojeno na WC muži a ženy. WC pro muže obsahuje vlastní umývárnu a samotné WC vybavené čtyřmi pisoáry a dvěma kabinkami. WC pro ženy obsahuje vlastní umývárnu a dvě kabinky. Do přísálí vedou dva samostatné vchody pro personál, situované směrem do dvora. Součástí 1. NP jsou i dva sklady a úklidová místnost.

Do 2. NP ústí schodiště z vestibulu na chodbu, která vede do promítací kabiny a místnosti, kde se převíjí film. Toto schodiště je využíváno pouze personálem kina.

Technické řešení:

Objekt kina obdélníkového půdorysu je přízemní, mimo promítací kabiny situované ve 2. NP. Základové konstrukce jsou zhotoveny z betonu. Celý objekt není opatřen hydroizolací. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny z cihelného zdiva tloušťky

od 45 cm a běžnými materiály. Štítové zdi jsou opatřeny cihelnou atikou. Svislou tuhost objektu zajišťují cihelné pilíře 80 x 60 cm. Nenosné konstrukce jsou taktéž tvořeny z cihelného zdiva tloušťky 15 a 6,5 cm. Komíny umístěné v objektu jsou cihelné z dvakrát vypalovaných cihel. Veškerá nosná stropní konstrukce je dřevěná s rovným podhledem. Průvlaky a překlady nad vstupy jsou zhotoveny z ocelových I profilů č. 20. Zastřešení je sedlové s mírným spádem. Nad částí chodby je konstrukce střechy pultová. Tvoří ji dřevěný vázaný krov. Střecha je pokryta krytinou z pozinkovaného plechu. Veškeré klempířské konstrukce, kterými jsou venkovní parapety, oplechování atiky, žlaby a svody jsou taktéž zhotoveny z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy kromě sálu jsou zhotoveny z vápenné štukové omítky. Omítka sálu je vápenná stříkaná a je obložena dřevěným obkladem. Vnější povrchy tvoří dvouvrstvá vápenná omítka. Jako vnitřní obklady jsou na WC a u umyvadel použity keramické obklady. Promítací místnost je obložena izolačními deskami. Jako další materiál pro obklady jsou použity klasické keramické obkladačky. Schodiště mezi 1. NP a 2. NP je betonové monolitické s úpravou teraco. Sál má stupňovitou podlahu z dřevěných výlysků překrytých PVC. Ve všech ostatních místnostech jsou podlahy zhotoveny převážně z teracové dlažby. V kanceláři, pokladně a promítací místnosti je PVC, na WC keramická dlažba. Odvětrání sálu je zajištěno ventilátory nad střechu. Dveře v objektu jsou dýhované, plné a prosklené. Okna v objektu jsou dřevěná dvojí. Prosklení a prosvětlení šatny tvoří stěna z luxfer. V celém objektu je ústřední vytápění a elektrická přímotopná tělesa. Elektroinstalaci tvoří světelný třífázový rozvod. Rozvod studené a teplé vody po objektu zajišťuje potrubí zasekané ve zdivu. Kanalizace a kanalizační přípojka je z litinového potrubí a ústí do veřejného kanalizačního řádu. Ohřev teplé užitkové vody zajišťuje elektrický bojler. V úklidové místnosti se nachází sprcha, umyvadlo a vestavěná skříň. V kanceláři je umyvadlo. Na WC pro muže jsou umístěny dva záchody, čtyři pisoáry a jedno umyvadlo. WC žen je vybaveno dvěma záchody a jedním umyvadlem.

Technický stav:

Technické provedení a stav odpovídá stáří oceňovaného objektu a běžné úpravě. Ve velmi špatném technickém stavu se nachází vnější omítka a malba, která v důsledku stáří postupně opadáva z objektu. Významnou měrou se na tom podílí i špatné

zaizolování objektu proti zemní vlhkosti. Do objektu taktéž zatéká v důsledku špatného napojení atiky na krytinu.

Stáří:

Budova byla postavena v roce 1938. Stáří celé stavby je 73 roků. Byla využívána jako víceúčelový a divadelní sál. V roce 1942 byla budova upravena na kino. V roce 1957 proběhla úprava pro širokoúhlý film.

Ocenění objektu

Zatřídění objektu pro potřeby ocenění je Hala typu A – budovy pro společenské a kulturní účely stanovena svíslou nosnou zděnou konstrukcí. Celkový obestavěný prostor haly je 4 987,56 m³. Z toho 4 405,52 m³ náleží pro vrchní stavbu, tvořenou 1. a 2. NP a 582,04 m³ pro zastřešení.

Převážná většina konstrukcí a vybavení je hodnocena jako standardní konstrukce. Jako podstandard jsou zatříděny konstrukce základů a stropů. Konstrukce základů z důvodu velmi mělkého založení nesplňující nezámraznou hloubku a chybějící či nevyhovující hydroizolací. Stropy jsou dřevěné tj. špatná tepelná a akustická izolace. V řešeném objektu není instalován bleskosvod, rozvod plynu a výtah.

Výpočet opotřebení celého objektu lineární metodou vyšel 73,000 %. Lineární metoda je použita v souladu s přílohou č. 15 opotřebení staveb vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Analytická metoda se zde nepoužila z toho důvodu, že řešený objekt není před nebo po opravě a ani se nějak postupně neopravuje, taktéž objekt není v mimořádně dobrém či špatném technickém stavu.

Základní cena za m³ obestavěného prostoru haly a její standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy byla stanovena na 2 055,- Kč/m³ dle přílohy č. 3 vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K₁ pro haly je zvolen 1,0750 pro zděné konstrukce dle přílohy č. 4 vyhlášky č.3/2008 Sb. Koeficient K₂, který zohledňuje průměrnou zastavěnou plochu podlaží, vyšel 0,9295. Koeficient K₃, který zohledňuje průměrnou zastavěnou výšku podlaží, vyšel 0,7861. Koeficient K₃ vyhovuje podmínce K₃ > 0,60 pro haly. Hodnota koeficientu konstrukcí a vybavení stavby K₄ je stanovena dle výpočtu 0,8393. Polohový koeficient K₅ pro Nové Město na Moravě je stanoven na hodnotu

1,0000 dle přílohy č. 14 vyhlášky č.3/2008 Sb. Koeficient změny cen staveb K_i pro budovy pro společenské a kulturní účely je stanoven na hodnotu 2,1000 dle přílohy č. 38 vyhlášky č.3/2008 Sb. Koeficient prodejnosti K_p je určen dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (kraje Vysočina okresu Žďár nad Sázavou s počtem obyvatel nad 5 000 pro školy a kulturu) hodnotou 0,6720. Podrobný výpočet ocenění haly typu A – budovy pro společenské a kulturní účely je obsažen v příloze diplomové práce.

Základní cena	2 055,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$	0,9295
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$	0,7861
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu)	0,8831
Polohový koeficient K_5	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	2,1000
Koeficient prodejnosti K_p	0,4390
ZC upravená = $ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	1 314,14 Kč/m ³
Plná cena: 4 987,56 m³ x 1 314,14 Kč/m³	6 554 352,10 Kč
Úprava ceny odečet za opotřebení	4 784 677,03 Kč
Budova pro společ. a kulturní účely - zjištěná cena	1 769 675,07 Kč

Tab. 3 Výpočet ceny haly typu A – budovy pro společenské a kulturní účely

Základní upravená cena po vynásobení základní ceny všemi koeficienty činí 6 554 352,10 Kč. Tato cena se však ještě musí upravit o odečet opotřebení stavby, který činí 73,000% z celkové ceny stavby tj. 4 784 677,03 Kč. Po tomto odpočtu je stanovena výsledná cena haly typu A – budovy pro společenské a kulturní účely č.p. 204, p.č. 369 na hodnotu 1 769 675,07 Kč po zaokrouhlení 1 769 680,00 Kč.

5.2.3. Vícebytový dům č.p. 200, p.č. 368/1

Popis objektů, dispoziční řešení, technické řešení, technický stav, stáří

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

Popis objektu:

Oceňovaná budova č. p. 200 je umístěna na pozemku p. č. 368/1. Pozemek je rovinný. Vstup do domu je z východní strany ze zpevněné plochy navazující na chodník Masarykovy ulice. Dům má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepen. Je napojen na veřejný rozvod el. energie, veřejný vodovodní řád a na městskou kanalizaci.

Dispoziční řešení:

V 1. PP jsou umístěny sklepy na uhlí, kotelny a sklepy pro samostatné byty. Všechny tyto místnosti spojuje chodba, která je zakončena schodištěm vedoucím do 1. NP.

V 1. NP je umístěna chodba se schodištěm a dvěma byty velikosti 1 + 1. Dispozici těchto bytů tvoří kuchyň, obytná místnost, spíž, koupelna a WC. Oba dva byty mají společnou předsíň. Část 1 NP slouží pro účely kina. Do objektu je vestavěna kancelář a také část vstupního vestibulu se sociálním zařízením. Tato část je propojena konstrukčně pouze s budovou kina.

V 2. NP je situována chodba se schodištěm, schodiště na půdu a dva byty velikosti 2 + 1. Byt je tvořen předsíní, kuchyní, obývacím pokojem, ložnicí, koupelnou a WC. Na chodbě je umístěna komora.

Technické řešení:

Oceňovaná budova je čtvercového půdorysu. Budova je částečně podsklepená se dvěma nadzemními podlažími. Základové konstrukce jsou zhotoveny z betonu prokládaného kamenem. Celý objekt není zaizolován proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny z cihelného zdiva tloušťky od 100 cm do 50 cm a běžnými materiály. Tloušťka zdiva 100 cm je ve sklepních prostorech. Zde může být zdivo

v některých částech i smíšené. V 1. NP tloušťka nosných zdí dosahuje 65 cm. V 2. NP je tloušťka nosných obvodových zdí 50 cm. Vnitřní nosné zdivo celého objektu má tloušťku cca 50 cm. Nenosné zdivo je cihelné tl. 16 cm. Komíny umístěné v objektu jsou cihelné z 2x vypalovaných cihel. Stropní konstrukci v 1 PP tvoří klenutý cihelný strop vetknutý do nosných zdí, stropy v 1 NP a 2 NP jsou trámové dřevěné s rovným podbitím. Zastřešení je valbové z dřevěného vázaného krovu. Jako krytina je použit pozinkovaný plech. Veškeré klempířské konstrukce, kterými jsou venkovní parapety, oplechování štítů a komínů, žlaby a svody jsou taktéž zhotoveny z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy jsou zhotoveny z vápenné omítky. Vnější povrchy tvoří dvouvrstvá vápenná omítka. Vnitřní obklady koupelny, WC a kuchyňské linky jsou z keramických obkladaček. Schodiště v domě je zhotoveno z kamenných stupňů vetknutých do nosných zdí. Dveře v objektu jsou hladké, plné a prosklené. Okna v objektu jsou dřevěná dvojitá. Podlahy obytných místností jsou dřevěné prkenné, v ostatních místnostech převážně z litého teraca, teracových dlaždic a v sociálních zařízeních z keramických dlaždic. V podzemním podlaží objektu jsou podlahy z kamenné dlažby a z hrubého betonu. Vytápění v celém objektu je lokální. Jsou zde použity akumulční kamna a elektrická přímotopná tělesa. Elektroinstalaci tvoří světelný třífázový rozvod. Rozvod studené a teplé vody po objektu zajišťuje potrubí zasekané ve zdivu. Kanalizace a kanalizační přípojka je z litinového potrubí a ústí do septiku, z kterého je přepad do veřejného kanalizačního řádu. Ohřev teplé užitkové vody zajišťuje elektrický bojler. Každý byt je vybaven běžným hygienickým zařízením tj. splachovací záchod, umyvadlo, vana. Kuchyně v bytech jsou vybaveny běžnými sporáky.

Technický stav:

Technické provedení odpovídá stáří oceňovaného objektu. Údržba je mírně zanedbaná. Hlavní nedostatky jsou patrné na venkovní omítce, která i přes opravu vykazuje zatékání do objektu. Vnější fasáda a praská a odlamuje se od nosného zdiva. Zatékání do horní části fasády vzniká z důvodu špatného napojení nadřímsových žlabů na svody a netěsnostmi u oplechování říms. Opadávání a drobení omítky ve spodních částech objektu je zapříčiněno chybějící hydroizolací v objektu.

Stáří:

Vznik stavby se datuje do roku 1895, tzn. stáří budovy je 116 roků. Původní objekt je v užívání od roku 1895, ale nejspíše se jedná pouze o přestavbu a rozšíření jednopodlažní budovy, částečně podsklepené, na budovu dvoupodlažní. Sklepní a základové konstrukce mohou být tedy starší, než je stáří celé vrchní stavby. V roce 1938 byla část 1 NP sloučena s nově postavenou budovou kina.

Ocenění objektu

Zatřídění objektu pro potřeby ocenění je budova typu K - domy vícebytové netytové. Zatřídění je také stanoveno svíslou nosnou zděnou konstrukcí. Celkový obestavěný prostor budovy činí 2 329,38 m³. Z toho 300,96 m³ náleží pro 1 PP, 672,57 m³ pro 1 NP, 959,19 m³ pro 2 NP, 396,66 m³ pro zastřešení.

Převážná většina konstrukcí a vybavení je hodnocena jako standardní konstrukce. Jako podstandard jsou zatříděny konstrukce základu, částečně stropů a povrchy podlah. Konstrukce základů podstandardem z důvodu chybějící hydroizolace. Podstandardními stropy jsou myšleny stropy klenuté z cihel se špatnou tepelnou izolací. V řešeném objektu není nainstalován bleskosvod a rozvod plynovodu a výtah.

Výpočet opotřebení celého objektu analytickou metodou vyšel 70,9674 %. Analytická metoda je zvolena z důvodu opravy zastřešení, výměny krytiny, opravy venkovní omítky. Je tedy v souladu s přílohou č. 15 opotřebení staveb vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pokud by byla zvolena metoda lineární, byla by hodnota opotřebení 85% a došlo by k cenovému znehodnocení celého objektu.

Základní cena za m³ obestavěného prostoru budovy a její standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy byla stanovena na 2 150,- Kč/m³ dle přílohy č. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K₁ pro budovy je zvolen 0,9390 pro zděné konstrukce dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Koeficient K₂, který zohledňuje průměrnou zastavěnou plochu podlaží, vyšel 0,9609. Koeficient K₃, který zohledňuje průměrnou zastavěnou výšku podlaží, vyšel 0,8785. Hodnota koeficientu konstrukcí a vybavení stavby K₄ je stanovena dle výpočtu na hodnotu 0,8533. Polohový koeficient K₅ pro Nové Město na Moravě je stanoven na hodnotu 1,0000 dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Koeficient změny cen staveb K_i pro budovy vícebytové je stanoven na hodnotu 2,1700 dle přílohy č. 38 vyhlášky

č.3/2008 Sb. Koeficient prodejnosti K_p je určen dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (kraje Vysočina okresu Žďár nad Sázavou s počtem obyvatel nad 5 000 pro bytové domy) na hodnotu 0,7930. Podrobný výpočet ocenění budovy typu K. - domy vícebytové netypové je obsažen v příloze diplomové práce.

Základní cena	2 150,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$	0,9609
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$	0,8785
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu)	0,8533
Polohový koeficient K_5	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	2,1700
Koeficient prodejnosti K_p	0,7930
ZC upravená = $ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	2 502,41 Kč/m ³
Plná cena: $2\,329,38\,m^3 * 2\,502,41\,Kč/m^3$	5 829 063,81 Kč
Úprava ceny odečet za opotřebení	4 136 735,03 Kč
Vícebytový dům K - zjištěná cena	1 692 328,78 Kč

Tab. 4 Výpočet ceny budova typu K. - domy vícebytové netypové

Základní upravená cena po vynásobení základní ceny všemi koeficienty činí 5 829 063,81 Kč. Tato cena se však ještě musí upravit o odečet opotřebení stavby, který činí 70,9674 % z celkové ceny stavby tj. 4 136 735,03 Kč. Po tomto odpočtu je stanovena výsledná cena budova typu K. - domy vícebytové netypové č.p. 204, p.č. 369 na hodnotu 1 692 328,78 Kč po zaokrouhlení 1 692 330,00 Kč.

