

Znalecký posudek č. 937-04-2015

O ceně nemovitostí - budovy č.p. 555 postavené na pozemku parc.č. 473, budovy č.p. 954 postavené na pozemku parc.č. 474 a pozemků parc.č. 473, parc.č. 474 a parc.č. 475/1, vše v katastrálním území Benešov u Prahy, obec Benešov se všemi součástmi a příslušenstvím.

Objednatel posudku:

Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR
Orlická 2020/4
130 00 Praha 3
IČ: 41197518

Účel posudku:

převod vlastnického práva

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 7. 4. 2015 posudek vypracoval:

Ing. Jitka Křižáková
K Cihelnám 877/74
326 00 Plzeň - Černice

Posudek obsahuje 27 stran a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 17. 4. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - budovy č.p. 555 postavené na pozemku parc.č. 473, budovy č.p. 954 postavené na pozemku parc.č. 474 a pozemků parc.č. 473, parc.č. 474 a parc.č. 475/1, vše v katastrálním území Benešov u Prahy, obec Benešov se všemi součástmi a příslušenstvím.

Požadováno je jednak určení ceny administrativní dle platného cenového předpisu pro účely výpočtu základu daně z nabytí nemovitých věcí, jednak ceny obvyklé (tržní) pro účely sjednání ceny při prodeji.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7. 4. 2015 za přítomnosti p. Martina Mrhy a za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí - LV 2957 pro k.ú. Benešov u Prahy

Snímek katastrální mapy

Výkresová dokumentace stavby

Znalecký posudek vypracovaný Vlastimilem Bartůškem dne 25.11.1997

Pasport budovy č.p. 555

Pasport budovy č.p. 954

Údaje a informace sdělené zástupcem objednatele

Údaje a skutečnosti zjištěné na místě samém

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský

Obec: Benešov

Katastrální území: Benešov u Prahy (602191)

List vlastnictví číslo: 2957

Vlastník:

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY (41197518)
Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3

5. Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je stavební objekt půdorysného tvaru písmene „L“, který vznikl spojením dvou různě starých částí budov spojovacím krčkem. Budova č.p. 555 byla postavena v roce 1928, budova č.p. 954 je z roku 1936. Obě části stavebního objektu jsou podrobně popsány v dalších částech posudku. V roce 1992 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce a stavební úpravy pro potřeby VZP a pro potřeby zdravotního střediska.

7. Obsah posudku

Oddíl 1

- a) Hlavní stavby
 - 1) Administrativní budova č.p. 555
 - 2) Administrativní budova č.p. 954
- b) Pozemky na LV číslo 2957
- c) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 2

- a) Venkovní úpravy
 - 1) Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek
 - 2) Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm
 - 3) Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
 - 4) Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek
 - 5) Přípojka vody DN 40 mm
 - 6) Přípojka kanalizace DN 250 mm
 - 7) Obrubník chodníkový kamenný ležatý 30 x 20, lože betonu
 - 8) Krajiník silniční z lomového kamene, lože kamenivo
 - 9) Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem
 - 10) Plochy z panelů silničních tl. 150 mm
 - 11) Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
 - 12) Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků
 - 13) Vrátko ocelové plechové nebo z profilů včetně sloupků

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	II. Obchodní centra	0,10
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,780$$

Oddíl 1

a) Hlavní stavby

a.1) Administrativní budova č.p. 555 – § 12

Zděná pětipodlažní stavba s valbovou střechou krytou alukrytem. Nová krytina byla provedena v roce 1988. Svislé nosné konstrukce z cihelného zdiva tl. 65 - 70 cm, izolace nejsou provedeny. Stropy v suterénu klenuté do pasů, v nadzemních podlažích s rovným podhledem. Omítky vnitřní vápenné štukové, vnější omítka vápenocementová. Podlahy s povrchem kamenným, keramickým, PVC a koberci. Okna dřevěná špaletová, interiérové dveře převážně typové v ocelových zárubních. Všechna podlaží jsou vzájemně propojena vnitřním kamenným schodištěm. Vytápění ústřední s vlastní kotelnou v budově, rozvod teplé i studené vody po celém objektu.

Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě - elektřina, voda, kanalizace i plyn.

