

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 14/5974/2016
aktualizace ZP č.9/5899/2015

NEMOVITÁ VĚC:	Část čp. 239 s příslušenstvím , objekt bez čp. na st. 1147/4 a pozemky dle GP č. 7967-3/2015 - st.č. 1147/7, 1147/4, pp.č.4210/6, 4210/5, 723/60, vše Sakařova ulice, k.ú. a obec Pardubice - aktualizace, Soubor staveb s pozemky
Katastrální údaje :	Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Pardubice
Adresa nemovité věci:	Štrossova ul., 530 02 Pardubice-Staré Město
Vlastník stavby:	Statutární město Pardubice - objednávka č. 189/2016/OMI, Perštýnské nám. 1, 53002 Pardubice-Staré Město, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Statutární město Pardubice - objednávka č. 189/2016/OMI, Perštýnské nám. 1, 53002 Pardubice-Staré Město, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Statutární město Pardubice - objednávka č. 189/2016/OMI
Adresa objednatele:	Perštýnské nám. 1, 53002 Pardubice-Staré Město

ZHOTOVITEL :	Josef Jošt		
Adresa zhotovitele:	Sladkovského 433, 530 02 Pardubice		
IČ:	telefon:	777318160	e-mail:
			josef.jost@jostovarealitni.cz
DIČ:	fax:		

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	25 800 000 Kč
---------------------	----------------------

Datum místního šetření:	24.3.2016	Stav ke dni :	24.3.2016
Za přítomnosti: zástupce objednatele			
Počet stran: 32 stran	Počet příloh: 9	Počet vyhotovení: 2	

V Pardubicích, dne 24.3.2016

Josef Jošt

NÁLEZ

Znalecký úkol

o ceně - Část čp. 239 s příslušenstvím, objekt bez čp. na st. 1147/4 a pozemky dle GP č. 7967-3/2015 - st.č. 1147/7, 1147/4, pp.č.4210/6, 4210/5, 723/60, vše Sakařova ulice, k.ú. a obec Pardubice

Přehled podkladů

Objednávka znaleckého posudku č. 189/2016/OMI

LV č. 50001

Geometrický plán pro rozdělení pozemků č.7967-3/2015 - neodsouhlasený KÚ

Snímek z katastrální mapy

projektová dokumentace - Oddělení budov č.2 a 3 a sítí - zpracovaná Ing.Stačínovou s datem 5/2014

Znalecký posudek č.160/2013 ze dne 3.10.2013 zpracovaný Václavem Sovou pro MEDILA Pardubice, znalecký

posudek č. 64/5879/2014 zpracovaný mnou dne 16.9.2014, znalecký posudek č. 9/5899/2015 - stanovení obvyklé ceny, zpracovaný mnou dne 28.1.2015

Prohlídka dne 24.3.2016

Místopis

Oceňovaný soubor staveb se nachází v širším centru Pardubic, po levé straně Štrossovy ulice směrem z centra. Dopravní obslužnost výborná, centrum města cca 400 m, zastávka MHD přímo před hlavním vjezdem. V současné době se jedná o součást oploceného areálu veterinární nemocnice. Oceňované budovy se nacházejí po levé i pravé straně hlavního vjezdu.

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☐ železnice

☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☐ dálnice/silnice I. tř

☐ silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

2772/24

Statutární město Pardubice

Celkový popis

Při místním šetření nebyly zjištěny žádné podstatné změny oproti prohlídce dne 28.1.2015. Stavby jsou o rok starší, což má vliv na výpočet opotřebení.

Po levé straně je to budova s původním čp. 239 složená z několika částí.. Původní část postavená podélnou stranou podél Štrossovy ulice, kolmo na tuto část navazuje přístavba laboratoří a dále na tento objekt v současné době pod jedním čp. navazuje část sloužící jako hotel. Předmětem ocenění je původní dvoupodlažní budova s valbovou střechou a přístavba dvoupodlažní budovy laboratoří. Byla vypracována projektová dokumentace pro oddělení budovy hotelu - zrušení průchozích otvorů a oddělení inž.sítí.

Po pravé straně hlavního vjezdu je jednopodlažní budova bývalé vrátnice - nyní služebna Městské policie.