5.2.4. Skladovací prostory (přístavba k objektu kina)

Popis objektu

Skladovací prostory tvoří přístavbu k budově kina č.p. 204. Tvoří je dva objekty s pěti samostatnými vstupy ze zpevněné plochy dvora.

Dispoziční řešení

Pět samostatných vstupů do objektů vede do jedné místnosti sloužící jako skladový prostor.

Technický popis:

Skladovací prostory mají půdorys ve tvaru L, jsou přízemní a nepodsklepené. Základová konstrukce je tvořena betonovými pásy bez izolace. Obvodové nosné stěny jsou vyzděné z plných cihel. Stropní konstrukce zde zcela chybí. Zastřešení tvoří pultová střecha s dřevěným krovem, neumožňující žádné podkroví či půdní prostory. Krytina je z pozinkovaného plechu. Povrchy jsou upraveny pomocí vnější a vnitřní vápenné omítky. Na veškeré klempířské konstrukce je použit pozinkovaný plech. Dveře do objektů jsou prosklené, plné, dřevěné. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Podlahy jsou zhotoveny z betonové mazaniny. Sklady jsou bez elektroinstalace a vodovodních rozvodů. Kanalizace je zde pouze dešťová, která odvádí dešťovou vodu ze střechy do veřejného kanalizačního řádu.

Stáří:

Sklady byly postaveny v roce 1938. Stáří skladovacích prostor je 73 roků.

Technický stav:

Technický stav odpovídá stáří objektů. Na zdivu jsou patrné vlhkostní mapy a to i přesto, že v nedávné době došlo k opravě venkovních omítek. Mezi objektem kina a skladovacími prostory v místě napojení je viditelná prasklina z důvodu chybějící dilatační spáry mezi objekty.

Ocenění objektu

Zatřídění objektu pro potřeby ocenění objektu - vedlejší stavba typu B. Zatřídění je také stanoveno svislou zděnou konstrukcí v tloušťce nad 15 cm s plochou střechou a krovem neumožňujícím zřízení podkroví. Celkový obestavěný prostor budov činí 224,73 m³.

Všechny konstrukce a vybavení jsou hodnoceny jako standardní konstrukce. V řešeném objektu se nevyskytuje konstrukce stropů a elektroinstalace.

Výpočet opotřebení celého objektu lineární metodou činí 85,000 %. Dle výpočtu vyšlo opotřebení objektů 91,250%, ale při lineární metodě může její maximální hodnota činit 85%. Lineární metoda je použita v souladu s přílohou č. 15 opotřebení staveb vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Základní cena za m³ obestavěného prostoru vedlejších staveb a její standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy byla stanovena na 1 250,- Kč/m³dle přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb. Hodnota koeficientu konstrukcí a vybavení stavby K₄ je stanovena dle výpočtu 0,7440. Polohový koeficient K₅ pro Nové Město na Moravě je stanoven na hodnotu 1,0000 dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Koeficient změny cen staveb K_i pro budovy nebytové ostatní je stanoven na hodnotu 2,1130 dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Koeficient prodejnosti K_p, který je zvolen dle přílohy č. 39 vyhlášky č.3/2008 Sb. (kraje Vysočina okresu Žďár nad Sázavou s počtem obyvatel nad 5 000) je 0,8760. Podrobný výpočet ocenění vedlejší stavby typu B je obsažen v příloze diplomové práce.

Základní cena	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)	0,8533
Polohový koeficient K ₅	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p	0,8760
ZC upravená = ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	1 721,42 Kč/m ³
Plná cena: 224,73 m³ * 1 721,42 Kč/m³	386 854,72 Kč
Úprava ceny odečet za opotřebení	328 826,51 Kč
Vícebytový dům K - zjištěná cena	58 028,21 Kč

Tab. 5 Výpočet ceny vedlejší stavby typu B

Základní upravená cena po vynásobení základní ceny všemi koeficienty činí 386 854,72 Kč. Tato cena se však ještě musí upravit o odečet opotřebení stavby, který činí 85,000 % z celkové ceny stavby, tj. 328 826,51 Kč. Po tomto odpočtu je stanovena výsledná cena vedlejší stavby typu B na hodnotu 58 028,21 Kč po zaokrouhlení 58 030,00 Kč.

5.2.5. Venkovní úpravy – dvůr, septik, přípojky, schodiště

Přípojka kanalizace DN 150 mm

Technický popis:

Jedná se o kanalizační přípojky celkové délky 54,60 m, které jsou zhotoveny z betonového potrubí průměru DN 150 mm a ústí do veřejného kanalizačního řádu. Před samotným objektem se napojují na litinové kanalizační potrubí vedoucí do objektu a objektem.

Stáří:

Stáří těchto přípojek je 73 let.

Ocenění přípojky

Přípojka se zařídí pro potřeby ocenění jako venkovní úprava 2.1.1. přípojka kanalizace DN 150 mm. Výpočet opotřebení přípojky je stanoven lineární metodou a činí 73,000 %. Jejich předpokládaná životnost je 100 let. Základní cena za m přípojky je stanovena na 1 180,- Kč/m dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb. sekce kanalizace. Polohový koeficient K_5 pro Nové Město na Moravě je stanoven na hodnotu 1,0000 dle přílohy č. 14 vyhlášky č.3/2008 Sb. Koeficient změny cen staveb K_i pro vedení kanalizace místní trubní je stanoven na hodnotu 2,3240 dle přílohy č. 38 vyhlášky č.3/2008 Sb. Koeficient prodejnosti K_p , který je určen dle přílohy č. 39 vyhlášky č.3/2008 Sb. (kraje Vysočina okresu Žďár nad Sázavou s počtem obyvatel nad 5 000) je 0,8760. Podrobný výpočet ocenění přípojky kanalizace DN 150 mm je obsažen v příloze diplomové práce.

Základní cena kanalizační přípojky je 64 428 Kč. Vychází z jednotkové ceny 1 180,- Kč/m a počtem 54,6 m přípojky. Základní cena se vynásobí koeficienty a získáme základní upravenou cenu, která činí 131 164,07 Kč. Tato cena se však ještě musí upravit o odečet opotřebení stavby, který činí 73,000 % z celkové ceny stavby tj. 95 749,77 Kč. Po tomto odpočtu je stanovena výsledná cena přípojky kanalizace na hodnotu 35 414,30 Kč.

Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru

Technický popis:

Jedná se o prefabrikovaný betonový septik o objemu do 15 m³. Přepad ze septiku ústí pomocí betonové kanalizační přípojky do veřejné kanalizace.

Stáří:

Stáří septiku je 73 let.

Ocenění septiku

Septik se zařídí pro potřeby ocenění jako venkovní úprava 2.4.1. septiky do 15 m³ obestavěného prostoru. Výměra septiku je celkem 2,26 m³.

Výpočet opotřebení přípojky je stanoven lineární metodou a činí 73,000 %. Jejich předpokládaná životnost je 100 let. Základní cena za m³ obestavěného prostoru septiku z monolitického a prefabrikovaného betonu je stanovena na 3 500,- Kč dle přílohy č. 11 vyhlášky č.3/2008 Sb. sekce kanalizace. Polohový koeficient K₅ pro Nové Město na Moravě je stanoven na hodnotu 1,0000 dle přílohy č. 14 vyhlášky č.3/2008 Sb. Koeficient změny cen staveb K_i pro nádrže, jímky je stanoven na hodnotu 2,3240 dle přílohy č. 38 vyhlášky č.3/2008 Sb. Koeficient prodejnosti K_p je určen dle přílohy č. 39 vyhlášky č.3/2008 Sb. kraje Vysočina okresu Žďár nad Sázavou s počtem obyvatel nad 5 000 je 0,8760. Podrobný výpočet ocenění septiku do 15 m³ je obsažen v příloze diplomové práce.

Základní cena prefabrikovaného septiku je 7 910,- Kč. Vychází z jednotkové ceny 3 500,- Kč/m³ a objemem septiku 2,26 m³. Základní cena se vynásobí koeficienty a získáme základní upravenou cenu, která činí 16 103,37 Kč. Tato cena se však ještě musí opravit o odečet opotřebení stavby, který činí 73,000 % z celkové ceny stavby, tj. 11 916,49 Kč. Po tomto odpočtu je stanovena výsledná cena septiku do 15 m³ na hodnotu 4 186,88 Kč.

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem

Technický popis:

Jedná se o zaasfaltovanou plochu dvoru. Skladbu tvoří asfalt tl. 30 mm a podkladní kamenivo frakce 32/64 mm obalované asfaltem. Asfaltová vrstva dvoru není celistvá, na mnoha místech je popraskaná a vydrolená.

Stáří:

Stáří asfaltové vrstvy je 41 let

Ocenění septiku

Asfaltová plocha dvoru se zařídí pro potřeby ocenění jako venkovní úprava 8.4.2. plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obalované asfaltem. Výměra asfaltové plochy je celkem 717,00 m².

Výpočet opotřebení asfaltové plochy dvoru je stanoven lineární metodou a činí 82,000 %. Asfaltová plocha má předpokládanou životnost 50 let. Základní cena za m² asfaltové plochy tloušťky 30mm je stanovena na 400,- Kč dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb. sekce zpevněné plochy mimo silnice a letiště – plochy s povrchem asfaltovým. Polohový koeficient K₅ pro Nové Město na Moravě je stanoven na hodnotu 1,0000 dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Koeficient změny cen staveb K_i pro silnice, komunikace a plochy obdobného charakteru je stanoven na hodnotu 2,3240 dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb. sekce 2 inženýrská díla. Koeficient prodejnosti K_p je určen dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (kraje Vysočina okresu Žďár nad Sázavou s počtem obyvatel nad 5 000) je 0,8760. Podrobný výpočet ocenění plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obalované asfaltem je obsažen v příloze diplomové práce.

Základní cena vyasfaltované plochy dvoru je 286 800,- Kč. Vychází z jednotkové ceny 400,- Kč/m² a plochy dvoru 717,00 m². Základní cena se vynásobí koeficienty a získáme základní upravenou cenu, která činí 573 824,85 Kč. Tato cena se však ještě musí upravit o odečet opotřebení stavby, který činí 82,000 % z celkové ceny stavby tj. 470 536,38 Kč. Po tomto odpočtu je stanovena výsledná cena na hodnotu 103 288,47 Kč.

Schodiště betonové

Technický popis:

Jedná se o hlavní vstupní schodiště do kina. Je zhotoveno ze sedmi betonových stupňů a podesty. Schodiště má povrchovou úpravou teraco a je opatřeno kovovým zábradlím. Celková délka schodišťových stupňů je 34,9 m.

Stáří:

Stáří schodiště je 74 let

Ocenění schodiště

Hlavní schodiště se zařídí pro potřeby ocenění jako venkovní úprava 12.5. schodiště betonové s teracem na terén. Celková délka schodišťových stupňů je 34,9 m. Výpočet opotřebení je stanoven lineární metodou a činí 85,000 %. Dle výpočtu vyšlo opotřebení 91,250 %, ale při lineární metodě může její maximální hodnota činit 85 %. Lineární metoda je použita v souladu s přílohou č. 15 opotřebení staveb vyhlášky č. 3/2008 Sb. Betonové schodiště má předpokládanou životnost 80 let. Základní cena za m schodišťového stupně je stanovena na 295,- Kč dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb. sekce schody venkovní a předložené. Polohový koeficient K_5 pro Nové Město na Moravě je stanoven na hodnotu 1,0000 dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Koeficient změny cen staveb K_i pro ostatní inženýrská díla je stanoven na hodnotu 2,3240 dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb. sekce 2 inženýrská díla. Koeficient prodejnosti K_p je určen dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (kraje Vysočina okresu Žďár nad Sázavou s počtem obyvatel nad 5 000) je 0,8760. Podrobný výpočet ocenění betonového schodiště s teracem na terén je obsažen v příloze diplomové práce.

Základní cena schodiště je 10 295,50 Kč. Vychází z jednotkové ceny 295,- Kč/m a délky schodů 34,90 m. Základní cena se vynásobí koeficienty a získáme základní upravenou cenu, která činí 21 203,34 Kč. Tato cena se však ještě musí upravit o odečet opotřebení stavby, který činí 85,000 % z celkové ceny stavby tj. 18 022,84 Kč. Po tomto odpočtu, je stanovena výsledná cena na hodnotu 3 180,50 Kč.

Přípojka kanalizace DN 150 mm	35 414,30 Kč
Septiky do 15 m ³ obestavěného prostoru	4 186,88 Kč
Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm	103 288,47 Kč
Schodiště betonové s teracem na terén	3 180,50 Kč
Výsledná cena nemovitosti činí celkem	146 070,15 Kč

Tab. 6 Výpočet ceny venkovních úprav

Výsledná cena venkovních úprav po sečtení ceny přípojky kanalizace, septiku, asfaltové plochy a betonového schodiště je stanovena na hodnotu 146 070,15 Kč po zaokrouhlení 146 070,00 Kč.

5.2.6. Stavební pozemky



Obr. 6 Oceňované stavební pozemky

Popis pozemku

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

Pozemek 1 (zelená barva)

Zastavěný pozemek budovou služeb a administrativy č.p. 205, p.č. 368/2. Plocha pozemku činí 156 m².

Pozemek 2 (modrá barva)

Zastavěný pozemek budovou kina a skladovacích prostorů č.p. 204, p.č. 369. Plocha pozemku činí 775 m².

Pozemek 3 (červená barva)

Zastavěný pozemek vícebytovou budovou č.p. 200, p.č. 368/1. Plocha pozemku činí 268 m².

Pozemek 4 (šedá barva)

Jedná se o pozemek, na kterém je umístěn vyasfaltovaný dvůr p.č. 368/3. Plocha pozemku činí 717 m².

Ocenění pozemků

Všechny čtyři pozemky se zatřídí pro potřeby ocenění jako pozemky, které tvoří funkční celek se stavbou a stavebními pozemky. Celková výměra řešených pozemků je 1 916,00 m².

Základní cena pozemku je stanovena na 210,23 Kč/m². Tato cena je však dodatečně upravena dle přílohy č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Prvním kritériem úpravy je výhodnost polohy se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského. Podle této úpravy se základní cena opravuje přírůžkou 80 %. Město je samostatný správní celek. Jeho katastrální území sousedí s nedalekým okresním městem Žďárem nad Sázavou. Město má velmi dobrou dopravní dostupnost. Vede jím silnice I. třídy č. 19 a dobrá je taktéž vzdálenost a spojení k dálnici D1 délky 31 km. Nové Město na Moravě je také vyhlášené kulturní a turistické centrum regionu.

Druhým kritériem úpravy je výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby. Podle této úpravy se základní cena opravuje přírůžkou 100 %. Velmi dobrá dostupnost do centra města v délce do 0,5 km. Z centra města do dané lokality vede přímá silnice a chodník.

Třetím kritériem úpravy je pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný. Podle tohoto kritéria se základní cena pozemku upravuje maximální možnou přírůžkou 150 %. Pozemek je zastavěn objekty pro služby

a je zde předpoklad vysokého využití pozemku ke komerční činnosti, s kterým souvisí velmi dobrá dostupnost na pozemek.

Čtvrtým kritériem úpravy je pozemek v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků. Podle této úpravy se základní cena upravuje přírůžkou 200 %. Nové Město na Moravě patří mezi význačné kulturní, lyžařské, hospodářské a turistické centrum regionu.