V roce 1992 proběhla v budově kompletní rekonstrukce a výměna všech prvků krátkodobé životnosti, včetně oprav prvků dlouhodobé životnosti.

Oceňovaná budova svým stavebně technickým uspořádáním i nedávným způsobem využití odpovídá administrativní budově. Převážná část podlahové plochy je uzpůsobena ke kancelářskému provozu. Nejvyšší a nejlepší způsob využití objektu tedy vidím v provozování, resp. pronájmu kancelářských i ostatních ploch. K odhadu tržní hodnoty - obvyklé ceny - tedy používám výnosový způsob ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,097

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	2,30 m	30,45×11,3+17,55×1,8	=	375,68 m ²
1. NP	4,00 m	30,45×11,3+17,55×1,8+2,3×2,5+0,5×0,8	=	381,83 m ²
2. NP	3,40 m	30,45×11,3+17,55×1,8	=	375,68 m ²
3. NP	3,40 m	30,45×11,3+17,55×1,8	=	375,68 m ²
podkroví a půda	3,80 m	30,45×11,3+17,55×1,8	=	375,68 m ²
Součet:	16,90 m			1 884,55 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	3,38 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	376,91 m ²

Obestavěný prostor (OP):

1. PP	$2,30 \times (30,45 \times 11,3 + 17,55 \times 1,8)$	=	864,05 m ³
1. NP	$4,00 \times (30,45 \times 11,3 + 17,55 \times 1,8 + 2,3 \times 2,5 + 0,5 \times 0,8)$	=	1 527,30 m ³
2. NP	$3,40 \times (30,45 \times 11,3 + 17,55 \times 1,8)$	=	1 277,30 m ³
3. NP	$3,40 \times (30,45 \times 11,3 + 17,55 \times 1,8)$	=	1 277,30 m ³
podkroví a půda	$(30,45 \times 11,3 \times 1,1) + (17,55 \times 1,8 \times 2,7) + (30,45 \times 11,3 \times 5 \times 0,5) + (17,55 \times 1,8 \times 2,5 \times 0,5) - (11,3 \times 6 \times 5 \times 0,5)$	=	1 193,99 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	6 139,94 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	17,40 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Standardní
25. Ostatní	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄ :	= 1,0000

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9375
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 0,9213

Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	1,0000	
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,0970	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 012,66 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	$6\,139,94\text{ m}^3 \times 5\,012,66\text{ Kč/m}^3$	=	30 777 431,64 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $87 / (87 + 63) \times 100 = 58,000\%$
 $58,000\% \times 8,20\% / 1,0000$ + 4,756 %
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $87 / (87 + 63) \times 100 = 58,000\%$
 $58,000\% \times 17,40\% / 1,0000$ + 10,092 %
3. Stropy – standardní
opotřebení: $87 / (87 + 63) \times 100 = 58,000\%$
 $58,000\% \times 9,30\% / 1,0000$ + 5,394 %
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: $87 / (87 + 13) \times 100 = 87,000\%$
 $87,000\% \times 7,30\% / 1,0000$ + 6,351 %
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: $27 / (27 + 13) \times 100 = 67,500\%$
 $67,500\% \times 2,10\% / 1,0000$ + 1,418 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $27 / (27 + 13) \times 100 = 67,500\%$
 $67,500\% \times 0,60\% / 1,0000$ + 0,405 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 80 %
opotřebení: $23 / (23 + 27) \times 100 = 46,000\%$
 $46,000\% \times 6,90\% \times 80\% / 1,0000$ + 2,539 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 20 %
opotřebení: $87 / (87 + 5) \times 100 = 94,565\%$
 $94,565\% \times 6,90\% \times 20\% / 1,0000$ + 1,305 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $87 / (87 + 10) \times 100 = 89,691\%$
 $89,691\% \times 3,30\% / 1,0000$ + 2,960 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
opotřebení: $23 / (23 + 7) \times 100 = 76,667\%$
 $76,667\% \times 1,80\% / 1,0000$ + 1,380 %
10. Schody – standardní
opotřebení: $87 / (87 + 63) \times 100 = 58,000\%$
 $58,000\% \times 2,90\% / 1,0000$ + 1,682 %
11. Dveře – standardní
opotřebení: $23 / (23 + 27) \times 100 = 46,000\%$
 $46,000\% \times 3,10\% / 1,0000$ + 1,426 %
13. Okna – standardní
opotřebení: $87 / (87 + 10) \times 100 = 89,691\%$
 $89,691\% \times 5,20\% / 1,0000$ + 4,664 %
14. Povrchy podlah – standardní
opotřebení: $23 / (23 + 9) \times 100 = 71,875\%$
 $71,875\% \times 3,20\% / 1,0000$ + 2,300 %