Areál byl rozdělen „Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků“ č. 77967-3/2015, dle kterého je provedeno ocenění. Oceňovaná budova (její původní části i přístavba laboratoří - obč.vybavenost bez čp.) je dle GP součástí nově vzniklého pozemku st. 1147/7, v jednom funkčním celku s p.p.č.723/60 a nově vzniklou p.p.č.4210/6. Tyto pozemky jsou přístupné z p.p.č. 2772/24 - chodníku ulice, a z p.p.č. 4210/4 - ve vlastnictví Stat.města Pardubic

Oceňovaná budova (původní vrátnice) je součástí st.č.1147/4, v jednom funkčním celku s nově vzniklou p.p.č.4210/5. Tyto pozemky jsou přístupné z p.p.č. 4210/4 - ostatní plocha, ve vlastnictví Stat.města Pardubice.

Příslušenství oceňované nemovitosti tvoří

zpevněné plochy pro parkování vozidel, oplocení a bývalý podzemní kryt CO na p.p.č.4210/5, ke dni ocenění ve špatném stavu, určený k likvidaci.

Silné stránky

Oceňované objekty se nacházejí v širším centru Pardubic, jsou bezproblémově přístupné z veřej. komunikace. Oddělené pozemky umožňují parkování aut v rámci oplocení na zpevněných plochách před budovami. Objekty jsou v dobrém, stavebně-technickém stavu, užívané.

Slabé stránky

V současné době jsou oceňované objekty napojeny na vnitroareálové rozvody inženýrských sítí. Po případném převodu vlastnictví je nutné zřídit buď věcná břemena, popř. provést nové přípojky sítí z veřej. řádů vedoucích v přilehlé ulici.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Ke dni ocenění není zapsán v katastru nemovitostí GP pro rozdělení pozemků ..

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|---|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Původní část na části st. 1147/7
- 1.2 přístavba laboratoří na části st. 1147/7
- 1.3 Budova bez čp. na st. 1147/4
- 1.4 Zpevněná plocha
- 1.5 Oplocení - podezdívka
- 1.6 Oplocení - plot

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky k.ú. Pardubice

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1 Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Původní část na části st. 1147/7
- 1.2 přístavba laboratoří na části st. 1147/7
- 1.3 Budova bez čp. na st. 1147/4

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky k.ú. Pardubice

3. Výnosové ocenění

- 3.1 Výnosová hodnota

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,715$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,715$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Pardubice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 335,00 Kč/m²

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Původní část na části st. 1147/7

Ke dni ocenění objekt užívá fy. HERBACOS RECORDATI. Celková užitná plocha objektu činí 791,500 m². Výměry užitné plochy byly převzaty ze znaleckého posudku č. 160/2013 z důvodu absence projektové dokumentace skutečného provedení.

Protože veškeré stávající nájemní smlouvy budou ukončeny převodem vlastnictví, nájemné je stanoveno dle obvyklého nájemného.

Byl proveden průzkum nabídek pronájmů nebytových prostor laboratoří, popřípadě prostor s obdobným užitím. Nabídka je velmi omezená. V budově TECHNOPARKU ve Starých Čívicích jsou nabízeny k pronájmu prostory laboratoří za 150,- Kč/m²/měsíc tj. 1 800,- Kč/m²/rok. Tyto prostory se ale nedaří pronajmout. Obvyklá cena za pronájem kanceláří v širším centru Pardubic se pohybuje mezi 1200,- Kč až 1400,- Kč/m². Obvyklé nájemné proto stanovují odborným odhadem na 1250,- Kč/m²/rok.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Původní část na části st. 1147/7

Dle archivu města byl objekt postaven v roce 1935 jako nepodsklepený, dvoupodlažní se sedlovou střechou s nárožní valbou. Během užívání byla prováděna běžná údržba a modernizace. V roce 1967 byla provedena nová fasáda a výměna oken za dřevěná zdvojená, v roce 1984 opravena střecha s novou střešní krytinou vč. klemp.prvků, v roce 1991 ústřední vytápění. Objekt je tradičně zděný na betonových základech, stropy v chodbách klenuté, ostatné s rovnými podhledy, schodiště žb. s dlažbou. Střecha na dřevěném krovu sedlová s nárožní valbou, krytina plechová.