Páté kritérium úpravy pozemku zohledňuje působení negativních účinků okolí. Tyto účinky snižují cenu srážkou 4 %. Lokalita se vyskytuje v blízkosti frekventované Masarykovy ulice. Za negativní účinky jsou zde brány účinky hluku od projíždějících vozidel a prach.

Šesté kritérium úpravy pozemku dbá na možné omezení užívání pozemku v důsledku chráněné krajinné oblasti. Podle této úpravy se základní cena opravuje srážkou 3 %. Lokalita se vyskytuje v Chráněné krajinné oblasti Žďárských vrchů.

Sedmým kritériem úpravy pozemku je možnost jeho napojení na rozvod plynu. Podle této úpravy se základní cena upravuje srážkou 10 %. Hlavní řád veřejného plynovodu vede v blízkosti lokality.

Celková cena se musí upravit dle § 32 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. vynásobením koeficientem 0,400. Je to dáno zastavěností řešeného pozemku. Dále koeficientem změny cen staveb K_i , který je stanoven na hodnotu 2,1690 dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb. A také koeficientem prodejnosti K_p , který je určen dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (kraje Vysočina okresu Žďár nad Sázavou s počtem obyvatel nad 5 000) hodnoty 0,8760. Podrobný výpočet ocenění všech pozemků je obsažen v příloze diplomové práce.

Pozemek 1	161 741,21 Kč
Pozemek 2	803 522,09 Kč
Pozemek 3	277 863,12 Kč
Pozemek 4	743 387,53 Kč
Celková cena všech pozemků	1 985 026,44 Kč

Tab. 7 Celková cena pozemků

Cena pozemku 1 na parcele č. 368/2 o rozloze 156 m² je stanovena po vynásobení všech daných koeficientů na 161 741,21 Kč. Cena pozemku 2 na parcele č. 369 o rozloze 775 m² je stanovena po vynásobení všech daných koeficientů na 803 522,09 Kč. Cena pozemku 3 na parcele č. 368/1 o rozloze 268 m² je stanovena po vynásobení všech daných koeficientů na 277 863,12 Kč. Cena pozemku 4 na parcele č. 368/3 o rozloze 717 m² je stanovena po vynásobení všech daných koeficientů na 743 387,53 Kč. Jeden m² celkové oceňované plochy vychází na 1 036,8 Kč. Celková cena všech oceňovaných pozemku činí 1 985 026,44 Kč po zaokrouhlení 1 985 030 Kč.

5.2.7. Rekapitulace ocenění souboru staveb

Hlavní stavby	
Budova služeb a adm. č.p. 205	745 200,- Kč
Vícebytový dům K č.p. 200	1 692 330,- Kč
Objekt kina č.p. 204	1 769 680,- Kč
Vedlejší stavby	
Skladovací prostory	58 030,- Kč
Venkovní úpravy	146 070,- Kč
Pozemky	1 985 030,- Kč
Celková cena souboru nemovitostí	6 396 330,- Kč

Tab. 8 Rekapitulace cen

Celkové ocenění souboru staveb a pozemků je vyčíslena na 6 396 330,- Kč. Tato cena je první položkou celkové ceny stavby určené k demolici.

Druhou položku ceny tvoří náklady na demolici objektu. S tím souvisí náklady na odvoz a uskladnění stavební sutě, která při demolici vznikne.

5.3. Demolice objektů

Demolice se týká veškerých oceněných objektů. Jedná se o budovy č.p. 200, 204 a 205. Do demolice bude zahrnuta asfaltová plocha dvoru a hlavní betonové schodiště.

Objekty budou demolovány dvěma různými způsoby a to prvním pomocí těžké techniky a druhým postupným rozebíráním konstrukce.

5.3.1. Předdemoliční práce

Před samotnou demolicí proběhnou nezbytné přípravné práce k demolicí. Je třeba přesně vytyčit veškeré inženýrské sítě vedoucí do objektu a sítě, které by mohla demolice ohrozit či poškodit. Po vytyčení následuje odpojení demolovaných objektů od všech inženýrských sítí a vybudování přeložení a zaslepení těchto sítí pokud to bude nutné. Taktéž se musí zajistit část veřejného chodníku a sousedních objektů a opatřit celé staveniště příslušným dopravním značením. Staveniště bude vybaveno vodovodní a elektro. přípojkou. Vodovodní přípojka bude využita pro kropení stavby při demolicí. Voda zamezí šíření prachových částic mimo ohraničené staveniště. Je třeba brát zřetel na požadavky a vyjádření majitelů a správců sítí a také plnit veškeré statické posudky týkající se demolice. Postupovat pomocí technologických postupů provádění bouracích prací.

V neposlední řadě musí být o demolicí informováni majitelé sousedních pozemků a nemovitostí.

5.3.2. Cena demolice pomocí těžké mechanizace

Pro tuto demolicí jsou používány těžké demoliční stroje např. typu Caterpillar, které jsou vybaveny bouracími hydraulickými nůžkami. Používané demoliční stroje jsou převážně pásové z důvodu dobrého pohybu ve stavební suti, taktéž zde nenastává možnost poškození či propíchnutí kola různými ocelovými předměty. Velkou výhodou demolice pomocí těžké techniky je rychlost demolování a bourání objektů. Jako nevýhoda je zde brána vysoká prašnost na staveništi. Prašnosti na staveništi se z části zbavíme nepřetržitým kropením demolované části proudovou vodou, která se získává např. napojením na zbudovanou vodovodní přípojku.

Prvními položkami jsou náklady na cenu oplocení staveniště. Staveniště bude oploceno ze strany Masarykovy ulice v délce 39 m a ze severní strany v délce 58 m. Z ulice Masarykovy bude použit plot o výšce 5 m z důvodu možného ohrožení padající suti na silnici. Severní strana sousedí se zatravněným pozemkem a bude oplocena do výšky 3 m. V této části demolovaný objekt odděluje trvalý travní pás. Tento pás

zvětšuje vzdálenost mezi demolovaným objektem a objektem, který by mohl být touto demolicí ohrožen. Další hrany řešeného pozemku tvoří stěny a stavby sousedních objektů. Oplocení z Masarykovy ulice bude doplněno o vjezdovou bránu s rozměry 4 x 3 m. Celkové náklady na oplocení staveniště jsou 150 950,- Kč. Celé staveniště bude označeno dočasným dopravním značením v ceně 20 000,- Kč. Celkové náklady na oplocení a dopravní označení stavby vycházejí na 170 950,- Kč.

Další položky tvoří cenové náklady na demolici vlastních objektů. Objekty jsou rozděleny na tři kategorie. První kategorií jsou demolice budov mechanizací, kde hlavní konstrukční materiál tvoří zdivo do objemu 15 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení. Druhou kategorií jsou demolice budov mechanizací, kde hlavní konstrukční materiál tvoří zdivo do objemu 20 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení. Třetí kategorií jsou demolice halových objektů mechanizací, kde hlavní konstrukční materiál tvoří zdivo do objemu 10 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení. Do první kategorie jsou započítány kubatury objektu služeb a administrativy č.p. 205 a skladovací prostory sloužící jako přístavba k objektu č.p. 204. Do druhé kategorie náleží celý objekt vícebytového domu č.p. 200. Do třetí kategorie je započítán halový objekt kina č.p. 204.

Demolice budov mechanizací pro zdivo do objemu 15 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení vyšla na 73 317,86 Kč. Výpočtová cena je stanovena z objemu kubatury činící 663,51 m³ a její jednotkové ceny 110,50 Kč. Demolice budov mechanizací pro zdivo do objemu 20 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení vyšla na 294 782,50 Kč. Výpočtová cena je stanovena z objemu kubatury činící 1933 m³ a její jednotkové ceny 152,50 Kč. Demolice haly mechanizací pro zdivo do objemu 10 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení vyšla na 233 052,01 Kč. Výpočtová cena je stanovena z objemu kubatury činící 4405,52 m³ a její jednotkové ceny 52,90 Kč. Celkové náklady na demolici staveb na staveništi pomocí těžké mechanizace činí 601 152,36 Kč.

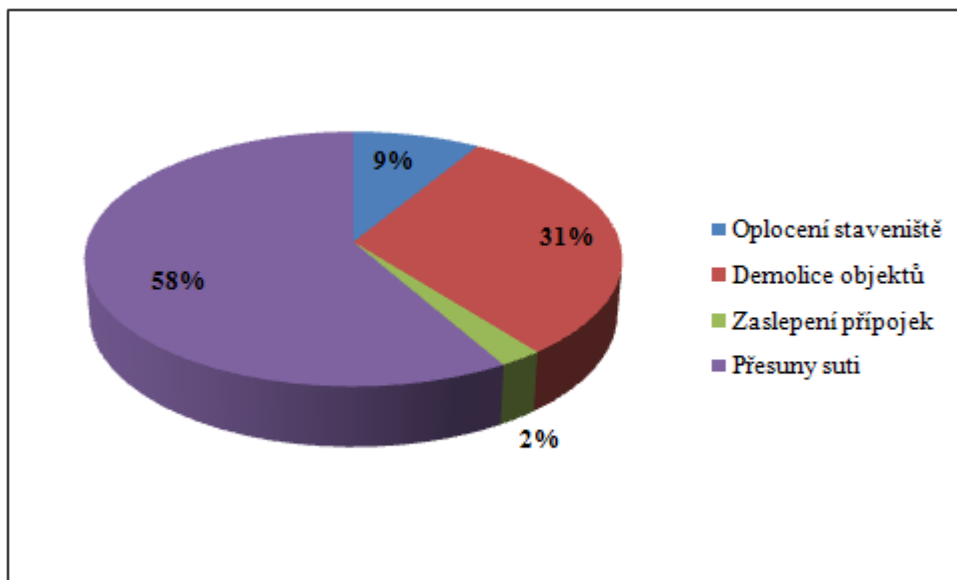
Po demolici všech objektů následuje přesun suti a vybouraných hmot. Suť se vozí na skládku suti vzdálené od místa demolice necelé 3 km. Na skládce je umístěna recyklační linka, kde se suť postupně zpracovává a recykluje.

Náklady na odvoz suti jsou 564 877,- Kč. Tyto náklady tvoří tři nákladové položky. První položkou je odvoz suti a vybouraných hmot na skládku do 1 km činící 392 437,50 Kč. Cena je vypočtena z počtu odvezených tun suti 1 495 t a jednotkové ceny 262,50 Kč. Druhou položkou je příplatek k odvozu za každý další 1 km činící 44 252,- Kč. Příplatek je stanoven z počtu odvezených tun suti 2 990 t a jednotkové ceny 14,80 Kč. Počet tun je dvakrát navýšen z důvodu ujetí dalších dvou kilometrů potřebných dojetí ke skládce. Třetí položku tvoří nakládání suti na dopravní prostředky v ceně 168 187,50 Kč.

Náklady na uložení suti a skládkování materiálu obsahující asfalt vyšly na 27 471,5 Kč. Z této částky připadá 15 398,50 Kč na suť a 12 073 Kč na asfaltový materiál. Jednotková cena uložení suti je stanovena na 10,30 Kč/t a jednotková cena uložení asfaltu na 250,- Kč/t.

Do nákladů pro přesun suti je také započítána vnitrostaveništní doprava, která tvoří významnou složku celkové ceny. Náklady na vnitrostaveništní dopravu celkově činí 509 047,50 Kč z toho 326 657,50 Kč na vnitrostaveništní dopravu suti do 10 m a 182 390,- Kč na příplatek k vnitrostaveništní dopravě suti na dalších 5 m. Celková cena přesunů sutí a vybouraných hmot činí 1 142 396 Kč.

Do celkové ceny rozpočtu je třeba započítat i náklady na zaslepení tří kanalizačních a tří vodovodních přípojek, na které byly objekty napojeny. Tyto náklady celkově činí 45 000,- Kč.



Obr. 7 Procentuální zastoupení cen demolice pomocí těžké techniky

Z grafu vyplývá, že nejvyšší cenový podíl z rozpočtu jsou přesuny suti. Z celkové ceny rozpočtu je to 58 % veškerých nákladů, oproti tomu samostatná demolice objektů je zastoupena 31 % z celkové ceny.

Celková cena demolice objektů pomocí těžké mechanizace je 1 958 498,- Kč bez DPH. Po přičtení 20 % daně, která činí 391 700,- Kč, se stanovuje konečná cena demolice na 2 350 198,- Kč.

5.3.3. Cena demolice pomocí postupného rozebírání

Pro tuto demolicí jsou používány elektrické a hydraulické sbíječky, hydraulické klíny, rozbrušovačky, pálicí agregáty. Jako další nářadí pro ruční bourání se využívá páčidel, krompáčů a ocelových palic. Výhodou demolice pomocí postupného rozebírání je minimalizování prašnosti suti na staveništi. Jako nevýhoda je zde brána dlouhá doba demolice objektu.

Prvními položkami jsou náklady na cenu oplocení staveniště. Staveniště bude oploceno ze strany Masarykovy ulice v délce 39 m a ze severní strany v délce 58 m. Z ulice Masarykovy bude použit plot o výšce 5 m z důvodu možného ohrožení padající suti na silnici. Severní strana sousedí se zatravněným pozemkem a bude oplocena do výšky 3 m. V této části demolovaný objekt odděluje trvalý travní pás. Tento pás

zvětšuje vzdálenost mezi demolovaným objektem a objektem, který by mohl být touto demolicí ohrožen. Další hrany řešeného pozemku tvoří stěny a stavby sousedních objektů. Oplocení z Masarykovy ulice bude doplněno o vjezdovou bránu s rozměry 4 x 3 m. Celkové náklady na oplocení staveniště jsou 150 950,- Kč. Celé staveniště je označeno dočasným dopravním značením v ceně 20 000,- Kč. Celkové náklady na oplocení a dopravní označení stavby vycházejí na 170 950,- Kč.

Další položky tvoří cenové náklady na demolici vlastních objektů. Objekty jsou rozděleny na tři kategorie. První kategorií je demolice postupným rozebíráním, kde hlavní konstrukční materiál tvoří zdivo do objemu 15 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení. Druhou kategorií je demolice budov postupným rozebíráním, kde hlavní konstrukční materiál tvoří zdivo do objemu 20 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení. Třetí kategorií jsou demolice halových objektů postupným rozebíráním, kde hlavní konstrukční materiál tvoří zdivo do objemu 10 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení. Do první kategorie jsou započítány kubatury objektu služeb a administrativy č.p. 205 a skladovací prostory sloužící jako přístavba k objektu č.p. 204. Do druhé kategorie náleží celý objekt vícebytového domu č.p. 200. Do třetí kategorie je započítán halový objekt kina č.p. 204.

Demolice budov postupným rozebíráním pro zdivo do objemu 15 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení vyšla na 110 474,42 Kč. Výpočtová cena je stanovena z objemu kubatury činící 663,51 m³ a její jednotkové ceny 166,50 Kč. Demolice budov postupným rozebíráním pro zdivo do objemu 20 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení vyšla na 437 824,50 Kč. Výpočtová cena je stanovena z objemu kubatury činící 1933 m³ a její jednotkové ceny 226,50 Kč. Demolice haly postupným rozebíráním pro zdivo do objemu 10 % kubatury řešeného objektu bez zastřešení vyšla na 381 518,03 Kč. Výpočtová cena je stanovena z objemu kubatury činící 4405,52 m³ a její jednotkové ceny 86,60 Kč. Celkové náklady na demolici staveb na staveništi postupným rozebíráním činí 929 816,95 Kč. Touto metodou došlo k navýšení jednotkových cen a tedy i celkové ceny za demolici.