15. Vytápění – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$		
$82,143 \% \times 4,20 \% / 1,0000$	+	3,450 %
16. Elektroinstalace – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$		
$82,143 \% \times 5,70 \% / 1,0000$	+	4,682 %
17. Bleskosvod – standardní		
opotřebení: $27 / (27 + 5) \times 100 = 84,375 \%$		
$84,375 \% \times 0,30 \% / 1,0000$	+	0,253 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 10) \times 100 = 69,697 \%$		
$69,697 \% \times 3,20 \% / 1,0000$	+	2,230 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 20) \times 100 = 53,488 \%$		
$53,488 \% \times 3,10 \% / 1,0000$	+	1,658 %
20. Vnitřní plynovod – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$		
$82,143 \% \times 0,20 \% / 1,0000$	+	0,164 %
21. Ohřev vody – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$		
$82,143 \% \times 1,70 \% / 1,0000$	+	1,396 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 10) \times 100 = 69,697 \%$		
$69,697 \% \times 3,00 \% / 1,0000$	+	2,091 %
24. Výtahy – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 10) \times 100 = 69,697 \%$		
$69,697 \% \times 1,40 \% / 1,0000$	+	0,976 %
25. Ostatní – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$		
$82,143 \% \times 5,90 \% / 1,0000$	+	4,846 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	68,418 %
Odpočet opotřebení: 30 777 431,64 Kč $\times$ 68,418 %	–	21 057 303,18 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	9 720 128,46 Kč

Administrativní budova č.p. 555 – určená cena:

9 720 128,46 Kč

a.2) Administrativní budova č.p. 954 – § 12

Zděná třípodlažní stavba s valbovou střechou krytou alukrytem. Nová krytina byla provedena v roce 1988. Svislé nosné konstrukce z cihelného zdiva tl. 60 cm, izolace nejsou provedeny. Stropy v suterénu klenuté do pasů, v nadzemních podlažích s rovným podhledem. Omítky vnitřní vápenné štukové, vnější omítka vápenocementová. Podlahy s povrchem kamenným, keramickým, PVC a koberci. Okna dřevěná špaletová, interiérové dveře hladké plné. Všechna podlaží jsou vzájemně propojena vnitřním kamenným schodištěm. Vytápění ústřední ze společnou kotelny umístěné v budově č.p. 555, rozvod teplé i studené vody po celém objektu.

Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě - elektřina, voda, kanalizace i plyn.

V roce 1992 proběhla v budově kompletní rekonstrukce a výměna všech prvků krátkodobé životnosti, včetně oprav prvků dlouhodobé životnosti.

Celý objekt byl donedávna využíván jako zubní středisko, které zde však již není možné provozovat z důvodu chybějícího výtahu. Ke dni ocenění je budova nevyužívána.

Oceňovaná budova svým stavebně technickým uspořádáním odpovídá administrativní budově. Převážná část podlahové plochy je uzpůsobena ke kancelářskému provozu. Nejvyšší a nejlepší způsob využití objektu tedy vidím v provozování, resp. pronájmu kancelářských i ostatních ploch. K odhadu tržní hodnoty - obvyklé ceny - tedy používám výnosový způsob ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,097

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	2,30 m	$(19,45 \times 12,8) - (2,55 \times 4,8)$	=	236,72 m ²
1. NP	4,00 m	$(19,45 \times 12,8) + (3,5 \times 1,6) + (1,8 \times 2,3) - (2,55 \times 4,8)$	=	246,46 m ²
2. NP	3,40 m	$(19,45 \times 12,8) + (1,5 \times 6,5) + (3,5 \times 1,6) - (2,55 \times 4,8)$	=	252,07 m ²
půda	4,00 m	$(19,45 \times 12,8) - (6,0 \times 12,8)$	=	172,16 m ²
Součet:	13,70 m			907,41 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,39 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 226,85 m²