Dispozičně objekt obsahuje v každém podlaží komunikační prostor - středovou chodbu navazující na schodiště,, místnosti laboratoří, kanceláře a učebny, sklady. Na každém podlaží je sociální zařízení pro ženy a muže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

A. budovy pro zdravotnictví

zděná

1264

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(38,40*16,45)-(1,50*7,15)+(1,52*1,70)	=	623,54
2.NP	(38,40*16,45)-(1,50*7,15)	=	620,96

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	623,54 m ²	4,05 m	2 525,34
2.NP	620,96 m ²	3,80 m	2 359,65
Součet	1 244,50 m ²		4 884,99

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

4 884,99 / 1 244,50

= 3,93 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

1 244,50 / 2

= 622,25 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$620,96 \cdot 4,05 + 2,584 \cdot 2,40 + 623,54 \cdot 1,02$	=	3 157,10 m ³
2.NP	$((38,40 \cdot 16,45) - (1,50 \cdot 7,15)) \cdot (3,80)$	=	2 359,63 m ³
zastřešení	1419,69	=	1 419,69 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	3 157,10 m ³
2.NP	NP	2 359,63 m ³
zastřešení	Z	1 419,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 936,42 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	klenuté a dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová na dřevěném krovu	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	PVC a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litina	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9430

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 740,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9306

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8344

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9430

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,0770

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 4 304,22

Plná cena: 6 936,42 m³ * 4 304,22 Kč/m³

= 29 855 877,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 120 = 67,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 67,5 % / 100)

* 0,325

Původní část na části st. 1147/7 - zjištěná cena

= 9 703 160,25 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro zdravotnictví

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

8,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
laboratoře, kanceláře, komunikační a hyg.prostory	791,50	1 250,-	82 447,92	989 375,-
Výnosy celkem				989 375,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 989 375,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 8 344 310,94 Kč

- výměra stavebního pozemku: 4 998,00 m²

- skutečně zastavěná plocha:	623,54 m ²		
- cena skutečně zastavěné plochy:	1 041 018,74 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-		52 050,94 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:	-		395 750,- Kč
	989 375,00 * 40 %	=	541 574,06 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:		=	541 574,06 Kč
Míra kapitalizace 8,00 %		/	8,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem		=	6 769 675,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	9 703 160,25 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	6 769 675,80 Kč	
Rozdíl	R =	2 933 484,45 Kč	
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):			
CV + 0.10 R	=	7 063 024,25 Kč	
Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu	=	7 063 024,25 Kč	

1.2 přístavba laboratoří na části st. 1147/7

Ke dni ocenění objekt užívá fy. MeDiLa s.r.o. Užitná plocha 1.PP činí objektu činí 820,50 m². Výměry užitné plochy byly převzaty ze znaleckého posudku č.160/2013 z důvodu absence projektové dokumentace skutečného provedení. Protože veškeré stávající nájemní smlouvy budou ukončeny převodem vlastnictví, nájemné je stanoveno dle obvyklého nájemného.

Byl proveden průzkum nabídek pronájmů nebytových prostor laboratoří, popřípadě prostor s obdobným užitím. Nabídka je velmi omezená. V budově TECHNOPARKU ve Starých Čivčích jsou nabízeny k pronájmu prostory laboratoří za 150,- Kč/m²/měsíc tj. 1 800,- Kč/m²/rok. Tyto prostory se ale nedaří pronajmout. Obvyklá cena za pronájem kanceláří v širším centru Pardubic se pohybuje mezi 1200,- Kč až 1400,- Kč/m². Obvyklé nájemné proto stanovují odborným odhadem na 1250,- Kč/m²/rok.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Přístavba laboratoří na části st. 1147/7