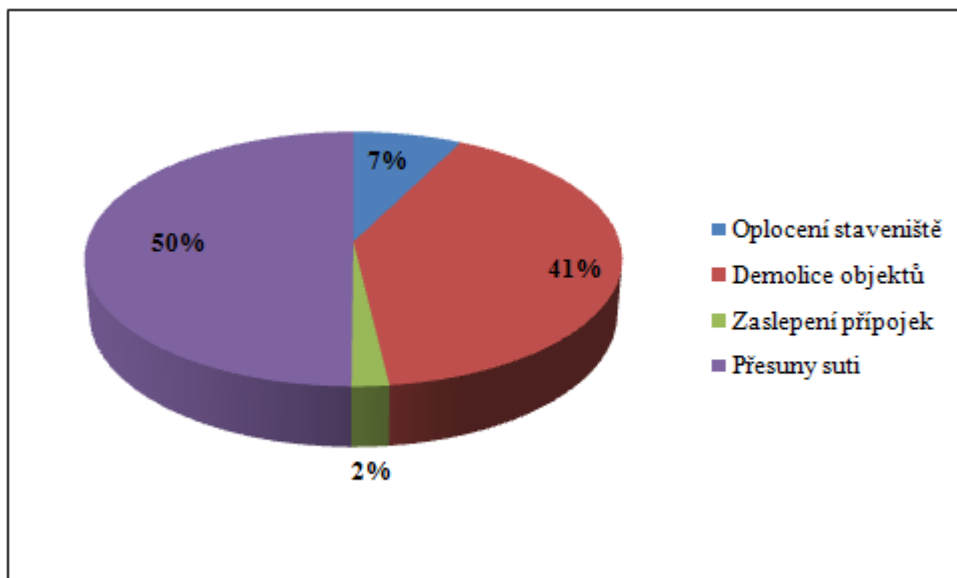
Po demolici všech objektů následuje přesun suti a vybouraných hmot. Suť se vozí na skládku suti vzdálené od místa demolice necelé 3 km. Na skládce je umístěna recyklační linka, kde se suť postupně zpracovává a recykluje.

Náklady na odvoz suti jsou 564 877,- Kč. Tyto náklady tvoří tři nákladové položky. První položkou je odvoz suti a vybouraných hmot na skládku do 1 km činící 392 437,50 Kč. Cena je vypočtena z počtu odvezených tun suti 1 495 t a jednotkové ceny 262,5 Kč. Druhou položkou je příplatek k odvozu za každý další 1 km činící 44 252,- Kč. Příplatek je stanoven z počtu odvezených tun suti 2 990 t a jednotkové ceny 14,80 Kč. Počet tun je dvakrát navýšen z důvodu ujetí dalších dvou kilometrů potřebných dojetí ke skládce. Třetí položku tvoří nakládání suti na dopravní prostředky v ceně 168 187,50 Kč.

Náklady na uložení suti a skládkování materiálu obsahující asfalt vyšly na 27 471,5 Kč. Z této částky připadá 15 398,50 Kč na suť a 12 073 Kč na asfaltový materiál. Jednotková cena uložení suti je stanovena na 10,30 Kč/t a jednotková cena uložení asfaltu na 250,- Kč/t.

Do nákladů pro přesun suti je také započítána vnitrostaveništní doprava, která tvoří významnou složku celkové ceny. Náklady na vnitrostaveništní dopravu celkově činí 509 047,50 Kč z toho 326 657,50 Kč na vnitrostaveništní dopravu suti do 10 m a 182 390,- Kč na příplatek k vnitrostaveništní dopravě suti na dalších 5 m. Celková cena přesunů sutí a vybouraných hmot činí 1 142 396 Kč.

Do celkové ceny rozpočtu je třeba započítat i náklady na zaslepení tří kanalizačních a tří vodovodních přípojek, na které byly objekty napojeny. Tyto náklady celkově činí 45 000,- Kč.



Obr. 8 Procentuální zastoupení cen demolice postupným rozebíráním

Změna typu demolice na postupné rozebírání objektů změnila i procentuální zastoupení cen v rozpočtu. Z grafu vyplývá, že nejvyšší cenový podíl zaujímají přesuny sutí, ale jejich hladina se snížila na 50 %. Naopak došlo k nárůstu u demolice objektů na 41 %.

Celková cena demolice objektů pomocí postupného rozebírání je 2 287 163,- Kč bez DPH. Po přičtení 20 % daně, která činí 457 433,- Kč, se stanoví konečná cena demolice na 2 744 596,- Kč.

Cena demolice postupným rozebíráním je tedy o 394 398,- Kč vyšší než cena demolice pomocí demoličních strojů. Pro konečnou cenu pozemku bude použita levnější varianta ceny, tzn. cena demolice pomocí demoličních strojů. Podrobný přehled položkových rozpočtů souborů staveb je obsažen v příloze diplomové práce.

5.4. Využití stavební sutí

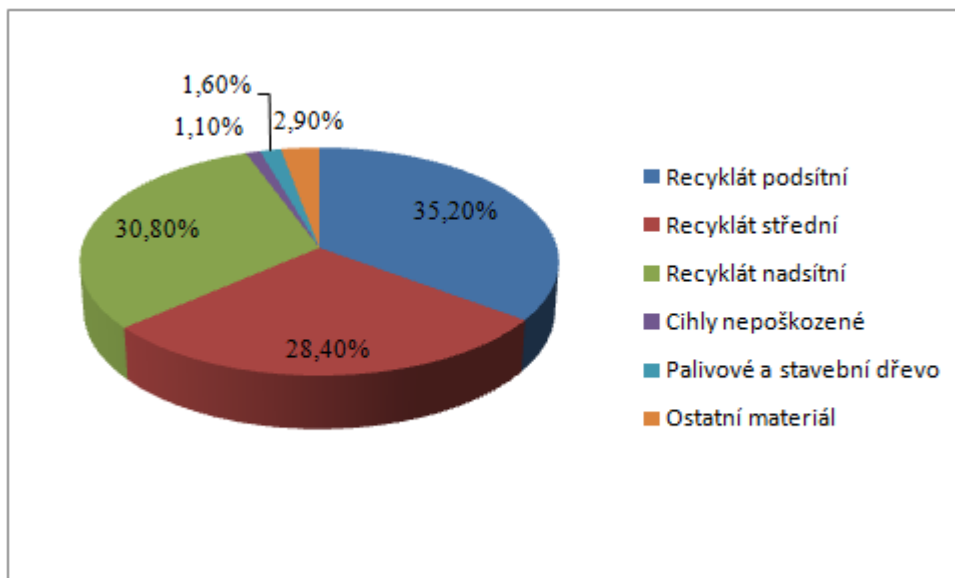
Využití stavební sutí tvoří třetí kapitolu praktické části diplomové práce. Stavební suť zde bude využita jako recyklát, který bude vhodný pro další typy stavebních prací. Veškerý zrecyklovaný materiál se nacení a posléze odečte od nákladů na stavební pozemek.

5.4.1. Postup recyklace

Recyklace suti, která byla z demolice přivezena, probíhá v recyklační lince umístěné 3 km od místa demolice objektů. Do recyklační linky se naváží zhruba vytříděná suť. Prvotní třídění proběhlo na staveništi. Dřevěné, kovové a asfaltové materiály byly tříděny do daných kontejnerů. Na staveništi poté zbyla jen cihelná a betonová suť. Druhotné třídění suti nastává před vstupem do recyklační linky. Zde se ručně separuje zbylé stavební a palivové dřevo, železné předměty, plasty, sklo, papír. Tyto suroviny jsou umístěny do kontejnerů a následně odvezeny na speciální skládky komunálního odpadu. Ze suti se také vybírají např. zachovalé dlažební kostky či dlaždice, které by mohly být využity při dalších stavebních činnostech nebo k prodeji. Další úpravou musí projít velké betonové konstrukce, které se nevejdou do vstupního otvoru drtiče. Následuje jejich rozbíjení a spolu se zbylou čistou stavební suti jsou dopravovány k zásobníku drtiče, kde jsou rozemlety na požadovanou frakci. Frakci je možno nastavit dle čelistí drtiče.

Na výstup recyklační linky je napojeno třídící zařízení, které pomocí elektromagnetického separátoru posbírání zbylé železné předměty jako skoby, šrouby, hřebíky. Poté se už čistá suť roztřídí na různé frakce pomocí soustavy sít s normovanými oky. Po roztřídění putuje už konečný recyklát na vynášecí pásy, které dopravují recyklát do jednotlivých deponií. Zde je recyklát připraven ke konečné distribuci.

Veškeré recyklované suroviny musí podstoupit zkoušky podle kterých se zjišťuje vhodnost použití dané suroviny. Pro zásypový materiál to může být zkouška vyluhovatelnosti částic z cihelného recyklátu.



Obr. 9 Rozdělení stavební suti v recyklační lince

Ze stavební suti se drcením získá 94,4 % druhotné suroviny – recyklátu. Zbýlých 5,6 % připadá na nepoškozené cihly, palivové a stavební dřevo a ostatní materiál do něhož je zahrnut kovový šrot, sklo a plast. Recyklát se rozděluje do tří skupin: podsítní recyklát, střední recyklát a nadsítní recyklát. Podsítní recyklát je frakce 0 – 16 mm. U středního recyklátu se frakce suroviny pohybuje od 16 do 32 mm. Tato frakce je ve stavebnictví nejžádanější a také nejdražší. Nadsítní recyklát je frakce 32 – 64 mm.

5.4.2. Recyklované materiály

Z demolice je do recyklační linky navezeno celkem 1 495 tun stavební suti a 46,61 tun asfaltu, který byl použit na povrch dvoru. Stavební suť je rozdělena pomocí objemových podílů na betonovou a cihelnou suť. Betonové suti je 122,59 tun a představuje 8,2 % z celkové stavební suti. Cihelné suti je určeno pro recyklaci 1 372,41 tun a představuje 91,8 % z celkové stavební suti.

Pro celkovou cenu recyklátu jsou zhotoveny dvě nestejně ceny. Demolicí pomocí těžké techniky vstupuje do recyklační linky o 20 % materiálu více, než je to v případě demolice postupným rozebíráním. U stavební suti postupným rozebíráním se zvyšuje podíl nepoškozených cihel, které jsou před samotnou recyklací vytříděny. U těchto cihel je možnost dalšího stavebního využití.

5.4.3. Recyklovaná stavební suť získána demolicí těžkou technikou

Betonová suť

Ze 122,59 tun betonové suti, drcením v recyklační lince, vznikne 122,59 tun betonového recyklátu. Tento recyklát je rozdělen do tří frakčních velikostí 0 - 16 mm podsítní recyklát, 16 – 32 mm střední recyklát, 32 – 64 mm nadsítní recyklát. Podsítního recyklátu vzniká 37, 29 %, tj. 45,71 tun z celkového množství čisté suti už bez obsahu jiných nečistot. Středního recyklátu vzniká 30, 08 %, tj. 36,87 tun. Nadsítního recyklátu drcením vzniká 32, 63 %, tj. 40,01 tun.

Frakce	Množství (t)	Cena/ MJ	Celkem (Kč)
0 - 16 mm	45,71	105,00 Kč	4 799,55 Kč
16 – 32 mm	36,87	115,00 Kč	4 240,05 Kč
32 – 64 mm	40,01	130,00 Kč	5 201,30 Kč
Celková cena betonového recyklátu			14 240,90 Kč

Tab. 9 Možná cena betonového recyklátu

Celkový možný zisk z betonového recyklátu je 14 240,90 Kč. Tato cena je stanovena bez DPH.

Cihelná suť

Z 1 372,41 tun cihelné suti, drcením v recyklační lince, vznikne 1 372,41 tun cihelného recyklátu. Tento recyklát je rozdělen do tří frakčních velikostí 0 - 16 mm podsítní recyklát, 16 – 32 mm střední recyklát, 32 – 64 mm nadsítní recyklát. Podsítního recyklátu vzniká 37, 29 %, tj. 511,36 tun z celkového množství čisté suti už bez obsahu jiných nečistot. Středního recyklátu vzniká 30, 08 %, tj. 412,82 tun. Nadsítního recyklátu drcením vzniká 32, 63 %, tj. 447,82 tun.

Frakce	Množství (t)	Cena/ MJ	Celkem (Kč)
0 - 16 mm	511,36	20,00 Kč	10 227,20 Kč
16 – 32 mm	412,82	40,00 Kč	16 512,80 Kč
32 – 64 mm	447,82	40,00 Kč	17 912,80 Kč
Celková cena cihelného recyklátu			44 652,80 Kč

Tab. 10 Možná cena cihelného recyklátu

Celkový možný zisk z cihelného recyklátu je 44 652,80 Kč. Tato cena je stanovena bez DPH.

Asfaltová suť

Ze 46,61 tun asfaltové suti, drcením v recyklační lince, vznikne 46,61 tun asfaltového recyklátu. Tento recyklát je rozdělen do 2 frakčních velikostí 0 - 16 mm a 16 – 32 mm. Recyklátu frakce 0 – 16 mm vzniká 37,29 %, tj. 17,38 tun z celkového množství čisté suti už bez obsahu jiných nečistot. Zbylého recyklátu frakce 16 – 32 mm vzniká 62,71 %, tj. 29,23 tun.

Frakce	Množství (t)	Cena/ MJ	Celkem (Kč)
0 - 16 mm	17,39	119,00 Kč	2 069,41 Kč
16 – 32 mm	29,23	99,00 Kč	2 893,77 Kč
Celková cena asfaltového recyklátu			4 963,18 Kč

Tab. 11 Možná cena asfaltového recyklátu

Celkový možný zisk z asfaltového recyklátu je 4 963,18 Kč. Tato cena je stanovena bez DPH.

Celková cena recyklované stavební suti získané demolicí těžkou technikou činí 63 856,88 Kč bez DPH. S dopočtem daně 12 771,37 Kč je cena stanovena na 76 628,26 Kč po zaokrouhlení na 76 628 Kč.

5.4.4. Recyklovaná stavební suť získána postupným rozebíráním

Betonová suť

Na cenu betonového recyklátu nemá demolice postupným rozebíráním žádný vliv. Celkový možný zisk je proto totožný s celkovým ziskem při demolici těžkou technikou, který činí 14 240,90 Kč. Tato cena je stanovena bez DPH.

Cihelná suť

Postupným rozebíráním staveb se selektují nepoškozené cihly, které jsou po vyčištění využity pro další stavební účely. Na staveništi se vyselektuje až 80 % cihel pro další využití. Zbýlých 20 % tvoří rozbité a rozdrčené cihelné střepy a spojovací materiály. Tyto střepy jsou posléze odvezeny do recyklační linky. Z 1 372,41 tun možného zdiva se postupným rozebíráním vybere 233 600 kusů cihel. Jednotková cena cihly je 2 Kč/ks. Celkový výnos ze selektovaných cihel činí 467 200 Kč. Na výrobu recyklátu drcením v recyklační lince zůstává 20 % cihelné suti. Recyklát je rozdělen do tří frakčních velikostí 0 - 16 mm podsítní recyklát, 16 – 32 mm střední recyklát, 32 – 64 mm nadsítní recyklát. Podsítního recyklátu ze zbylé suti vzniká 102,35 tun z celkového množství čisté suti už bez obsahu jiných nečistot. Středního recyklátu vzniká 82,56 tun. Nadsítního recyklátu drcením vzniká 89,57 tun.

Frakce	Množství (t)	Cena/ MJ	Celkem (Kč)
0 - 16 mm	102,35	20,00 Kč	2 047,00 Kč
16 – 32 mm	82,56	40,00 Kč	3 302,40 Kč
32 – 64 mm	89,57	40,00 Kč	3 582,80 Kč
Celková cena cihelného recyklátu			8 932,20 Kč

Tab. 12 Možná cena cihelného recyklátu postupným rozebíráním

Asfaltová suť

Na cenu asfaltového recyklátu nemá demolice postupným rozebíráním žádný vliv. Celkový možný zisk je proto totožný, jako celkový zisk při demolici těžkou technikou, který činí 4 963,18 Kč. Tato cena je stanovena bez DPH.