Obestavěný prostor (OP):

1. PP	$2,30 \times ((19,45 \times 12,8) - (2,55 \times 4,8))$	=	544,46 m ³
1. NP	$4,00 \times ((19,45 \times 12,8) + (3,5 \times 1,6) + (1,8 \times 2,3) - (2,55 \times 4,8))$	=	985,84 m ³
2. NP	$3,40 \times ((19,45 \times 12,8) + (1,5 \times 6,5) + (3,5 \times 1,6) - (2,55 \times 4,8))$	=	857,04 m ³
půda	$4,00/2 \times ((19,45 \times 12,8) - (6,0 \times 12,8))$	=	344,32 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 731,66 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	17,40 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 : 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

24. Výtahy $-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$ $- 0,0140$

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **= 0,9860**

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC): 2 807,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K_1 : $\times 0,9390$

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$: $\times 0,9491$

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$: $\times 0,9195$

Koeficient vybavení stavby K_4 : $\times 0,9860$

Polohový koeficient K_5 : $\times 1,0500$

Koeficient změny cen staveb K_i : $\times 2,0970$

Základní jednotková cena upravená: **= 4 993,86 Kč/m³**

Základní cena upravená: **2 731,66 m³ $\times$ 4 993,86 Kč/m³ = 13 641 527,61 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $79 / (79 + 71) \times 100 = 52,667 \%$
 $52,667 \% \times 8,20 \% / 0,9860$ + 4,380 %
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $79 / (79 + 71) \times 100 = 52,667 \%$
 $52,667 \% \times 17,40 \% / 0,9860$ + 9,294 %
3. Stropy – standardní
opotřebení: $79 / (79 + 71) \times 100 = 52,667 \%$
 $52,667 \% \times 9,30 \% / 0,9860$ + 4,968 %
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: $79 / (79 + 21) \times 100 = 79,000 \%$
 $79,000 \% \times 7,30 \% / 0,9860$ + 5,849 %
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: $27 / (27 + 13) \times 100 = 67,500 \%$

	$67,500 \% \times 2,10 \% / 0,9860$	+	1,438 %
6. Klempířské konstrukce – standardní			
opotřeбені: $27 / (27 + 13) \times 100 = 67,500 \%$			
$67,500 \% \times 0,60 \% / 0,9860$		+	0,411 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 27) \times 100 = 46,000 \%$			
$46,000 \% \times 6,90 \% / 0,9860$		+	3,219 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní			
opotřeбені: $79 / (79 + 10) \times 100 = 88,764 \%$			
$88,764 \% \times 3,30 \% / 0,9860$		+	2,971 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 7) \times 100 = 76,667 \%$			
$76,667 \% \times 1,80 \% / 0,9860$		+	1,400 %
10. Schody – standardní			
opotřeбені: $79 / (79 + 63) \times 100 = 55,634 \%$			
$55,634 \% \times 2,90 \% / 0,9860$		+	1,636 %
11. Dveře – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 27) \times 100 = 46,000 \%$			
$46,000 \% \times 3,10 \% / 0,9860$		+	1,446 %
13. Okna – standardní			
opotřeбені: $79 / (79 + 10) \times 100 = 88,764 \%$			
$88,764 \% \times 5,20 \% / 0,9860$		+	4,681 %
14. Povrchy podlah – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 9) \times 100 = 71,875 \%$			
$71,875 \% \times 3,20 \% / 0,9860$		+	2,333 %
15. Vytápění – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$			
$82,143 \% \times 4,20 \% / 0,9860$		+	3,499 %
16. Elektroinstalace – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$			
$82,143 \% \times 5,70 \% / 0,9860$		+	4,749 %
17. Bleskosvod – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$			
$82,143 \% \times 0,30 \% / 0,9860$		+	0,250 %
18. Vnitřní vodovod – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 10) \times 100 = 69,697 \%$			
$69,697 \% \times 3,20 \% / 0,9860$		+	2,262 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 20) \times 100 = 53,488 \%$			
$53,488 \% \times 3,10 \% / 0,9860$		+	1,682 %
20. Vnitřní plynovod – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$			
$82,143 \% \times 0,20 \% / 0,9860$		+	0,167 %
21. Ohřev vody – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$			
$82,143 \% \times 1,70 \% / 0,9860$		+	1,416 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní			
opotřeбені: $23 / (23 + 10) \times 100 = 69,697 \%$			
$69,697 \% \times 3,00 \% / 0,9860$		+	2,121 %
25. Ostatní – standardní			