Dle archivu města byl objekt postaven v roce 1981. Jedná se o objekt z části podsklepený, se 2 nadzemními podlažími se sedlovou střechou. Během užívání byla prováděna běžná údržba a modernizace. V roce 2009 byla provedena rekonstrukce a modernizace objektu - nová fasáda a výměna oken za plastová, opravena střecha s novou střešní krytinou vč. klemp.prvků, výměna veškerých vnitřních rozvodů instalací, vzduchotechnika, vybavení soc.zařízení, nové keramické dlažby, vestavěn nákladní výtah. Objekt je tradičně zděný na betonových základech, stropy nespalné s rovnými podhledy, schodiště žb. s dlažbou. Střecha na dřevěném krovu sedlová, krytina plechová. Dispozičně objekt obsahuje v každém podlaží komunikační prostor - středovou chodbu navazující na schodiště,, místnosti laboratoří, kanceláře, čekárny. Na každém podlaží je sociální zařízení pro ženy a muže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	A. budovy pro zdravotnictví
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1264

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	18,00*15,90+4,50*5,50	=	310,95
1.NP	18,00*15,90+17,05*8,40	=	429,42
2.NP	429,42	=	429,42

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	310,95 m ²	3,15 m	979,49
1.NP	429,42 m ²	4,20 m	1 803,56
2.NP	429,42 m ²	3,80 m	1 631,80
Součet	1 169,79 m²		4 414,85

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $4\,414,85 / 1\,169,79 = 3,77\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,169,79 / 3 = 389,93\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	$(18,00 \cdot 15,90 \cdot 3,15) + 4,50 \cdot 5,50 \cdot 2,20$	=	955,98 m ³
1.NP	$(18,00 \cdot 15,90 + 17,05 \cdot 8,40) \cdot (4,20)$	=	1 803,56 m ³
2.NP	$(429,42) \cdot (3,80)$	=	1 631,80 m ³
zastřešení	801,59	=	801,59 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	955,98 m ³
1.NP	NP	1 803,56 m ³
2.NP	NP	1 631,80 m ³
zastřešení	Z	801,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 192,93 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	sedlová na dřevěném krovu	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,30	100	1,00	4,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,73
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0173

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 5 192,93 m³ * 4 801,41 Kč/m³

=	2 740,-
*	0,9390
*	0,9369
*	0,8570
*	1,0173
*	1,1000
*	2,0770
=	4 801,41
=	24 933 386,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 120 = 29,2 %

Koeficient opotřebení: (1 - 29,2 % / 100)

* 0,708

Přístavba laboratoří na části st. 1147/7 - zjištěná cena

= 17 652 837,31 Kč

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Nemovitosti pro zdravotnictví

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

8,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
laboratoře, kanceláře, komunikační a hyg.prostory	820,50	1 250,-	85 468,75	1 025 625,-
Výnosy celkem				1 025 625,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	1 025 625,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku:	8 344 310,94 Kč	
- výměra stavebního pozemku:	4 998,00 m ²	
- skutečně zastavěná plocha:	429,42 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy:	716 929,57 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	35 846,48 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
1 025 625,00 * 40 %	-	410 250,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	579 528,52 Kč
Míra kapitalizace 8,00 %	/	8,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	7 244 106,50 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	17 652 837,31 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	7 244 106,50 Kč
Rozdíl	R	=	10 408 730,81 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R

= 8 284 979,58 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu	=	8 284 979,58 Kč
--	----------	------------------------

1.3 Budova bez čp. na st.1147/4

Byl proveden průzkum nabídek pronájmů nebytových prostor Obvyklá cena za pronájem kanceláří v širším centru Pardubic se pohybuje mezi 1200,- Kč až 1400,- Kč/m². Obvyklé nájemné proto stanovuji odborným odhadem na 1250,- Kč/m²/rok.

Ocenění staveb nákladovým způsobem**Budova bez čp. na st.1147/4**

Objekt byl postaven v roce 1935, během užívání průběžně udržovaný a modernizovaný. Má jedno nadzemní podlaží, je zděný na bet.základech, střecha pultová, krytina živičná, oplechování pozink. Vnější fasáda hladká, vnitřní omítky štukové, bělinové obklady v hyg.zařízeních. Podlahy PVC a keramické dlažby. Objekt je vytápěn centrálně, TUV z el.bojleru.

