

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 728 - 7 / 2015

Znalecký posudek o ceně zjištěné areálu Státního oblastního archivu v Plzni, který je situován v katastrálním území Hradiště u Blovic, obec Blovice, okres Plzeň - jih.

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

Účel znaleckého posudku: Výpočet ceny zjištěné 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 20.2.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Marek
Nad Úslavou 43
312 00 Plzeň

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2. vyhotoveních.

V Plzni 25.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je výpočet ceny zjištěné majetku areálu Státního oblastního archivu v Plzni, který je situován v katastrálním území Hradiště u Blovice, obec Blovice, okres Plzeň - jih

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Areál pobočky SOA Plzeň
Adresa předmětu ocenění: Hradiště 76
336 01 Blovice
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-jih
Obec: Blovice
Katastrální území: Hradiště u Blovice
Počet obyvatel: 4 141
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 025,00 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, kanalizace a plyn	I	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 377,43 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.2.2015 za přítomnosti Objednatele posudku a vlastníka majetku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN KÚ pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih, LV 1544
- 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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih, LV 1544.

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 a C, venkovní úpravy, porosty a pozemky. Areál je situován v obci Blovice, v části obce Hradiště v zástavbě objektů pro rodinné bydlení a je dobře dostupný po veřejných komunikacích. Areál je napojen na veřejné sítě elektro a voda, splaškové vody jsou svedeny do žumpy. 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

1.2. Příslušenství

1.2.1. Budova C - bývalý sklad PHM

1.2.2. Přípojka vody

1.2.3. Přípojka kanalizace

1.2.4. Žumpa

1.2.5. Oplocení pletivové

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	-0,01
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

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

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 - Okrajové části obce	III	0,00
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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 - Vlivy snižující cenu	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,481}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,476}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova A

Jednopodlažní, nepodsklepený objekt s nízkou sedlovou střechou bez možnosti zřízení podkroví. 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

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: 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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,657}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,618}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Budova A	24,50*13,75	=	336,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Budova A	336,88 m ²	3,45 m	1 162,24
Součet	336,88 m²		1 162,24

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 162,24 / 336,88 = 3,45 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 336,88 / 1 = 336,88 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Budova A	(24,50*13,75)*(3,45) + 1,50*3,00*2,70	=	1 174,37 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Budova A	NP	1 174,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 174,37 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:		C	100
13. Okna:	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah:	PVC, keramická dlažba	S	70
14. Povrchy podlah:		C	30
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:	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna:	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	70	1,00	2,03
14. Povrchy podlah:	C	2,90	30	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					92,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9276

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):	*	0,9396
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9087
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9276
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 401,29
Plná cena: 1 174,37 m ³ * 3 401,29 Kč/m ³	=	3 994 372,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 70 = 58,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 58,6 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,414
=	1 653 670,40 Kč
*	0,618
=	1 021 968,31 Kč

Budova A - zjištěná cena

= **1 021 968,31 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. Budova C - bývalý sklad PHM

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

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

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

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

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Budova C	3,75*4,87	=	18,26

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Budova C	18,26 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Budova C	(3,75*4,87)*(2,60)	=	47,48 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Budova C	NP	47,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		47,48 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	betonové s izolací proti vodě	S	100
2. Obvodové stěny	sendvičové panely na bázi dřevní hmoty	P	100
3. Stropy	sendvičové panely na bázi dřevní hmoty	S	100
4. Krov	dřevěné sbíjené dřevěné vazníky	S	100
5. Krytina	vlnité osinkocementové desky	S	100
6. Klempířské práce	plech pozinkovaný	S	100
7. Úprava povrchů	omítky štukové	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné hladké	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	PVC, keramická dlažba	S	80
11. Podlahy		C	20
12. Elektroinstalace	ano	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30

5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	80	1,00	6,56
11. Podlahy	C	8,20	20	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					81,19
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8119

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8119
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0670</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 097,75
Plná cena: 47,48 m ³ * 2 097,75 Kč/m ³	=	99 601,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 70 = 88,6 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	<u>0,150</u>
---------------------------------------	---	--------------