opotřebení: $23 / (23 + 5) \times 100 = 82,143 \%$	
$82,143 \% \times 5,90 \% / 0,9860$	$+ 4,915 \%$
Opotřebení analytickou metodou celkem:	$= 65,087 \%$
Odpčet opotřebení: $13\,641\,527,61 \text{ Kč} \times 65,087 \%$	$- 8\,878\,861,08 \text{ Kč}$
Cena po odečtení opotřebení:	$= 4\,762\,666,53 \text{ Kč}$

Administrativní budova č.p. 954 – určená cena: **4 762 666,53 Kč**

b) Pozemky na LV číslo 2957 – § 4, 6

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Benešov

Název okresu: Benešov

Základní cena pozemku: $ZC = 1\,950,- \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,780$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,733$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,429,3500 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
473	zastavěná plocha a nádvoří	1 172	1 675 198,20
474	zastavěná plocha a nádvoří	225	321 603,75
	Součet:	1 397	1 996 801,95

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – vlastní území	$+ 120 \%$	
Úprava celkem:	$+ 120 \%$	$\times 2,200$

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m^2]	Zákl. cena [Kč/ m^2] základní	upravená	Cena [Kč]
475/1	zahrada	52901	849	9,-	19,8000	16 810,20

Pozemky na LV číslo 2957 – určená cena: **2 013 612,15 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

a) Hlavní stavby	
1) Administrativní budova č.p. 555	9 720 128,46 Kč
2) Administrativní budova č.p. 954	4 762 666,53 Kč
Hlavní stavby – celkem:	14 482 794,99 Kč
b) Pozemky na LV číslo 2957	2 013 612,15 Kč
Rekapitulace nákladových cen – celkem:	16 496 407,14 Kč

c) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

Roční nájemné:	Výměra	Roční nájemné	
kanceláře č.p. 555	629,43 m ²	1 200,– Kč/m ²	755 316,– Kč
kanceláře č.p. 954	153,96 m ²	1 200,– Kč/m ²	184 752,– Kč
sklepy č.p. 555	167,42 m ²	300,– Kč/m ²	50 226,– Kč
sklepy č.p. 954	134,44 m ²	300,– Kč/m ²	40 332,– Kč
sklady a spisovny č.p. 954	156,68 m ²	600,– Kč/m ²	94 008,– Kč
sklady, spisovny, technické zázemí č.p. 555	149,36 m ²	600,– Kč/m ²	89 616,– Kč
zasedací místnost + klientská hala	97,78 m ²	1 200,– Kč/m ²	117 336,– Kč
Roční nájemné celkem:			1 331 586,– Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %:	532 634,40 Kč
Odpčet ročního nájemného celkem:	532 634,40 Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné:	1 331 586,– Kč – 532 634,40 Kč	=	798 951,60 Kč
Účel užití stavby: Budovy pro výrobu			
Míra kapitalizace: 7,5 %		/	7,50 %
Cena určená výnosovým způsobem (CV):			10 652 688,– Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: C – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti	
Cena určená nákladovým způsobem (CN):	= 16 496 407,14 Kč
Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,20 \times CV - CN $	

Cena určená kombinací nákladového a výnosového způsobu:	11 821 431,83 Kč
--	-------------------------

Oddíl 2

a) Venkovní úpravy

a.1) Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.3. Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek: 39,10 m² PP

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,269

Ocenění

Základní cena: 39,10 m² PP × 720,- Kč/m² PP 28 152,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S: × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,2690

Cena stavby: = 67 070,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 7 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 7) = 76,667 \%$

Odpčet opotřebení: 67 070,73 Kč × 76,667 % – 51 421,12 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 15 649,61 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,940

Index polohy: I_P = 0,780

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 15 649,61 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 0,733

Cena stavby: CS = CS_N × pp = 11 471,16 Kč

Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek – určená cena:

11 471,16 Kč

a.2) Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm: 39,10 m

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,269

Ocenění

Základní cena: 39,10 m × 150,— Kč/m 5 865,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2690

