

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 729 - 8 / 2015

Znalecký posudek o ceně zjištěné areálu Státního oblastního archivu v Plzni, který je situován v katastrálním území Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary

Objednavatel znaleckého posudku: Státní oblastní archiv v Plzni
Sedláčkova 22/44
306 12 Plzeň

Účel znaleckého posudku: Výpočet ceny zjištěné nemovitého majetku

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 23.2.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Marek
Nad Úslavou 43
312 00 Plzeň

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2. vyhotoveních.

V Plzni 26.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je výpočet ceny zjištěné majetku areálu Státního oblastního archivu v Plzni, který je situován v katastrálním území Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Areál pobočky SOA Plzeň
Adresa předmětu ocenění: Poděbradova 408
364 52 Žlutice
Kraj: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
Obec: Žlutice
Katastrální území: Žlutice
Počet obyvatel: 2 484
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 450,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 766,82 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.2.2015 za přítomnosti Objednatele posudku a vlastníka majetku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN KÚ pro Karlovarský kraj, Katastrál. pracoviště Karlovy Vary, LV 666
- Částečná projektová dokumentace
- Údaje a výsledky kontrolního měření zjištěné místním šetřením

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem majetku je Česká republika - Státní oblastní archiv v Plzni, Sedláčkova 44, Plzeň. Vlastnictví se osvědčuje výpisem z KN KÚ pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, LV 666.

6. Dokumentace a skutečnost

Na podkladě výsledků zjištěných místním šetřením lze konstatovat, že stav majetku ke dni ocenění odpovídá předložené dokumentaci.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný majetek je areál, který tvoří budovy A, B a C, venkovní úpravy, porosty a pozemky. Areál je situován v obci Žlutice v zástavbě objektů pro rodinné bydlení a je dobře dostupný po veřejných komunikacích. Oproti původnímu stavu jsou budovy areálu napojeny na městský centrální zdroj tepla, splaškové vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Ke dni ocenění není areál vlastníkem majetku, ani jiným subjektem užíván a vlastník majetku ani neuvažuje s obnovením původního účelu využití. Změna užitelského záměru areálu si vyžádá značné investiční náklady a z tohoto titulu lze předpokládat jeho sníženou životnost.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Budova A
- 1.1.2. Budova B
- 1.1.3. Budova C

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Oplocení -pletivové rámy
- 1.2.2. Oplocení pletivové
- 1.2.3. Vrata ocelová
- 1.2.4. Přípojka vody
- 1.2.5. Kanalizační přípojka DN 200
- 1.2.6. Kanalizační přípojky DN 150
- 1.2.7. Topné kanály - betonový monolitický 60/75 - 90/90 cm
- 1.2.8. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC
- 1.2.9. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm
- 1.2.10. Přípojky elektro
- 1.2.11. Vrátko ocelové

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Stavební pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1. Okrasné dřeviny

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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 - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Rezidenční zástavba, rekreační stavby	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,423}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova A

Jednopodlažní, nepodsklepený objekt s nízkou sedlovou střechou bez možnosti zřízení podkrovní. Základy betonové s izolací proti vodě, svislé obvodové zdivo je ze škvárobetonových tvárnic, vnitřní příčky jsou zdivo cihelné. Stropy a krov jsou dřevěné sbíjené vazníky, stropní podhled je heraklitové podbití na dřevěný rošt. Tento popis je zároveň shodný se stavem objektu B.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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 - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Rezidenční zástavba, rekreační stavby	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,423}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Budova A	38,70*12,60	=	487,62

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Budova A	487,62 m ²	5,70 m	2 779,43
Součet	487,62 m²		2 779,43

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 779,43 / 487,62 = 5,70 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 487,62 / 1 = 487,62 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Budova A	(38,70*12,60)*(5,70)	=	2 779,43 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Budova A	NP	2 779,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 779,43 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 včetně zemních prací:	betonové s izolací proti vodě	S	100
2. Svislé konstrukce:	škvárobetonové tvárnice	S	100
3. Stropy:	heraklitové podbití	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěné sbíjená vazníky	S	100
5. Krytiny střech:	vlnité osinkocement. desky	P	100
6. Klempířské konstrukce:	plech pozinkovaný	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	omítky štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	omítky štukové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:		X	100
10. Schody:	ne	C	100
11. Dveře:	dřevěné hladké	S	100
12. Vrata:		S	100