Cena recyklované stavební suti získané postupným rozebíráním činí 28 136,28 Kč bez DPH. S dopočtem daně 5 627,26 Kč je cena stanovena na 33 763,54 Kč po zaokrouhlení na 33 764 Kč. K této částce se připočte výnos ze selektovaných cihel,

který je 467 200 Kč. Celkový možný výnos z demolice postupným rozebíráním činí 500 964 Kč.

Využití recyklovaného materiálu

Cihelný recyklát frakce 0 – 16 mm se rozdělí pomocí normovaných sítí na další frakce 0 – 4 mm, 4 – 8 mm. Tyto frakce jsou svými vlastnostmi vhodné jako zásyp inženýrských sítí např. pro obsypání kabelů, vodovodních a kanalizačních řádů. Cihelné recykláty těchto frakcí jsou velmi dobře zhutnitelné při optimální vlhkosti.

Cihelný recyklát frakce 16 – 32 mm je velmi dobrým materiálem pro zhotovení podkladních vrstev a pro násypy těles aktivních zón komunikací. Recyklát je také možné používat pro konstrukční beton třídy A.

Cihelný recyklát frakce 32 – 64 mm je vhodný pro výstavbu komunikací nejnižších tříd a obslužných lesních a polních cest. Slouží také jako mezerovitý materiál pro zásypy a drenážní vrstvy. Recyklát je možné využívat pro konstrukční beton třídy A. a jako umělé kamenivo odpovídající třídě B.

Betonové recykláty frakcí do 16 mm jsou využívány stejně jako cihelné recykláty obdobných rozměrů. Využívají se pro násypy komunikací, jako zásypy inženýrských sítí.

Betonový recyklát frakce 16 – 32 mm je vhodný jako náhrada šterku při vytváření podkladových a podsypových vrstev, u nichž je vyžadována vyšší pevnost než pro standardní suťový recyklát. Pro každý takto použitý recyklát je třeba zhotovit patřičné atesty.

Betonový recyklát frakce 32 – 64 mm je vhodný jako umělé kamenivo pro tvorbu podkladových vrstev komunikací. Pro každý takto použitý recyklát je třeba zhotovit patřičné atesty.

Asfaltový recyklát frakce 0 – 16 mm se po přidání emulzí využívá pro tvorbu parkovacích ploch a dočasných komunikací. Asfalt je zpracováván a válcován za studena.

6. Závěr

Demolice staveb umístěných na pozemku je charakterizována jako možnost získání nových stavebních míst. Ve velkém měřítku narůstá poptávka po volných stavebních pozemcích. Jedním z požadavků pro nové pozemky je výhodná a dostupná lokalita. Pozemky v lokalitě už bývají převážně zastavěny a pro získání této lokality nezbyvá, než přistoupit k demolici objektů stojících na daném pozemku.

V průběhu práce jsem se podrobně seznámil s problematikou oceňování staveb a s využitím stavební suti v podobě recyklátu. Tyto informace jsem využil pro praktickou část své diplomové práce. Zde jsem si vybral k demolici soubor objektů kina. Tyto objekty se nacházejí ve městě Novém Městě na Moravě. Smyslem práce je zjištění celkové ceny pozemku po ocenění a odstranění nepotřebné stavby. Náklady na stavební pozemek budou částečně sníženy o možnost prodeje získaného materiálu z demolice v podobě recyklátu. Teoretická část je tedy rozdělena do tří kapitol ocenění staveb, demolice staveb a využití suti.

Náklady stanovené na soubor staveb jsou stanoveny z ocenění těchto objektů. Soubor staveb je tvořen třemi hlavními stavbami a to budovou služeb a administrativy č.p. 205, vícebytovým domem č.p. 200 a objektem kina č.p. 204. Dále je tvořen skladovacími prostory a venkovními úpravami. Ve venkovních úpravách jsou oceněny přípojky kanalizace DN 150 mm, septik do 15 m³ obestavěného prostoru, plocha s litým asfaltem tl. 30 mm a betonové schodiště. Pro stanovení celkové ceny jsou oceněny taktéž veškeré pozemky, které jsou součástí řešených objektů. Celková administrativní cena za oceněný soubor nemovitostí činí 6 396 330,- Kč.

Druhou kapitolu nákladů na celkovou cenu stavebního pozemku tvoří položkový rozpočet demolice. Pro potřeby diplomové práce jsou zhotoveny dva položkové rozpočty a to rozpočet demolice objektů pomocí těžké mechanizace a rozpočet demolice postupným rozebíráním. Demolice objektů pomocí těžké mechanizace stanovuje cenu demolice na 2 350 198,- Kč. Celková cena demolice objektů pomocí postupného rozebírání je 2 744 596,- Kč. Cena demolice postupným rozebíráním je tedy o 394 398,- Kč dražší než cena demolice pomocí demoličních strojů.

Třetí kapitolu tvoří možné výnosy ze získané stavební suti. Výnosy jsou stanoveny ze stavební suti získané demolicí těžkou technikou a získané demolicí

postupným rozebíráním. Cena recyklované stavební suti získané demolicí těžkou technikou činí 76 628,- Kč. Cena recyklované stavební suti získané demolicí postupným rozebíráním je stanovena na 33 764 Kč. K této částce se však připočte výnos ze selektovaných cihel, který je 467 200 Kč. Celkový možný výnos z demolice postupným rozebíráním činí 500 964 Kč.

Celková cena zastavěného pozemku stanovující hodnotu stavebního pozemku zastavěného stavbami určenými k demolici tedy činí 8 746 530,- Kč. Celkovou cenu tvoří náklady na ocenění staveb a náklady na demolici pomocí těžké techniky. Od těchto nákladů je teoreticky možné odečíst výnosy ze stavební suti získané z demolice těžkou technikou.

Pro stanovení celkové ceny se mohly taktéž použít náklady na demolici postupným rozebíráním. Tyto náklady jsou sice o 394 398,- Kč dražší než náklady demolice těžkou technikou, avšak ze stavební suti získané postupným rozebíráním je stanoven možný výnos 500 964 Kč. Tedy o 424 336,- Kč větší než u suti demolované těžkou technikou. Hlavní část této ceny je tvořena výnosy za prodej cihel získaných z demolice. Hlavním důvodem pro nepoužití nákladů z demolice postupným rozebíráním je delší doba demolice objektů a nezaručená výnosnost ze selektovaných cihel narozdíl od stavebního recyklátu, který má daleko větší možnosti využití.

Předmětem práce bylo stanovení ceny stavebního pozemku zastavěného stavbami určenými k demolici. Celková cena byla stanovena na 8 746 530,- Kč ve variantě demolice pomocí těžké techniky. Tato varianta je doporučena z důvodu rychlejší a levnější demolice objektů.

7. Použitá literatura

- [1] Úplné znění vyhlášky č. 381/2001 Sb., *o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.*
- [2] Slovník pojmů ve výstavbě, vydání Informační centrum ČKAIT, 2000
- [3] Zákon č. 183/2006 Sb., *Zákon o územním plánování a stavebním řádu ve znění zákona č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 379/2009 Sb. a č. 424/2010 Sb.*
- [4] VODIČKA, J., VÝBORNÝ, J. *Využití odpadních hmot a recykláž ve stavebnictví*, vydání ČVUT Praha, 2011 ISBN 978-80-01-04734-7
- [5] Metodický pokyn odboru odpadů MŽP, *O nakládání s odpady ze stavební výroby a s odpady z rekonstrukcí a odstraňování staveb. Věstník Ministerstva životního prostředí 9/2003.*
- [6] BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*, vydání CERM, s.r.o., Brno, 2004
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb.*
- [8] ARSM, *Základní druhy recyklátů a možnosti jejich využití* [online]. 2010, listopad [cit. 20. listopadu 2011, 10:30 hod.]. Dostupné na WWW: <http://www.arasm.cz/recyklaty.php>

8. Seznam použitých zkratek

SDO	Stavební a demoliční odpady
PCB	Polychlorované bifenyly, polychlorované terfenyly, monometyltetrachlordifenylmetan, monometyldichlordifenylmetan, monometyldibromdifenylmetan
CHKO	Chráněná krajinná oblast
PSV	Přidružená stavební výroba
ISOH	Informační systém odpadového hospodářství
OK	Obalované kamenivo

9. Seznam tabulek a ilustrací

Tab. 1	Produkce recyklátů ze stavebních a demoličních odpadů	27
Tab. 2	Výpočet ceny budovy služeb a administrativy	42
Tab. 3	Výpočet ceny haly typu A – budovy pro společenské a kulturní účely	46
Tab. 4	Výpočet ceny budova typu K. - domy vícebytové netypové.....	50
Tab. 5	Výpočet ceny vedlejší stavby typu B	52
Tab. 6	Výpočet ceny venkovních úprav	57
Tab. 7	Celková cena pozemků.....	59
Tab. 8	Rekapitulace cen.....	60
Tab. 9	Možná cena betonového recyklátu	70
Tab. 10	Možná cena cihelného recyklátu.....	71
Tab. 11	Možná cena asfaltového recyklátu.....	71
Tab. 12	Možná cena cihelného recyklátu postupným rozebíráním	72
Obr. 1	Produkce recyklátů z vybraných skupin stavebních odpadů.....	27
Obr. 2	Schématický řez násypem s vloženými deskami s vláknocementu.....	30
Obr. 3	Schématický řez vodním tělesem s vloženými vláknobetonovými deskami ...	30
Obr. 4	Umístění lokality od centra města	37
Obr. 5	Výřez z platného územního plánu města Nového Města na Moravě	39
Obr. 6	Oceňované stavební pozemky	57
Obr. 7	Procentuální zastoupení cen demolice pomocí těžké techniky	64
Obr. 8	Procentuální zastoupení cen demolice postupným rozebíráním	67
Obr. 9	Rozdělení stavební suti v recyklační lince	69

10. Seznam příloh

Ocenění souboru staveb – kino Nové Město na Moravě

Položkový rozpočet – demolice pomocí těžké mechanizace

Položkový rozpočet – demolice postupným rozebíráním

OCENĚNÍ SOUBORU STAVEB

-

KINO - NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ

dle platného cenového předpisu
(nákladový způsob)

Účel ocenění:	<i>Diplomová práce</i>
Datum místního šetření:	<i>15. 10. 2011</i>
Datum ke kterému je ocenění provedeno:	<i>15. 10. 2011</i>
Použitý oceňovací předpis:	<i>Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhláška č. 460/2009 Sb.</i>
Ocenění provedl:	<i>Lukáš Řádek</i>
Podklady pro vypracování ocenění:	<i>kopie katastrální mapy projektová dokumentace</i>

A. Nález

1. Informace o nemovitosti

Kraj: Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Nové Město na Moravě
Katastrální území: Nové Město na Moravě
Počet obyvatel: 10 457

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 105,1142 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j) : $ZC = C_p \times 2,0 = 210,23 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.10.2011 za přítomnosti Řádek Lukáš.

Předmět ocenění:

Předmětem ocenění jsou budovy č.p. 200, 204, 205 dále vedlejší stavby náležící k budovám. Těmito stavbami jsou skaldy, venkovní úpravy a pozemky.

Stavby

- Bytový dům č.p. 200
- Objekt kina č.p. 204
- Budova služeb a administrativy č.p. 205

Vedlejší stavby

- Skladovací prostory
- Venkovní úpravy
- Pozemky

Podklady dostupné pro ocenění:

Výpis z katastru nemovitosti ze dne 20.09. 2011

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 1 ze dne 20.09.2010 je budova zapsána pod číslem popisným 200, se způsobem využití jako vícebytový dům na pozemku p.č. 368/1 (zastavěná plocha) o výměře 268 m^2 , dále budova zapsána pod číslem popisným 204, se způsobem využití jako objekt občanské vybavenosti na pozemku p.č. 369 (zastavěná plocha) o výměře 775 m^2 , dále budova zapsána pod číslem popisným 205, se způsobem využití jako objekt služeb a administrativy na pozemku p.č. 368/2 (zastavěná plocha) o výměře 156 m^2 , dále soubor tvoří zastavěná plocha a nádvoří p.č. 368/3 o výměře 717 m^2 . Všechny pozemky a stavby jsou umístěny v k.ú. Nové Město na Moravě.

Jako vlastníci jsou uvedeni:

Město Nové Město na Moravě
Vratislavovo nám. 103
Nové Město na Moravě
592 31

Stavební výkresy z roku

- 1885

Vícebytový dům: půdorys, řez čelní pohled, v měřítku 1:100.

- 1949

Objekt kina: půdorys, řez v měřítku 1:100

Porovnávací databáze cen nemovitostí

Výřez z platného Územního plánu města Nového Města na Moravě



Legenda

Červená:	Bytový dům č.p. 200
Modrá:	Objekt kina č.p. 204
Zelená:	Budova služeb a administrativy č.p. 205
Fialová:	Skladovací prostory (přístavba objektu kina)
Šedá:	Venkovní úpravy

Situace oceňované nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nachází v obci Nové Město na Moravě. Příjezd k oceňovaným nemovitostem je po silnici 2. třídy vedoucí z Nového Města na Moravě do Svratky. Oceňovaný areál obsahuje následující nemovitosti

Nemovitosti zapsané na LV č. 1:

- | | | |
|----------------------------------|----------|------------|
| – Bytový dům | č.p. 200 | p.č. 368/1 |
| – Objekt kina | č.p. 204 | p.č. 369 |
| – Budova služeb a administrativy | č.p. 205 | p.č. 368/2 |
| – Venkovní úpravy | | p.č. 368/3 |

Okolí nemovitostí

Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	místní
Školy:	místní
Poštovní úřad:	místní
Obecní úřad:	místní
Stavební úřad:	místní
Okresní úřad:	Žďár nad Sázavou
Kulturní zařízení:	místní
Sportovní zařízení:	Fotbalové hřiště, tělocvičny, sjezdovka
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, zemědělství,
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	střední
Hotely ap.:	místní
Územní plán:	existuje

Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	V centru
Vzdálenost k nádraží ČD:	0,5 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	0,5 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	MHD není
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinný
Převládající zástavba:	obchody, bytové domy
Parkovací možnosti:	přilehlé parkoviště
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn.

B. Posudky

Budova služeb a administrativy č.p. 205, p.č. 368/2



Popis objektů, technické řešení, technický stav, stáří

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

Popis objektu:

Oceňovaná budova je situována na pozemku p.č. 368/2 naproti budově kina č.p. 204, přes asfaltovou zpevněnou plochu dvora. Pozemek je rovinný, vstup do oceňovaného domu je čtyřmi samostatnými vstupy ze západní strany. Dům je napojen na veřejný rozvod el. energie, veřejný vodovodní řád a kanalizaci.

Technické řešení:

Oceňovaná budova je obdélníkového půdorysu. Budova je přízemní nepodsklepená s pultovou střechou tvořenou dřevěným vázaným krovem a s krytinou plechovou falcovou. Provedena je z tradičního cihelného zdiva tl. 50 – 60 cm a běžných materiálů bez mimořádného vybavení. Dřívější dva samostatně přístupné byty velikosti 1+1 a 1+2 byly přebudovány pro potřeby menších firem a slouží nebo sloužily jako prostory administrativní, skladové a pro provozování drobných služeb a prodeje. Čtvrtý vstup umožňuje přístup na dřevěné schodiště vedoucí do půdy. Tento prostor je využíván pouze pro skladování odložených věcí.