Cena stavby: = 13 973,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 17 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 17) = 57,500 \%$

Odpčet opotřebení: 13 973,07 Kč × 57,500 % – 8 034,52 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 5 938,55 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 5 938,55 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,733

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 4 352,96 Kč

Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do

200 mm – určená cena: 4 352,96 Kč

a.3) Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm: 42,10 m

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,269

Ocenění

Základní cena: 42,10 m × 950,— Kč/m 39 995,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2690

Cena stavby: = 95 286,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 27 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 27) = 46,000 \%$

Odpčet opotřebení: 95 286,09 Kč × 46,000 % – 43 831,60 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 51 454,49 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 51 454,49 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,733

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 37 716,14 Kč

**Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm –
určená cena:**

37 716,14 Kč

**a.4) Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek – §
18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.3. Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek: 46,34 m² PP

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,269

Ocenění

Základní cena: 46,34 m² PP × 720,– Kč/m² PP 33 364,80 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2690

Cena stavby: = 79 489,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 7 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 7) = 76,667 \%$

Odpčet opotřebení: 79 489,97 Kč × 76,667 % – 60 942,58 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 18 547,39 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 18 547,39 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,733

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 13 595,24 Kč

**Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo bet. sloupky
do bet. patek – určená cena:**

13 595,24 Kč

a.5) Přípojka vody DN 40 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm: 10,00 m

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubicí

Koeficient změny ceny stavby: 2,293

Ocenění

Základní cena: 10,00 m × 360,- Kč/m

3 600,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,2930

Cena stavby:

= 8 667,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 40) = 36,508 \%$

Odpčet opotřebení: 8 667,54 Kč × 36,508 %

– 3 164,35 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 5 503,19 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 5 503,19 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,733

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 4 033,84 Kč

Přípojka vody DN 40 mm – určená cena:

4 033,84 Kč

a.6) Přípojka kanalizace DN 250 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm: 54,00 m

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubicí

Koeficient změny ceny stavby: 2,284

Ocenění

Základní cena: 54,00 m × 1 810,- Kč/m

97 740,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,2840

Cena stavby:

= 234 400,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 57 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 57) = 28,750 \%$

Odpočet opotřebení: $234\,400,07 \text{ Kč} \times 28,750 \%$

– 67 390,02 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 167 010,05 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 167 010,05 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,733

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 122 418,37 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm – určená cena:

122 418,37 Kč

a.7) Obrubník chodníkový kamenný ležatý 30 x 20, lože betonu – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

9.11. Obrubník chodníkový kamenný ležatý 30 x 20, lože betonu: 58,00 m

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,221

Ocenění

Základní cena: $58,00 \text{ m} \times 670,- \text{ Kč/m}$

38 860,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,2210

Cena stavby:

= 90 623,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 27 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 27) = 46,000 \%$

Odpočet opotřebení: $90\,623,46 \text{ Kč} \times 46,000 \%$

– 41 686,79 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 48 936,67 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 48 936,67 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,733

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 35 870,58 Kč

Obrubník chodníkový kamenný ležatý 30 x 20, lože betonu – určená cena:

35 870,58 Kč

a.8) Krajník silniční z lomového kamene, lože kamenivo – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

9.9. Krajník silniční z lomového kamene, lože kamenivo: 95,20 m

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,221

Ocenění

Základní cena: 95,20 m × 100,— Kč/m 9 520,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2210

Cena stavby: = 22 201,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 27 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 27) = 46,000 \%$

Odpčet opotřebení: 22 201,12 Kč × 46,000 % – 10 212,52 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 11 988,60 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 11 988,60 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,733

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 8 787,64 Kč

**Krajník silniční z lomového kamene, lože kamenivo –
určená cena:**

8 787,64 Kč

a.9) Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem: 285,41 m²

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,221

Ocenění

Základní cena: 285,41 m² × 400,— Kč/m² 114 164,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2210

Cena stavby:	=	266 236,16 Kč
---------------------	---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 27 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 27) = 46,000 \%$

Odpočet opotřebení: 266 236,16 Kč $\times$ 46,000 %	–	122 468,63 Kč
---	---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	143 767,53 Kč
---	---	----------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	143 767,53 Kč
--	---	---------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	0,733
--	----------	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	105 381,60 Kč
--	---	----------------------