13. Okna:	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah:	PVC, keramická dlažba	S	60
14. Povrchy podlah:		C	40
15. Vytápění:		X	100
16. Elektroinstalace:	ano	S	100
17. Bleskosvod:	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod:		X	100
19. Vnitřní kanalizace:		X	100
20. Vnitřní plynovod:		X	100
21. Ohřev vody:		X	100
22. Vybavení kuchyní:		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:		X	100
24. Výtahy:		X	100
25. Ostatní:	mříže na oknech	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy:	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha:	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody:	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře:	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata:	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna:	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	60	1,00	1,74
14. Povrchy podlah:	C	2,90	40	0,00	0,00
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy:	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,47
Koeficient vybavení K_4 :					0,9547

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9335
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6684
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9547
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 302,39
Plná cena: 2 779,43 m ³ * 2 302,39 Kč/m ³	=	6 399 331,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 70 = 82,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 82,9 % / 100)

*	0,171
=	1 094 285,74 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Budova není dlouhodobě používaná

Srážka za morální opotřebení: 1 094 285,74 * 10 % =

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	109 428,57 Kč
=	984 857,17 Kč
*	0,423
=	416 594,58 Kč

Budova A - zjištěná cena

= **416 594,58 Kč**

1.1.2. Budova B

Objekt B je shodný s uvedeným popisem pro objekt A a veškeré jeho konstrukční prvky jsou shodné s objektem A.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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 - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,423}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
Budova B	49,85*12,60	= 628,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Budova B	628,11 m ²	4,45 m	2 795,09
Součet	628,11 m²		2 795,09

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 795,09 / 628,11 = 4,45 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 628,11 / 1 = 628,11 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
Budova B	(49,85*12,60)*(4,45)	= 2 795,09 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Budova B	NP	2 795,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 795,09 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy:	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha:	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody:	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře:	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata:	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna:	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	60	1,00	1,74
14. Povrchy podlah:	C	2,90	40	0,00	0,00
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy:	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,47
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9547

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9305
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7719
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9547
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 650,37
Plná cena: 2 795,09 m ³ * 2 650,37 Kč/m ³	=	7 408 022,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 70 = 82,9 %		
Koeficient opotřebení: (1- 82,9 % / 100)	*	0,171
	=	1 266 771,88 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení		
Budova není dlouhodobě používána		
Srážka za morální opotřebení: 1 266 771,88 * 10 % =	-	126 677,19 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 140 094,69 Kč
Koeficient pp	*	0,423
Cena stavby CS	=	482 260,05 Kč
Budova B - zjištěná cena	=	482 260,05 Kč

1.1.3. Budova C

Jednopodlažní nepodsklepený objekt s nízkou sedlovou střechou bez možnosti zřízení podkroví. Základy betonové s izolací proti vodě, svislé obvodové konstrukce jsou sendvičové panely na bázi dřevní hmoty. Krov tvoří dřevěné sbíjené vazníky, podhledy stropů jsou sendvičové panely na bázi dřevní hmoty. Vnitřní příčky jsou zdivo cihelné.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum P_i) = \mathbf{0,940}$$

i = 1

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,423}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
Budova C	43,34*12,08	= 523,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Budova C	523,55 m ²	4,45 m	2 329,80
Součet	523,55 m²		2 329,80

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 329,80 / 523,55 = 4,45 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 523,55 / 1 = 523,55 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
Budova C	(43,34*12,08)*(4,45)	= 2 329,79 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Budova C	NP	2 329,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 329,79 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 včetně zemních prací:	betonové s izolací proti vodě	S	100
2. Svislé konstrukce:	sendvičové panely na bázi dřevní hmoty	P	100
3. Stropy:	sendvičové panely na bázi dřevní hmoty	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěné sbíjené dřevěné vazníky	S	100
5. Krytiny střech:	vlnité osinkocementové desky	P	100
6. Klempířské konstrukce:	plech pozinkovaný	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	omítky štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:		X	100
10. Schody:	ne	C	100
11. Dveře:	dřevěné hladké	S	100
12. Vrata:		S	100
13. Okna:	zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah:	PVC, keramická dlažba	S	80
14. Povrchy podlah:		C	20
15. Vytápění:		X	100
16. Elektroinstalace:	ano	S	100
17. Bleskosvod:	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod:		X	100
19. Vnitřní kanalizace:		X	100
20. Vnitřní plynovod:		X	100
21. Ohřev vody:		X	100
22. Vybavení kuchyní:		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:		X	100
24. Výtahy:		X	100
25. Ostatní:	mříže na oknech	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce:	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy:	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha:	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody:	C	1,80	100	0,00	0,00

11. Dveře:	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata:	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna:	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	80	1,00	2,32
14. Povrchy podlah:	C	2,90	20	0,00	0,00
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy:	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7963