Nákladová cena stavby CS_N	=	14 940,18 Kč
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	<u>0,623</u>
---------------	---	--------------

Cena stavby CS	=	9 307,73 Kč
-----------------------	---	--------------------

Budova C - bývalý sklad PHM - zjištěná cena	=	<u>9 307,73 Kč</u>
--	---	---------------------------

1.2.2. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 32,40 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	340,-
----------------------------------	--------	---	-------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
--	--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,2930</u>
---	--	---	---------------

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	779,62
------------------------------------	---	---------------

Plná cena: 32,40 m * 779,62 Kč/m	=	25 259,69 Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 40 = 87,5 \%$
 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
=	3 788,95 Kč
*	0,476
=	1 803,54 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= **1 803,54 Kč**

1.2.3. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

2,00 m

Ocenění

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

= 1 180,-

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

* 1,0000

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

* 2,2840

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 695,12**

Plná cena: 2,00 m * 2 695,12 Kč/m

= **5 390,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 70 = 68,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,6 \% / 100)$

* 0,314

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 692,54 Kč**

Koeficient pp

* 0,476

Cena stavby CS

= **805,65 Kč**

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **805,65 Kč**

1.2.4. Žumpa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

$2,20 * 3,00 * 1,80 = 11,88 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 300,-

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

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2840
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 253,20
Plná cena: 11,88 m ³ * 5 253,20 Kč/m ³	=	62 408,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 60 = 68,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 68,3 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 68,3 % / 100)	*	0,317
Nákladová cena stavby CS_N	=	19 783,34 Kč
Koeficient pp	*	0,476
Cena stavby CS	=	9 416,87 Kč

Žumpa - zjištěná cena = **9 416,87 Kč**

1.2.5. 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 2222

Výměra: 142,20 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	550,32
Plná cena: 142,20 m ² * 550,32 Kč/m ²	=	78 255,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 35 = 85,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	11 738,33 Kč
Koeficient pp	*	0,476
Cena stavby CS	=	5 587,45 Kč

Oplocení pletivové - zjištěná cena = **5 587,45 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 - Vlivy snižující cenu - Vjezd na pozemek přes pozemek jiného vlastníka	I	-0,25

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,750}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,990

Index polohy pozemku I_P = 0,481

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,750 * 0,481 = 0,357

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	377,43	0,357		134,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	158	356,00	134,74	47 967,44
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	159	19,00	134,74	2 560,06
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	282/22	856,00	134,74	115 337,44
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					165 864,94

Stavební pozemky - zjištěná cena = 165 864,94 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné dřeviny

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	165 864,94
Celková výměra pozemku	m ²	1 231,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	345,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	46 485,30
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	3 951,25
Okrasné dřeviny - zjištěná cena		<u>3 951,25 Kč</u>

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova A 2 468 522,50 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Budova C - bývalý sklad PHM 62 051,50 Kč

1.2.2. Přípojka vody 12 023,60 Kč

1.2.3. Přípojka kanalizace 2 565,80 Kč

1.2.4. Žumpa 29 706,20 Kč

1.2.5. Oplocení pletivové 37 249,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 612 119,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky 165 864,90 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 165 864,90 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné dřeviny 3 951,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem 3 951,30 Kč

Celkem 2 781 935,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 781 935,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova A 1 021 968,30 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Budova C - bývalý sklad PHM 9 307,70 Kč

1.2.2. Přípojka vody 1 803,50 Kč

1.2.3. Přípojka kanalizace 805,60 Kč

1.2.4. Žumpa 9 416,90 Kč

1.2.5. Oplocení pletivové 5 587,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 048 889,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky 165 864,90 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 165 864,90 Kč

3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Okrasné dřeviny	3 951,30 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	3 951,30 Kč

Celkem	1 218 705,60 Kč
---------------	------------------------

<u>Rekapitulace výsledných cen, celkem</u>	<u>1 218 705,60 Kč</u>
---	-------------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 218 710,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěosmnácttisícšedmsetdeset Kč

V Plzni 25.2.2015

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. 728 - 7 / 2015 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- Výpis z KN KÚ pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih, LV 1544
- Kopie katastrální mapy - náhled do KN