Základy	betonové bez vložené izolace
Svislé kce.	cihelné zdivo 50 - 60 cm
Stropy	dřevěné s rovným podhledem
Střecha	pultová, dřevěný vázaný krov
Krytina	pozinkovaný plech
Klemp. kce.	úplné parapety, žlaby svody z pozinkovaného plechu
Vnitřní povrchy	vápenné omítky

Vnější povrchy	vápenocementové omítky
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	dřevěné
Dveře	hladké, plné a prosklené
Okna	dřevěná dvojitá
Podlaha	keramické dlažby, PVC, dřevěné
Vytápění	lokální, elektrické konvektory
Elektroinstalace	světelné třífázová
Vodovod	rozvod studené a teplé v plast. potrubí
Kanalizace	litinové potrubí
Ohřev teplé vod.	elektrický bojler
Hygienické zař.	WC, umyvadlo

Technický stav:

Technické provedení odpovídá stáří oceňovaného objektu. Dům je průběžně dle finančních možností majitele udržovaný. Avšak ve velmi špatném technickém stavu se nachází vodorovná izolace zdiva. Tímto problémem se na zdivu objevuje vlhkost.

Stáří:

Původní objekt je v užívání od roku 1938. Stáří celé stavby je dáno $2011 - 1938 = 73$ roků. V průběhu tohoto období byly prováděny změny a drobné stavební úpravy. V roce 1967 došlo k výměně klempířských konstrukcí, vnější fasády a oken. V posledních 6 letech došlo k úpravě vnitřních omítek a části PSV z důvodu změny charakteru využívání budovy z bytů na provozovny služeb.

Ocenění - Hlavní stavby

Budova služeb a administrativy F - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	F. budovy pro služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	123

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1 \text{ NP:} \quad 28,4 * 5,15 \quad = \quad 146,26 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1 NP:	146,26 m ²	3,00 m	438,78 m ³
Součet	146,26 m ²		438,78 m ³

Průměrná výška podlaží: $PVP = 438,78 / 146,26 = 3,00 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: $PZP = 146,26 / 1 = 146,26 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

1 NP:	28,4*5,15*3	=	438,78 m ³
Zastřešení:	28,4*5,15*(1,55+3,1)/2	=	340,05 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	778,83 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	mělké založení bez izolace	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100,00
3. Stropy:	zavěšené, pochozí, nespalné	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	pozinkovaný plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	jednovrstvé omítky	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	dřevěné	P	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC	S	100,00
15. Vytápění:	lokální	P	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:		C	100,00
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:		C	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:		X	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100,00
24. Výtahy:		C	100,00
25. Ostatní:		C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	P	2,90	100,00	0,46	1,33
11. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10

13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
15. Vytápění:	P	4,20	100,00	0,46	1,93
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,20	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,90	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					83,93
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8393

Výpočet stupně rozestavěnosti nedokončené stavby:

(OP = původní objemový podíl, K = Koeficient pro přepočítání obj. podílu,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz. [%]	Dok. [%]
1. Základy včetně zemních prací:	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,50	100,00	4,5000
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40	20,74	100,00	20,7400
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30	11,09	100,00	11,0900
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,70	100,00	8,7000
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,50	100,00	2,5000
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,71	100,00	0,7100
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,22	100,00	8,2200
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,93	100,00	3,9300
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,14	100,00	2,1400
10. Schody:	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,58	100,00	1,5800
11. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,69	100,00	3,6900
12. Vrata:	X	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,20	100,00	6,2000
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,81	100,00	3,8100
15. Vytápění:	P	4,20	100,00	0,46	1,93	2,30	100,00	2,3000
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,79	100,00	6,7900
17. Bleskosvod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,81	100,00	3,8100
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,69	100,00	3,6900
20. Vnitřní plynovod:	C	0,20	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70	2,03	100,00	2,0300
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,57	100,00	3,5700
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
25. Ostatní:	C	5,90	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					83,93	Rozestavěnost:	100,0000	

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(PDK = procento dokončené konstrukce,

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

Konstrukce, vybavení	PDK	Část	UP	PP	Stáří	Živ.	Opotř.č	Opotř.
----------------------	-----	------	----	----	-------	------	---------	--------

		[%]	[%]	[%]	[%]			části	z celku
1. Základy včetně zemních prací:	P	4,50	100,0	4,50	4,50	73	150	48,67	2,1902
2. Svislé konstrukce:	S	20,74	100,0	20,74	20,74	73	80	91,25	18,9252
	S	20,74	0,0	0,00	0,00			80,00	0,0000
	S	20,74	0,0	0,00	0,00			80,00	0,0000
3. Stropy:	S	11,09	100,0	11,09	11,09	73	80	91,25	10,1196
4. Krov, střecha:	S	8,70	100,0	8,70	8,70	73	80	91,25	7,9388
5. Krytiny střeš:	S	2,50	100,0	2,50	2,50	73	80	91,25	2,2813
6. Klempířské konstrukce:	S	0,71	100,0	0,71	0,71	34	50	68,00	0,4828
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	8,22	100,0	8,22	8,22	24	60	40,00	3,2880
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,93	100,0	3,93	3,93	24	50	48,00	1,8864
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,14	100,0	2,14	2,14	10	40	25,00	0,5350
10. Schody:	P	1,58	100,0	1,58	1,58	73	80	91,25	1,4418
11. Dveře:	S	3,69	100,0	3,69	3,69	44	60	73,33	2,7059
12. Vrata:	X	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
13. Okna:	S	6,20	100,0	6,20	6,20	44	60	73,33	4,5465
14. Povrchy podlah:	S	3,81	100,0	3,81	3,81	24	30	80,00	3,0480
15. Vytápění:	P	2,30	100,0	2,30	2,30	10	30	33,33	0,7666
16. Elektroinstalace:	S	6,79	100,0	6,79	6,79	10	30	33,33	2,2631
17. Bleskosvod:	C	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
18. Vnitřní vodovod:	S	3,81	100,0	3,81	3,81	10	30	33,33	1,2699
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,69	100,0	3,69	3,69	39	40	97,50	3,5978
20. Vnitřní plynovod:	C	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
21. Ohřev vody:	S	2,03	100,0	2,03	2,03	10	30	33,33	0,6766
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,57	100,0	3,57	3,57	10	30	33,33	1,1899
24. Výtahy:	C	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Ostatní:	C	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
26. Instalační pref. jádra:	X	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených obj. podílů:				100,00	Opotřebení:				69,1534

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9651
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8393
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1620
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6720

Základní cena upravená = 3 101,86 Kč/m³

Plná cena: 778,83 m³ * 3 101,86 Kč/m³ = 2 415 821,62 Kč

Výpočet nedokončené stavby:

Úprava ceny za nedokončené konstrukce * 1,000000

Nedokončená stavba = 2 415 821,62 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 69,1534 %

Úprava ceny za opotřebení - 1 670 622,79 Kč

Budova služeb a administrativy - zjištěná cena = **745 198,83 Kč**

Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

Budova služeb a administrativy = 2 415 821,62 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem **2 415 821,62 Kč**

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí 2 415 820,- Kč

Výsledné ceny:

Budova služeb a administrativy = 745 198,83 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **745 198,83 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 745 200,- Kč

slovy: Sedmsetčtyřicetpěttisícdvěstě Kč

Objekt kina č.p. 204, p.č. 369



Popis objektů, dispoziční řešení, technické řešení, technický stav, stáří

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

Popis objektu:

Oceňovaná hala kina je situována na pozemku č.p. 369 na ulici Masarykova. Navazuje na obytný dům č.p. 200, do něhož je vestavěná kancelář, která je součástí kina dále je to část vstupního vestibulu a sociální zařízení. Hlavní vstup je krytý venkovním schodištěm z Masarykovy ulice. Další dva boční vstupy jsou ze zpevněné plochy dvora. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Tzn. rozvod el. energie, veřejný vodovodní řád a veřejnou kanalizace, chybí zde přípojka plynu.

Dispoziční řešení:

V 1 NP se nachází zádveří, vstupní vestibul, šatna, chodba, kancelář, pokladna, WC muži a ženy, úklidová místnost, dva sklady, chodba se schodištěm do promítací kabiny.

V 2 NP se nachází chodba, promítací místnost, převíjena filmů

Technické řešení:

Objekt kina je obdélníkového půdorysu, přízemní, mimo promítací kabiny situované ve 2 NP. Objekt je krytý sedlovou střechou s mírným spádem, nad částí chodby je kce. střechy pultová s krytinou s pozinkovaného plechu. Hala je vyzděna z páleného cihelného zdiva a běžných materiálů. Vlastní sál schodiště s jevištěm je přístupný z chodby. Sál má stupňovitou podlahu z dřevěných výlysků překrytých PVC. Stěny jsou obloženy dřevěným obkladem. Omítka sálu je vápenná stríkaná. Strop je dřevěný. Odvětrání sálu je zajištěno ventilátory nad střechu. Ve všech ostatních místnostech jsou podlahy zhotoveny převážně z teracové dlažby. V kanceláři, pokladně, promítací místnosti je PVC, na WC keramická dlažba. Stropy jsou rovné, omítky vápenné štukové, u umyvadel jsou stěny obloženy eratickým obkladem. Promítací místnost je obložena izolačními deskami. Elektroinstalace v objektu je světelná třífázová. V úklidové místnosti se nachází sprcha, umyvadlo a vestavěná skříň. V kanceláři je umyvadlo. Na WC pro muže jsou umístěny dva záchody, čtyři pisoáry a jedno umyvadlo. WC žen je vybaveno dvěma záchody a jedním umyvadlem.

Základy	betonové bez vložené izolace
Svislé kee.	cihelné zdivo
Stropy	dřevěné s rovným podhledem
Střecha	sedlová
Krytina	pozinkovaný plech
Klemp. kee.	úplné parapety, žlaby svody z pozinkovaného plechu
Vnitřní povrchy	vápenné omítky, dřevěné obklady, akustické obklady
Vnější povrchy	vápenné omítky
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	betonové
Dveře	plné a prosklené dýhované
Okna	dřevěná dvojitá
Podlaha	keramické dlažby, PVC, dřevěné
Vytápění	ústřední vytápění a přímotopná tělesa
Elektroinstalace	světelné třířázová
Vodovod	rozvod studené a teplé
Kanalizace	litinové potrubí
Ohřev teplé vod.	elektrický bojler
Hygienické zař.	WC žen a mužů, umyvadla

Technický stav:

Odovídá stáří objektu a běžné úpravě.

Stáří:

Budova byla postavena v roce 1938. Byla využívána jako víceúčelový a divadelní sál. V roce 1942 byla budova upravena na kino. V roce 1957 proběhla úprava na širokoúhlý film.

Ocenění - Hlavní stavby

Budova kina - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Hala:	A. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	1261

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Vrchní stavba:

$$(42,65 \cdot 11,92) + (5,25 \cdot 30,20) + (4,82 \cdot 1,5) + (4,75 \cdot 4,2) = 694,12 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
Vrchní stavba:	694,12 m ²	5,76 m	3 998,13 m ³
Součet	694,12 m ²		3 998,13 m ³

Průměrná výška podlaží: $PVP = 3\,998,13 / 694,12 = 5,76 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: $PZP = 694,12 / 1 = 694,12 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

Vrchní stavba:	$(11,92*7,25*3,95)+(12,83*35,4*6,79)+(4,3*30,=$	4 405,52 m ³
	$20*3,7)+(4,82*1,5*4)+(4,75*4,2*3,7)+(6,71*5,$	
	$58*4)+(7,2*6,6*4)+(2,6*5,5*4)$	
Střecha:	$(11,92*7,25*0,5)+(12,83*35,4*2*0,5)+(4,3*30,=$	582,04 m ³
	$2*1,15*0,5)+(4,75*4,2*1*0,5)$	
Obestavěný prostor – celkem:	=	4 987,56 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	mělké založení bez izolace	P	100,00
2. Svislé nosné konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100,00
3. Stropy:	dřevěné	P	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	pozinkovaný nebo hliníkový plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100,00
9. Vnitřní obklady:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:		C	100,00
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:		C	100,00
21. Ohřev vody:	bojler	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:		X	100,00
23. Vnitřní hygienická vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100,00
24. Výtahy (u více podlažních hal):		C	100,00
25. Ostatní:	vestavné skříně	P	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	7,30	100,00	0,46	3,36
2. Svislé nosné konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40
3. Stropy:	P	7,30	100,00	0,46	3,36
4. Krov, střecha:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10

8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
10. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
14. Povrchy podlah:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
17. Bleskosvod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienická vybavení:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
24. Výtahy (u více podlažních hal):	C	1,00	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	P	4,10	100,00	0,46	1,89

Součet upravených objemových podílů: 88,31

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,8831

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 3):	=	2 055,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):	*	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9295
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,7861
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8831
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4390

Základní cena upravená = 1 314,14 Kč/m³

Plná cena: 4 987,56 m³ * 1 314,14 Kč/m³ = 6 554 352,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 73 / 100 = 73,000 % - 4 784 677,03 Kč

Budova kina - zjištěná cena = 1 769 675,07 Kč

Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

Objekt kina = 6 554 352,10 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem **6 554 352,10 Kč**

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí 6 554 350,- Kč

Výsledné ceny:

Objekt kina = 1 769 675,07 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **1 769 675,07 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 769 680,- Kč

slovy: **Jedenmilionsedmsetšedesátdevěttisícšestsetosmdesát Kč**

Vícebytový dům č.p. 200, p.č. 368/1



Popis objektů, dispoziční řešení, technické řešení, technický stav, stáří

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

Popis objektu:

Oceňovaná budova č.p. 200 je umístěna na pozemku p.č. 368/1. Pozemek je rovinný, vstup do domu je z východní strany ze zpevněné plochy navazující na chodník Masarykovy ulice. Dům je napojen na veřejný rozvod el. energie, veřejný vodovodní řád a na městskou kanalizaci.

Dispoziční řešení:

V 1 PP se nachází chodba se schodištěm. Dále jsou zde situovány sklepy na uhlí, kotelny a sklepy pro samostatné byty.

V 1 NP je umístěna chodba se schodištěm a 2 byty velikosti 1+1. Dispozici těchto bytů tvoří kuchyň, obytná místnost, spíž, koupelna a WC. Oba dva byty mají společnou předsiň. Část 1 NP slouží pro účely kina. Do objektu je vestavěna kancelář a taktéž část vstupního vestibulu se sociálním zařízením. Tato část je však propojena pouze s budovou kina.

V 2 NP je situována chodba se schodištěm, schodiště na půdu a 2 byty velikosti 2+1. Byt je tvořen předsiň, kuchyní, obývacím pokojem, ložnicí, koupelnou a WC. Na chodbě je umístěna komora.

Technické řešení:

Oceňovaná budova je čtvercového půdorysu. Budova je částečně podsklepená s 2 nadzemními podlažními. Dům je zděný, krytý valbovou střechou s dřevěným krovem a plechovou krytinou. Podlahy obytných místností jsou z prken, v ostatních místnostech převážně z litého teraca, teracových dlaždic a v sociálních zařízeních z keramických dlaždic. V podzemním podlaží objektu jsou podlahy z kamenné dlažby a z hrubého betonu.

Stropy v podzemním podlaží jsou klenuté, v obytných podlažích rovné. Okna v celém objektu jsou dřevěná dvojitá, dveře dřevěné hladké. Schodiště tvoří kamenné stupně vetknuté do nosných stěn.

Základy	betonové prokládané kamenem bez vložené izolace
Svislé kee.	cihelné zdivo tl. min. 60 cm
Stropy	rovné, cihelné, klenbové
Střecha	valbová, dřevěný vázaný krov
Krytina	pozinkovaný plech
Klemp. kee.	úplné parapety, žlaby svody z pozinkovaného plechu
Vnitřní povrchy	vápenné omítky, keramické obklady
Vnější povrchy	vápenné omítky
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	kamenné
Dveře	hladké, plné a prosklené
Okna	dřevěná dvojitá
Podlaha	dřevěné prkenné, teraco, keram. dlažba
Vytápění	lokální, akumulární kamna, el. přímotopy
Elektroinstalace	světelné třífázová
Vodovod	rozvod studené a teplé vody
Kanalizace	litinové potrubí
Ohřev teplé vod.	elektrický bojler
Vybavení kuchyní	běžné sporáky
Hygienické zař.	Splachovací záchod, umyvadlo, vana

Technický stav:

Technické provedení odpovídá stáří oceňovaného objektu. Údržba je mírně zanedbaná. Hlavní nedostatky jsou patrné na venkovní omítce, která i přes opravu vykazuje zatékání do objektu. Vnější fasáda se odlamuje a popraskává od nosného zdiva.