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9326
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7719
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7963
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 427,98
Plná cena: 2 329,79 m ³ * 2 427,98 Kč/m ³	=	5 656 683,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 62 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 62 = 93,5 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
	=	848 502,53 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení		
Budova není dlouhodobě používána		
Srážka za morální opotřebení: 848 502,53 * 10 % =	-	84 850,25 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	763 652,28 Kč
Koeficient pp	*	0,423
Cena stavby CS	=	323 024,91 Kč

Budova C - zjištěná cena = **323 024,91 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. Oplocení -pletivové rámy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výměra:

$$127,60 * 1,60 = 204,16 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	856,58
Plná cena: 204,16 m ² * 856,58 Kč/m ²	=	174 879,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 40 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	26 231,91 Kč
*	0,423
=	11 096,10 Kč

Oplocení -pletivové rámy - zjištěná cena

= **11 096,10 Kč**

1.2.2. Oplocení pletivové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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 - Bez vlivu	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	IV	1,00

záplav

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,03
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,663}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,656}$$

Výměra:

$$201,40 * 1,60 = 322,24 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	456,84
Plná cena: 322,24 m ² * 456,84 Kč/m ²	=	147 212,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 36 / 40 = 90,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	22 081,82 Kč
*	0,656
=	14 485,67 Kč

Oplocení pletivové - zjištěná cena

= **14 485,67 Kč**

1.2.3. Vrata ocelová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

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

= 3 700,-

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

* 0,9000

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

* 2,1150

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **7 042,95**

Plná cena: 2,00 ks * 7 042,95 Kč/ks

= **14 085,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 36 / 40 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **2 112,88 Kč**

Koeficient pp

* 0,423

Cena stavby CS

= **893,75 Kč**

Vrata ocelová - zjištěná cena

= **893,75 Kč**

1.2.4. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

14,60 m

Ocenění

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

= 420,-

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

* 0,9000

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

* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **866,75**

Plná cena: 14,60 m * 866,75 Kč/m = 12 654,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 50 = 86,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 898,18 Kč

Koeficient pp

* 0,423

Cena stavby CS

= 802,93 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= 802,93 Kč

1.2.5. Kanalizační přípojka DN 200

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

11,20 m

Ocenění

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

= 1 450,-

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

* 0,9000

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

* 2,2840

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 2 980,62

Plná cena: 11,20 m * 2 980,62 Kč/m

= 33 382,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 80 = 72,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 72,5 \% / 100)$

* 0,275

Nákladová cena stavby CS_N

= 9 180,31 Kč

Koeficient pp

* 0,423

Cena stavby CS

= 3 883,27 Kč

Kanalizační přípojka DN 200 - zjištěná cena

= 3 883,27 Kč

1.2.6. Kanalizační přípojky DN 150

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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 - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,03
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,663}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,656}$$

Délka: 141,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 1 180,-
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 425,61
Plná cena: 141,80 m * 2 425,61 Kč/m	=	343 951,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 80 = 72,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 72,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,275
=	94 586,66 Kč
*	0,656
=	62 048,85 Kč

Kanalizační přípojky DN 150 - zjištěná cena = **62 048,85 Kč**

1.2.7. Topné kanály - betonový monolitický 60/75 - 90/90 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

6.1.2. Betonový monolitický 60/75 - 90/90 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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 - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,03
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,663}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,623}$$

Délka: 29,40 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	2 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>5 159,25</u>
Plná cena: 29,40 m * 5 159,25 Kč/m	=	151 681,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,7 \% / 100)$

* 0,283

Nákladová cena stavby CS_N

= **42 925,99 Kč**

Koeficient pp

* 0,623

Cena stavby CS

= **26 742,89 Kč**

Topné kanály - betonový monolitický 60/75 - 90/90 cm - zjištěná cena = **26 742,89 Kč**

1.2.8. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.6. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

$$7,00 * 1,20 + 26,40 * 1,60 + 8,00 * 1,60 + 33,80 * 1,00 = 97,24 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	255,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	509,72
Plná cena: 97,24 m ² * 509,72 Kč/m ²	=	49 565,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 50 = 92,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **7 434,78 Kč**

Koeficient pp

* 0,423

Cena stavby CS

= **3 144,91 Kč**

Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC - zjištěná cena = 3 144,91 Kč

1.2.9. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra:

46,00*4,00 = 184,00 m²

Ocenění

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

= 95,-

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

* 0,9000

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

* 2,2210

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **189,90**

Plná cena: 184,00 m² * 189,90 Kč/m²

= **34 941,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 36 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 36 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **5 241,24 Kč**