Dispoziční řešení

vstupní chodba, kancelář, příruční sklad, WC pro ženy a muže, sprcha, šatna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:
Svislá nosná konstrukce:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

F. budovy administrativní
zděná
122

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	64,00 m ²	2,80 m	179,20
Součet	64,00 m ²		179,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 179,20 / 64,00 = 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 64,00 / 1 = 64,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(64)*(0,10+2,80+0,70/2)	=	208,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	208,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		208,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné v tl.30 cm	P	100
3. Stropy	s rovnými podhledy	S	100
4. Krov, střecha	půltová	S	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litina	S	100
20. Vnitřní plynovod	není	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	P	17,40	100	0,46	8,00
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,18
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8518

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 208,00 m³ * 5 616,51 Kč/m³

=	2 807,-
*	0,9390
*	1,0231
*	1,0500
*	0,8518
*	1,1000
*	2,1170
=	5 616,51
=	1 168 234,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 120 = 67,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 67,5 % / 100)

* 0,325

Budova bez čp. na st.1147/4 - zjištěná cena	=	379 676,08 Kč
---	---	---------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kancelář, šatna, soc.zařízení	52,00	1 250,-	5 416,67	65 000,-
Výnosy celkem				65 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	65 000,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku:	8 344 310,94 Kč	
- výměra stavebního pozemku:	4 998,00 m ²	
- skutečně zastavěná plocha:	64,00 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy:	106 849,92 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	5 342,50 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
65 000,00 * 40 %	-	26 000,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	33 657,50 Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	517 807,70 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	379 676,08 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	517 807,70 Kč	
Rozdíl	R =	138 131,62 Kč	
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):			
CV * 1,10	=	569 588,47 Kč	
Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu	=	569 588,47 Kč	

1.4 Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.11. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože z MC		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211		
Výměra:	450,00 m ²		
Ocenění			
Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	370,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2420
Základní cena upravená [Kč/m ²]		=	912,49
Plná cena:	450,00 m ² * 912,49 Kč/m ²	=	410 620,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 60 = 43,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 43,3 % / 100) * 0,567

Nákladová cena stavby CS_N	=	232 821,82 Kč
Koeficient pp	*	0,715
Cena stavby CS	=	166 467,60 Kč
Zpevněná plocha - zjištěná cena	=	166 467,60 Kč

1.5 Oplocení – podezdívka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1264
Délka:	105,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0770
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	2 170,47
Plná cena:	105,00 m * 2 170,47 Kč/m	=	227 899,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	68 369,81 Kč
Koeficient pp	*	0,715
Cena stavby CS	=	48 884,41 Kč
Oplocení - podezdívka - zjištěná cena	=	48 884,41 Kč

1.6 Oplocení – plot

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1264

Výměra:

$105,00 * 1,30 = 136,50 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0770
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	1 028,12
Plná cena:	$136,50 \text{ m}^2 * 1 028,12 \text{ Kč/m}^2$	=	140 338,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	42 101,51 Kč
Koeficient pp	*	0,715
Cena stavby CS	=	30 102,58 Kč
Oplocení - plot - zjištěná cena	=	30 102,58 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky k.ú. Pardubice

Pozemky se nacházejí v širším centru Pardubic, jsou rovinné, plně zainvestované z rozvodů vnitroareálových inž. sítí. Výměry pozemků jsou převzaty z předloženého GP a dle výpisu z LV.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Pozemky v rámci areálu, přístupné bezproblémově z veř.komunikaci	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,715$

Celkový index $I = I_T \cdot I_0 \cdot I_P = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,715 = 0,715$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	2 335,-	0,715		1 669,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1147/7	1 304,00	1 669,53	2 177 067,12
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1147/4	64,00	1 669,53	106 849,92
§ 4 odst. 1	zahrada	723/60	435,00	1 669,53	726 245,55
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	4210/5	2 281,00	1 669,53	3 808 197,93
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	4210/6	914,00	1 669,53	1 525 950,42
Stavební pozemky - celkem			4 998,00	m ²	8 344 310,94
Pozemky k.ú. Pardubice - zjištěná cena				=	8 344 310,94 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

Jedná se o 3 ks lip a 3 ks smrků, vzrostlých, ve stáří cca 40 let.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	8 344 310,94
Celková výměra pozemku	m ²	4 998,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	250 429,50
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	21 286,51
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	21 286,51 Kč