Stáří:

Původní objekt je v užívání od roku 1895. V roce 1938 byla část 1 NP sloučena s nově postavenou budovou kina. Stáří celé stavby je dáno $2011 - 1895 = 116$ roků.

Vícebytový dům K - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1 PP:	$2,2 * 15,8 + 2,8 * 15,8$	=	79,00 m ²
1 NP:	$6,03 * 4,56 + 6,08 * 6,26 + 6,03 * 4,56 + 5,65 * 2,6 + 5,65 * 3,25 + 6,2 * 4 + 5,65 * 2,6 + 5,65 * 3,7 + 2,3 * 4,5 + 2,3 * 1,3 + 1,05 * 1,3 + 1,05 * 1,3$	=	202,57 m ²
2 NP:	$6,03 * 4,56 + 6,08 * 6,26 + 6,03 * 4,56 + 5,65 * 2,6 + 5,65 * 3,25 + 6,2 * 4 + 5,65 * 2,6 + 5,65 * 3,7 + 2,3 * 4,5 + 2,3 * 1,3 + 1,05 * 1,3$	=	202,57 m ²

+1,05*1,3

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1 PP:	79,00 m ²	3,00 m	237,00 m ³
1 NP:	202,57 m ²	3,90 m	790,02 m ³
2 NP:	202,57 m ²	3,60 m	729,25 m ³
Součet	484,14 m ²		1 756,27 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 756,27 / 484,14 = 3,63 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 484,14 / 3 = 161,38 m²

Obestavěný prostor:

1 PP:	(6,3*5,4*3,4)+(4,8*2,7*3,4)+(5,3*2,2*3,4)+(5*2,1*3,4)+(7,2*1,1*3)+(3,9*3,6*3)	300,96 m ³
1 NP:	(14,5*17,25*3,9)+(7,25*0,3*3,9)+(2,62*8,36*3,9)-[(6,7*5,58*4)+(7,2*6,6*4)+(2,6*5,5*4)]	672,57 m ³
2 NP:	(14,05*17,25*3,6)+(7,25*0,3*3,6)+(8,36*2,62*3,6)	959,19 m ³
Střecha:	8,36*(2,62+3,25)*2,6*0,5+[(17,25*14,05)+(3,7*3,7)]/2*2,6	396,66 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 2 329,38 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	mělké založení bez izolace	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100,00
3. Stropy:	keramické dřevěné	S P	70,00 30,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střeš:	pozinkovaný plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové omítky	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železné konstrukce s povrchem z měkkého dřeva	S	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	prkna palubky	P	100,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:		C	100,00
21. Ohřev vody:	bojler	P	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný plynový sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100,00

24. Výtahy:	C	100,00
25. Ostatní:	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	6,00	100,00	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100,00	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	70,00	1,00	5,74
	P	8,20	30,00	0,46	1,13
4. Krov, střecha:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
15. Vytápění:	S	4,70	100,00	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	P	2,10	100,00	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,60	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 85,33

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,8533

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	P	6,00	100,0	0,46	2,76	3,23	116	150	77,33	2,4978
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100,0	1,00	18,80	22,03	116	150	77,33	17,0358
3. Stropy:	S	8,20	0,0	1,00	0,00	0,00	0	0	100,00	0,0000
	S	8,20	70,0	1,00	5,74	6,73	116	150	77,33	5,2043
	P	8,20	30,0	0,46	1,13	1,32	116		0,00	0,0000
4. Krov, střecha:	S	5,30	100,0	1,00	5,30	6,21	116	150	77,33	4,8022
5. Krytiny střech:	S	2,40	100,0	1,00	2,40	2,81	25	50	50,00	1,4050
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,0	1,00	0,70	0,82	25	40	62,50	0,5125
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,0	1,00	6,90	8,09	70	80	87,50	7,0788
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,63	20	60	33,33	1,2099
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100,0	1,00	2,10	2,46	30	50	60,00	1,4760
10. Schody:	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,52	116	150	77,33	2,7220
11. Dveře:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,75	50	70	71,43	2,6786
12. Vrata:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000

13. Okna:	S	5,40	100,0	1,00	5,40	6,33	50	70	71,43	4,5215
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100,0	0,46	1,43	1,68	50	80	62,50	1,0500
15. Vytápění:	S	4,70	100,0	1,00	4,70	5,51	20	40	50,00	2,7550
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	6,09	50	60	83,33	5,0748
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,47	50	60	83,33	0,3917
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,0	1,00	3,30	3,87	50	60	83,33	3,2249
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,75	50	60	83,33	3,1249
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
21. Ohřev vody:	P	2,10	100,0	0,46	0,97	1,14	15	30	50,00	0,5700
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,0	1,00	1,80	2,11	20	30	66,67	1,4067
23. Vnitřní hyg. vybavení:	S	3,80	100,0	1,00	3,80	4,45	20	40	50,00	2,2250
24. Výtahy:	C	1,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Ostatní:	C	5,60	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
26. Instalační pref. jádra:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					85,33Opotřebení:					70,9674

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 150,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9609
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,8785
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8533
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1700
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7930
Základní cena upravená	=	2 502,41 Kč/m³
Plná cena:	2 329,38 m ³ * 2 502,41 Kč/m ³	= 5 829 063,81 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 70,9674 %

Úprava ceny za opotřebení	-	4 136 735,03 Kč
Vícebytový dům K - zjištěná cena	≡	<u>1 692 328,78 Kč</u>

Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

Vícebytový dům K = 5 829 063,81 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 5 829 063,81 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí 5 829 060,- Kč

Výsledné ceny:

Vícebytový dům K = 1 692 328,78 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 1 692 328,78 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 692 330,- Kč

slovy: **Jednmilionšestsetdevadesátdvatisíctřistatřicet Kč**

Skladovací prostory (přístavba k objektu kina)



Popis objektů, dispoziční řešení, technické řešení, technický stav, stáří

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

Popis objektu

Skladovací prostory tvoří přístavbu k budově kina č.p. 204

Dispoziční řešení

Sklady s pěti samostatnými vstupy ze zpevněné plochy dvora jsou přistavěny k zadní stěně budovy kina.

Technický popis:

Mají půdorys ve tvaru L, jsou přízemní, nepodsklepené, střecha pultová s plechovou krytinou. Postaveny jsou z cihelného zdiva a ostatních běžných materiálů. Podlahy jsou betonové, dveře dřevěné, okna dřevěná jednoduchá. Sklady jsou bez stropu a bez elektroinstalace.

Stáří:

2011 – 1938 = 73 roků

Technický stav:

Technický stav odpovídá stáří objektů s tím, že nedávné době došlo k opravě venkovních omítek.

Vedlejší stavby

Skladovací prostory - § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění:

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

Obestavěný prostor:

$$1 \text{ NP: } (3,22*4,85*(4,02+4,56)/2)+(7,66*4,8*(4,02+4,56)/2) = 224,73 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} = 224,73 \text{ m}^3$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100,00
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100,00
3. Stropy		C	100,00
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100,00
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	dřevěné	S	100,00
10. Okna	jednoduchá	S	100,00
11. Podlahy	betonová	S	100,00
12. Elektroinstalace		C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

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

Součet upravených objemových podílů: 74,40

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,7440

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,7440
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8760
Základní cena upravená	=	1 721,42 Kč/m ³
Plná cena: 224,73 m ³ * 1 721,42 Kč/m ³	=	386 854,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 73 / 80 = 91,250 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

- 328 826,51 Kč

Skladovací prostory - zjištěná cena

58 028,21 Kč

Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

Skladovací prostory = 386 854,72 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem **386 854,72 Kč**

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí 386 850,- Kč

Výsledné ceny:

Skladovací prostory = 58 028,21 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **58 028,21 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 58 030,- Kč

slovy: Padesátosmtisíctřicet Kč

Dvůr, septik, přípojky, schodiště



Technický popis, stáří

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

Přípojka kanalizace DN 150 mm

Technický popis:

Jedná se o kanalizační přípojky, které jsou zhotoveny z betonového potrubí průměru DN 150 mm.

Stáří:

Stáří těchto přípojek je 73 let a pro svůj účel jsou už velmi nevyhovující.

Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru

Technický popis:

Jedná se o septik z montovaného betonu o objemu do 15 m³. Přepad ze septiku ústí do veřejné kanalizace.

Stáří:

Stáří septiku je 73 let.

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. Asfaltem

Technický popis:

Jedná se o zaasfaltovanou plochu dvůru. Skladbu tvoří asfalt tl. 30 mm, podkladní kamenivo frakce 32/64 mm obalované asfaltem.

Stáří:

Stáří asfaltové vrstvy je 2011-1970 = 31 let

Schodiště betonové s teracem na terén

Technický popis:

Schodiště betonové monolitické. Povrchovou úpravu tvoří teraco.

Stáří:

Stáří schodiště je 2011-1938 = 74 let

Venkovní úpravy

Přípojka kanalizace DN 150 mm - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód CZ - CC: 2223

Délka: 10,5+30+14,1 = 54,60 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	54,60 m * 1 180,- Kč/m	=	64 428,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,3240
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,8760
Plná cena:		=	131 164,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 73 / 100 = 73,000 \%$

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena = **35 414,30 Kč**

Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.4.1. Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru

Kód CZ - CC: 2223

Výměra: 3,14*0,6*0,6*2 = 2,26 m³

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	2,26 m ³ * 3 500,- Kč/m ³	=	7 910,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,3240
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,8760
Plná cena:		=	16 103,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 73 / 100 = 73,000 \%$	- 11 916,49 Kč
Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru - zjištěná cena	<u><u>4 186,88 Kč</u></u>

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem
Kód CZ - CC: 211
Výměra: 717,00 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 717,00 m ² * 400,- Kč/m ²	=	286 800,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,2840
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8760
Plná cena:	=	573 824,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,000 \%$	-	470 536,38 Kč
---	---	---------------

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asf.	=	<u><u>103 288,47 Kč</u></u>
---	----------	------------------------------------

Schodiště betonové s teracem na terén - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 12.5. Schodiště betonové s teracem na terén
Kód CZ - CC: 242089
Délka: $(4,65*6)+(1,8*2)+(1,7*2) = 34,90$ m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 34,90 m * 295,- Kč/m	=	10 295,50 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,3510
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8760
Plná cena:	=	21 203,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 73 / 80 = 91,250 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	18 022,84 Kč
--	---	--------------

Schodiště betonové s teracem na terén - zjištěná cena	=	<u><u>3 180,50 Kč</u></u>
--	----------	----------------------------------

Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

Venkovní úpravy

Přípojka kanalizace DN 150 mm	=	131 164,07 Kč
Septiky do 15 m ³ obestavěného prostoru	=	16 103,37 Kč
Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm	=	573 824,85 Kč
Schodiště betonové s teracem na terén	=	21 203,34 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 742 295,63 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí 742 300,- Kč

Výsledné ceny:

Venkovní úpravy

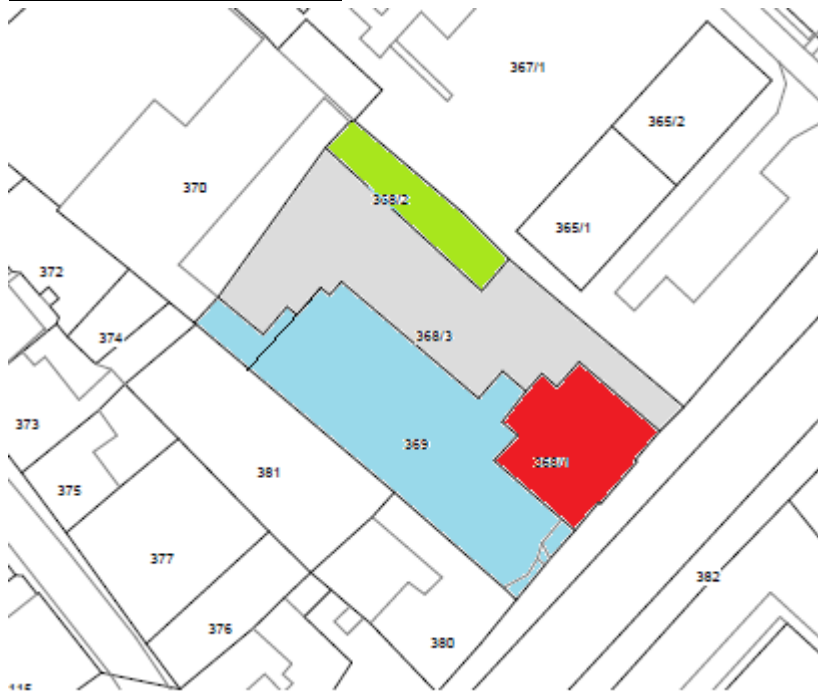
Přípojka kanalizace DN 150 mm	=	35 414,30 Kč
Septiky do 15 m ³ obestavěného prostoru	=	4 186,88 Kč
Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm	=	103 288,47 Kč
Schodiště betonové s teracem na terén	=	3 180,50 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 146 070,15 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 146 070,- Kč

slovy: **Jednstočtyřicetšesttisícšedmdesát Kč**

Stavební pozemky



Popis pozemku

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

Pozemky

Pozemek 1 (zelená barva)

Zastavěný pozemek budovou služeb a administrativy č.p. 205, p.č. 368/2. Plocha pozemku činí 156 m².

Pozemek 2 (modrá barva)

Zastavěný pozemek budovou kina a skladovacích prostorů č.p. 204, p.č. 369. Plocha pozemku činí 775 m².

Pozemek 3 (červená barva)

Zastavěný pozemek vícebytovou budovou č.p. 200, p.č. 368/1. Plocha pozemku činí 268 m².

Pozemek 4 (šedá barva)

Jedná se o pozemek na kterém je umístěn vyasfaltovaný dvůr p.č. 368/3. Plocha pozemku činí 717 m².

Pozemek 1 - § 27 - § 32

Jiný pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou a stavebními pozemky, oceněný dle § 32 odst. 2.

Základní cena = 210,23 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Pozemek 1	368/2	156,00	210,23	32 795,88
Součet				32 795,88
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.1. výhodnost polohy se zřetelem na její významnost			80 %	
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			100 %	
1.3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností			150 %	
1.4.2 pozemek v turist. významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen			200 %	
Úprava ceny celkem			530 %	+ 173 818,16
Mezisoučet				206 614,04
2.6. negativní účinky okolí			-4 %	
2.9.2 omezení užívání pozemku - chráněná krajinná oblast			-3 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			3 %	+ 12 396,84
Mezisoučet				212 812,46
Úprava ceny dle § 32 odst. 2:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8760
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 2 - celkem				161 741,21

Pozemek 1 - zjištěná cena **≡ 161 741,21 Kč**

Pozemek 2 - § 27 - § 32

Jiný pozemek který, tvoří funkční celek se stavbou a stavebními pozemky, oceněný dle § 32 odst. 2.

Základní cena = 210,23 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Pozemek 2	369	775,00	210,23	162 928,25
Součet				162 928,25
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.1. výhodnost polohy se zřetelem na její významnost			80 %	
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			100 %	
1.3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností			150 %	
1.4.2 pozemek v turist. významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen			200 %	
Úprava ceny celkem			530 %	+ 863 519,73
Mezisoučet				1 026 447,98

2.6. negativní účinky okolí	-4 %	
2.9.2 omezení užívání pozemku - chráněná krajinná oblast	-3 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	10 %	
Úprava ceny celkem	3 %	+ 30 793,44
Mezisoučet		1 057 241,42
Úprava ceny dle § 32 odst. 2:	*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8760
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1690
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 2 - celkem		803 522,09
Pozemek 2 - zjištěná cena		<u>= 803 522,09 Kč</u>

Pozemek 3 - § 27 - § 32

Jiný pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou a stavebními pozemky, oceněný dle § 32 odst. 2.