Koeficient pp

* 0,423

Cena stavby CS

= **2 217,04 Kč**

Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm - zjištěná cena = 2 217,04 Kč

- 22 -

1.2.10. Přípojky elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	129,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1990
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	277,07
Plná cena: 129,20 m * 277,07 Kč/m	=	35 797,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 71,7 % / 100)	*	0,283
Nákladová cena stavby CS_N	=	10 130,68 Kč
Koeficient pp	*	0,423
Cena stavby CS	=	4 285,28 Kč
Přípojky elektro - zjištěná cena	=	4 285,28 Kč

1.2.11. Vrátko ocelová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 045,60
Plná cena: 1,00 ks * 3 045,60 Kč/ks	=	3 045,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 35 = 91,4 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	456,84 Kč
Koeficient pp	*	0,423
Cena stavby CS	=	193,24 Kč
Vrátka ocelová - zjištěná cena	=	193,24 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky

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. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,450

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,450 = 0,423

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	766,82	0,423		324,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	516	665,00	324,36	215 699,40
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	517	494,00	324,36	160 233,84
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	518	538,00	324,36	174 505,68

§ 4 odst. 1	ostatní plocha	52/2	5 217,00	324,36	1 692 186,12
<u>Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem</u>					2 242 625,04

Stavební pozemky - zjištěná cena = 2 242 625,04 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné dřeviny

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	2 242 625,04
Celková výměra pozemku	m ²	6 914,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	220,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	71 359,20
<u>Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:</u>	*	<u>0,085</u>
Cena okrasných rostlin:	=	6 065,53
Okrasné dřeviny - zjištěná cena		<u>6 065,53 Kč</u>

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova A	2 706 917,40 Kč
1.1.2. Budova B	3 133 593,60 Kč
1.1.3. Budova C	2 392 777,10 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Oplocení -pletivové rámy	73 974,- Kč
1.2.2. Oplocení pletivové	96 571,10 Kč
1.2.3. Vrata ocelová	5 958,30 Kč
1.2.4. Přípojka vody	5 352,90 Kč
1.2.5. Kanalizační přípojka DN 200	14 121,- Kč
1.2.6. Kanalizační přípojky DN 150	225 632,20 Kč
1.2.7. Topné kanály - betonový monolitický 60/75 - 90/90 cm	94 497,90 Kč
1.2.8. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC	20 966,10 Kč
1.2.9. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm	14 780,30 Kč
1.2.10. Přípojky elektro	15 142,30 Kč
1.2.11. Vrátko ocelová	1 288,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem **8 801 572,50 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky	2 242 625,- Kč
-----------------------	----------------

2. Ocenění pozemků celkem **2 242 625,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné dřeviny	6 065,50 Kč
----------------------	-------------

3. Ocenění trvalých porostů celkem **6 065,50 Kč**

Celkem **11 050 263,- Kč**

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **11 050 263,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova A	416 594,60 Kč
1.1.2. Budova B	482 260,10 Kč
1.1.3. Budova C	323 024,90 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Oplocení -pletivové rámy	11 096,10 Kč
1.2.2. Oplocení pletivové	14 485,70 Kč
1.2.3. Vrata ocelová	893,80 Kč
1.2.4. Přípojka vody	802,90 Kč
1.2.5. Kanalizační přípojka DN 200	3 883,30 Kč
1.2.6. Kanalizační přípojky DN 150	62 048,90 Kč

1.2.7. Topné kanály - betonový monolitický 60/75 - 90/90 cm	26 742,90 Kč
1.2.8. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC	3 144,90 Kč
1.2.9. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm	2 217,- Kč
1.2.10. Přípojky elektro	4 285,30 Kč
1.2.11. Vrátko ocelová	193,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 351 673,60 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Stavební pozemky	2 242 625,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	2 242 625,- Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Okrasné dřeviny	6 065,50 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	6 065,50 Kč
Celkem	3 600 364,10 Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	3 600 364,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 600 360,- Kč

slovy: Třimilionyšestsettisíctřistašedesát Kč

V Plzni 26.2.2015

Ing. Jiří Marek, v.r.
Nad Úslavou 43
312 00 Plzeň

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Plzni dne 1.10.1997, č.j. Spr 1612/97 pro základní obory ekonomika a stavebnictví pro odvětví ceny a odhady, stavby obytné, průmyslové, zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 729 - 8 / 2015 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- Výpis z KN KÚ pro Karlovarský kraj, Katastr. pracoviště Karlovy Vary, LV 666
- Kopie katastrální mapy - náhled do KN