Základní cena = 210,23 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Pozemek 3	368/1	268,00	210,23	56 341,64
Součet				56 341,64
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.1. výhodnost polohy se zřetelem na její významnost			80 %	
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			100 %	
1.3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností			150 %	
1.4.2 pozemek v turist. významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen			200 %	
Úprava ceny celkem			530 %	+ 298 610,69
Mezisoučet				354 952,33
2.6. negativní účinky okolí			-4 %	
2.9.2 omezení užívání pozemku - chráněná krajinná oblast			-3 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			3 %	+ 10 648,57
Mezisoučet				365 600,90
Úprava ceny dle § 32 odst. 2:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8760
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 2 - celkem				277 863,12
Pozemek 3 - zjištěná cena				<u>= 277 863,12 Kč</u>

Pozemek 4 - § 27 - § 32

Jiný pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou a stavebními pozemky, oceněný dle § 32 odst. 2.

Základní cena = 210,23 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-------	----------------	-----------------------------	------------------------------------	--------------

Pozemek 4	368/3	717,00	210,23	150 734,91
Součet				150 734,91
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.1. výhodnost polohy se zřetelem na její významnost			80 %	
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			100 %	
1.3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností			150 %	
1.4.2 pozemek v turist. významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen			200 %	
Úprava ceny celkem			530 %	+ 798 895,02
Mezisoučet				949 629,93
2.6. negativní účinky okolí			-4 %	
2.9.2 omezení užívání pozemku - chráněná krajinná oblast			-3 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			3 %	+ 28 488,90
Mezisoučet				978 118,83
Úprava ceny dle § 32 odst. 2:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8760
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 2 - celkem				743 387,53
Pozemek 4 - zjištěná cena				<u>≡ 743 387,53 Kč</u>

Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

Pozemky

Pozemek 1	=	161 741,21 Kč
Pozemek 2	=	803 522,09 Kč
Pozemek 3	=	277 863,12 Kč
Pozemek 4	=	<u>743 387,53 Kč</u>

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem **1 985 026,44 Kč**

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí **1 985 030,- Kč**

Výsledné ceny:

Pozemky

Pozemek 1	=	161 741,21 Kč
Pozemek 2	=	803 522,09 Kč
Pozemek 3	=	277 863,12 Kč
Pozemek 4	=	<u>743 387,53 Kč</u>

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **1 985 026,44 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **1 985 030,- Kč**

slovy: **Jednmiliondevětsetosmdesátpěttisíctřicet Kč**

C. Rekapitulace cen souboru staveb kino – Nové Město na Mor.

Hlavní stavby

Budova služeb a administrativy č.p. 205	745 198,83 Kč
<u>Výsledná cena</u>	<u>745 200,- Kč</u>
Vícebytový dům K č.p. 200	1 692 328,78 Kč
<u>Výsledná cena</u>	<u>1 692 330,- Kč</u>
Objekt kina č.p. 204	1 769 675,07 Kč
<u>Výsledná cena</u>	<u>1 769 680,- Kč</u>

Vedlejší stavby

Skladovací prostory	58 028,21 Kč
<u>Výsledná cena</u>	<u>58 030,- Kč</u>
Venkovní úpravy	
Přípojka kanalizace DN 150 mm	35 414,30 Kč
Septiky do 15 m ³ obestavěného prostoru	4 186,88 Kč
Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm	103 288,47 Kč
Schodiště betonové s teracem na terén	3 180,50 Kč
<u>Výsledná cena</u>	<u>146 070,- Kč</u>

Pozemky

Pozemek 1	161 741,21 Kč
Pozemek 2	803 522,09 Kč
Pozemek 3	277 863,12 Kč
Pozemek 4	743 387,53 Kč
<u>Výsledná cena</u>	<u>1 985 030,- Kč</u>

CELKOVÁ CENA SOUBORU STAVEB

6 396 330,- Kč

slovy: Šestmilionůtřistadevadesátšesttisíctřistatřicet Kč

Přílohy:

Fotodokumentace oceňovaných objektů



Vlevo budova kina č.p. 204 pohled ze silnice, vpravo bytový dům č.p. 200



V popředí zadní část budovy kina č.p. 204 - pohled ze dvora



V popředí zadní část budovy kina č.p. 204 a navazující skladovací prostory - pohled ze dvora



Skladovací prostory – pohled ze dvora



Bytový dům č.p. 200 – pohled ze dvora



Bytový dům č.p. 200 – pohled od silnice



Budova služeb a administrativy č.p. 205 – pohled od silnice



Budova služeb a administrativy č.p. 205 – pohled ze dvora



Budova služeb a administrativy č.p. 205 – pohled ze dvora

POLOŽKOVÝ ROZPOČET - DEMOLICE POMOCÍ TĚŽKÉ MECHANIZACE

Rozpočet	1	JKSO			
Objekt		SKP			
	Demolice souboru staveb	Měrná jednotka			
Stavba		Počet jednotek			
	Objekt č.p. 200, 204, 205	Náklady na m.j.			
Projektant		Typ rozpočtu			
Zpracovatel projektu					
Objednatel					
Dodavatel		Zakázkové číslo			
Rozpočtoval	Řádek Lukáš	Počet listů			
ROZPOČTOVÉ NÁKLADY					
Základní rozpočtové náklady		Ostatní rozpočtové náklady			
Z	HSV celkem	1 913 498	Ztížené výrobní podmínky	0	
R	PSV celkem	45 000	Oborová přírážka	0	
N	M práce celkem	0	Přesun stavebních kapacit	0	
	M dodávky celkem	0	Mimostaveništní doprava	0	
ZRN	celkem	1 958 498	Zařízení staveniště	0	
			Provoz investora	0	
HZS		0	Kompletační činnost (IČD)	0	
ZRN+HZS		1 958 498	Ostatní náklady neuvedené	0	
ZRN+ost.náklady+HZS		1 958 498	Ostatní náklady celkem	0	
Vypracoval		Za zhotovitele		Za objednatele	
Jméno : Řádek Lukáš		Jméno :		Jméno :	
Datum : 15.10.2011		Datum :		Datum :	
Podpis :		Podpis:		Podpis:	
Základ pro DPH	20,0	%		1 958 498 Kč	
DPH	20,0	%		391 700 Kč	
Základ pro DPH	0,0	%		0 Kč	
DPH	0,0	%		0 Kč	
CENA ZA OBJEKT CELKEM				2 350 198 Kč	

Poznámka :

Stavba :	Demolice souboru staveb	Rozpočet :	
Objekt :	Objekt č.p. 200, 204, 205	Demolice kina	

REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ

Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
9 Ostatní konstrukce, bourání	170 950	0	0	0	0
98 Demolice	601 152	0	0	0	0
720 Zdravotechnická instalace	0	15 000	0	0	0
721 Vnitřní kanalizace	0	30 000	0	0	0
D96 Přesuny suti a vybouraných hmot	1 141 396	0	0	0	0
CELKEM OBJEKT	1 913 498	45 000	0	0	0

VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

Název VRN	Kč	%	Základna	Kč
Ztížené výrobní podmínky	0	0,0	1 958 498	0
Oborová přírážka	0	0,0	1 958 498	0
Přesun stavebních kapacit	0	0,0	1 958 498	0
Mimostaveništní doprava	0	0,0	1 958 498	0
Zařízení staveniště	0	0,0	1 958 498	0
Provoz investora	0	0,0	1 958 498	0
Kompletační činnost (IČD)	0	0,0	1 958 498	0
Rezerva rozpočtu	0	0,0	1 958 498	0
CELKEM VRN				0

Položkový rozpočet

Stavba :	Demolice souboru staveb	Rozpočet:
Objekt :	Objekt č.p. 200, 204, 205	Klasický rozpočet

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
Díl:	9	Ostatní konstrukce, bourání				
1	9001	Oplocení staveniště, ocel. plot v. 3 m	m	58,00	1 100,00	63 800,00
2	9002	Oplocení staveniště, uliční strana, v. 5 m	m	39,00	1 850,00	72 150,00
3	9003	Vjezdová brána 4x3 m	ks	1,00	15 000,00	15 000,00
4	9004	Dopravní značení dočasné	klp	1,00	20 000,00	20 000,00
	Celkem za	9 Ostatní konstrukce, bourání				170 950,00
Díl:	98	Demolice				
5	981014312R00	Demolice budov mechanizací, zdivo, konstr. do 15 %	m3	663,51	110,50	73 317,86
6	981014313R00	Demolice budov mechanizací, zdivo, konstr. do 20 %	m3	1 933,00	152,50	294 782,50
7	981133311R00	Demolice hal mechanizací, zdivo, konstr. do 10 %	m3	4 405,52	52,90	233 052,01
	Celkem za	98 Demolice				601 152,36
Díl:	720	Zdravotnická instalace				
8	7200001	Zaslepení vodovodních přípojek	ks	3,00	5 000,00	15 000,00
	Celkem za	720 Zdravotnická instalace				15 000,00
Díl:	721	Vnitřní kanalizace				
9	721001	Zaslepení kanalizačních přípojek	ks	3,00	10 000,00	30 000,00
	Celkem za	721 Vnitřní kanalizace				30 000,00
Díl:	D96	Přesuny suti a vybouraných hmot				
10	979081111R00	Odvoz suti a vybour. hmot na skládku do 1 km	t	1 495,00	262,50	392 437,50
11	979081121R00	Příplatek k odvozu za každý další 1 km	t	2 990,00	14,80	44 252,00
12	979082111R00	Vnitrostaveništní doprava suti do 10 m	t	1 495,00	218,50	326 657,50
13	979082121R00	Příplatek k vnitrost. dopravě suti za dalších 5 m	t	7 475,00	24,40	182 390,00
14	979087112R00	Nakládání suti na dopravní prostředky	t	1 495,00	112,50	168 187,50
15	979093111R00	Uložení suti na skládku bez zhutnění	t	1 495,00	10,30	15 398,50
16	979099145U00	Skládkovné asfaltová pojízdná vrstva	t	46,61	250,00	11 651,25
17	979099145U00	Skládkovné asfaltové povrchy - lepenka	t	1,69	250,00	421,75
	Celkem za	D96 Přesuny suti a vybouraných hmot				1 141 396,00

POLOŽKOVÝ ROZPOČET - DEMOLICE POSTUPNÝM ROZEBÍRÁNÍM

Rozpočet	2	Demolice kina	JKSO
Objekt			SKP
		Demolice souboru staveb	Měrná jednotka
Stavba			Počet jednotek
		Objekt č.p. 200, 204, 205	Náklady na m.j.
Projektant			Typ rozpočtu
Zpracovatel projektu			
Objednatel			
Dodavatel			Zakázkové číslo
Rozpočtoval			Počet listů
ROZPOČTOVÉ NÁKLADY			
Základní rozpočtové náklady		Ostatní rozpočtové náklady	
Z	HSV celkem	2 242 163	Ztížené výrobní podmínky
R	PSV celkem	45 000	Oborová přírážka
N	M práce celkem	0	Přesun stavebních kapacit
	M dodávky celkem	0	Mimostaveništní doprava
ZRN	ZRN celkem	2 287 163	Zařízení staveniště
			Provoz investora
HZS	HZS	0	Kompletační činnost (IČD)
ZRN+HZS	ZRN+HZS	2 287 163	Ostatní náklady neuvedené
ZRN+ost.náklady+HZS	ZRN+ost.náklady+HZS	2 287 163	Ostatní náklady celkem
Vypracoval		Za zhotovitele	Za objednatele
Jméno : Řádek Lukáš		Jméno :	Jméno :
Datum : 15.10.2011		Datum :	Datum :
Podpis :		Podpis:	Podpis:
Základ pro DPH	20,0 %		2 287 163 Kč
DPH	20,0 %		457 433 Kč
Základ pro DPH	0,0 %		0 Kč
DPH	0,0 %		0 Kč
CENA ZA OBJEKT CELKEM			2 744 596 Kč

Poznámka :

Stavba :	Demolice souboru staveb	Rozpočet :
Objekt :	Objekt č.p. 200, 204, 205	Demolice kina

REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ

Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
9 Ostatní konstrukce, bourání	170 950	0	0	0	0
98 Demolice	929 817	0	0	0	0
720 Zdravotechnická instalace	0	15 000	0	0	0
721 Vnitřní kanalizace	0	30 000	0	0	0
D96 Přesuny suti a vybouraných hmot	1 141 396	0	0	0	0
CELKEM OBJEKT	2 242 163	45 000	0	0	0

VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

Název VRN	Kč	%	Základna	Kč
Ztížené výrobní podmínky	0	0,0	2 287 163	0
Oborová přírážka	0	0,0	2 287 163	0
Přesun stavebních kapacit	0	0,0	2 287 163	0
Mimostaveništní doprava	0	0,0	2 287 163	0
Zařízení staveniště	0	0,0	2 287 163	0
Provoz investora	0	0,0	2 287 163	0
Kompletační činnost (IČD)	0	0,0	2 287 163	0
Rezerva rozpočtu	0	0,0	2 287 163	0
CELKEM VRN				0

Položkový rozpočet

Stavba :	Demolice souboru staveb	Rozpočet:
Objekt :	Objekt č.p. 200, 204, 205	Klasický rozpočet

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
Díl: 9		Ostatní konstrukce, bourání				
1	9001	Oplocení staveniště, ocel. plot v. 3 m	m	58,00	1 100,00	63 800,00
2	9002	Oplocení staveniště, uliční strana, v. 5 m	m	39,00	1 850,00	72 150,00
3	9003	Vjezdová brána 4x3 m	ks	1,00	15 000,00	15 000,00
4	9004	Dopravní značení dočasné	klp	1,00	20 000,00	20 000,00
Celkem za		9 Ostatní konstrukce, bourání				170 950,00
Díl: 98		Demolice				
5	981011312R00	Demolice budov, zdivo, podíl konstr. do 15 %, MVC	m3	663,51	166,50	110 474,42
6	981011313R00	Demolice budov, zdivo, podíl konstr. do 20 %, MVC	m3	1 933,00	226,50	437 824,50
7	981131311R00	Demolice hal rozebráním,zdivo,podíl kons.do 10%,MV	m3	4 405,52	86,60	381 518,03
Celkem za		98 Demolice				929 816,95
Díl: 720		Zdravotechnická instalace				
8	7200001	Zaslepení vodovodních přípojek	ks	3,00	5 000,00	15 000,00
Celkem za		720 Zdravotechnická instalace				15 000,00
Díl: 721		Vnitřní kanalizace				
9	721001	Zaslepení kanalizačních přípojek	ks	3,00	10 000,00	30 000,00
Celkem za		721 Vnitřní kanalizace				30 000,00
Díl: D96		Přesuny suti a vybouraných hmot				
10	979081111R00	Odvoz suti a vybour. hmot na skládku do 1 km	t	1 495,00	262,50	392 437,50
11	979081121R00	Příplatek k odvozu za každý další 1 km	t	2 990,00	14,80	44 252,00
12	979082111R00	Vnitrostaveništní doprava suti do 10 m	t	1 495,00	218,50	326 657,50
13	979082121R00	Příplatek k vnitrost. dopravě suti za dalších 5 m	t	7 475,00	24,40	182 390,00
14	979087112R00	Nakládání suti na dopravní prostředky	t	1 495,00	112,50	168 187,50
15	979093111R00	Uložení suti na skládku bez zhutnění	t	1 495,00	10,30	15 398,50
16	979099145U00	Skládkovné asfaltové povrchy	t	46,61	250,00	11 651,25
17	979099145U00	Skládkovné asfaltové povrchy	t	1,69	250,00	421,75
Celkem za		D96 Přesuny suti a vybouraných hmot				1 141 396,00