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo

obal. asfaltem – určená cena:		105 381,60 Kč
--------------------------------------	--	----------------------

a.10) Plochy z panelů silničních tl. 150 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.19. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm: 35,70 m²

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,221

Ocenění

Základní cena: 35,70 m ² $\times$ 1 180,– Kč/m ²		42 126,– Kč
--	--	-------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	$\times$	1,0500
-----------------------------	----------	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :	$\times$	2,2210
-------------------------------------	----------	--------

Cena stavby:	=	98 239,94 Kč
---------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 27 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 27) = 46,000 \%$

Odpočet opotřebení: 98 239,94 Kč $\times$ 46,000 %	–	45 190,37 Kč
--	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	53 049,57 Kč
---	---	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	53 049,57 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times$	0,733
--	----------	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	38 885,33 Kč
--	---	---------------------

Plochy z panelů silničních tl. 150 mm – určená cena:

38 885,33 Kč

a.11) Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm: 75,47 m²

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,221

Ocenění

Základní cena: 75,47 m² × 515,— Kč/m²

38 867,05 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K₅:

× 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i:

× 2,2210

Cena stavby:

= 90 639,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 27 roků

Opotřebení: 100 × 23 / (23 + 27) = 46,000 %

Odpčet opotřebení: 90 639,90 Kč × 46,000 %

– 41 694,35 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 48 945,55 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,940

Index polohy: I_P = 0,780

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 48 945,55 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P

× 0,733

Cena stavby: CS = CS_N × pp

= 35 877,09 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm – určená cena:

35 877,09 Kč

a.12) Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků: 1 ks

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,269

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 3 700,— Kč/ks

3 700,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2690
Cena stavby:	=	8 815,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 7 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 7) = 76,667 \%$

Odpčet opotřebení: 8 815,07 Kč $\times$ 76,667 %	–	6 758,25 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	2 056,82 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 2 056,82 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ = 0,733

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **1 507,65 Kč**

Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků –
určená cena:

1 507,65 Kč

a.13) Vrátko ocelové plechové nebo z profilů včetně sloupků – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.3. Vrátko ocelové plechové nebo z profilů včetně sloupků: 1 ks

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,269

Ocenění

Základní cena: 1 ks $\times$ 1 600,– Kč/ks 1 600,– Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2690
Cena stavby:	=	3 811,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 7 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 7) = 76,667 \%$

Odpčet opotřebení: 3 811,92 Kč $\times$ 76,667 %	–	2 922,48 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	889,44 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 889,44 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,733

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= **651,96 Kč**

Vrátka ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků

– určená cena:

651,96 Kč

C. Rekapitulace

Oddíl 1

Cena za oddíl zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 1 – cena činí ke dni odhadu celkem: 11 821 431,83 Kč

Oddíl 2

Výsledné ceny:

a) Venkovní úpravy	
1)Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek	11 471,16 Kč
2)Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm	4 352,96 Kč
3)Podezdávka z monolitického betonu, výška do 60 cm	37 716,14 Kč
4)Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo bet. sloupky do bet. patek	13 595,24 Kč
5)Přípojka vody DN 40 mm	4 033,84 Kč
6)Přípojka kanalizace DN 250 mm	122 418,37 Kč
7)Obrubník chodníkový kamenný ležatý 30 x 20, lože betonu	35 870,58 Kč
8)Krajník silniční z lomového kamene, lože kamenivo	8 787,64 Kč
9)Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem	105 381,60 Kč
10)Plochy z panelů silničních tl. 150 mm	38 885,33 Kč
11)Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	35 877,09 Kč
12)Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků	1 507,65 Kč
13)Vrátko ocelové plechové nebo z profilů včetně sloupků	651,96 Kč
Oddíl 2 – výsledná cena činí celkem:	420 549,56 Kč

Součet cen nemovitosti

Výsledné ceny:	12 241 981,39 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	12 241 980,– Kč

Určená cena: 12 241 980,– Kč

Cena slovy: dvanáctmilionůdvěstěčtyřicetjedentisícdevětsetosmdesát Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
12 500 000,– Kč

Cena slovy: dvanáctmilionůpětsettisíc Kč

V Praze, 17. 4. 2015

Ing. Jitka Křižáková
K Cihelnám 877/74
326 00 Plzeň - Černice

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 937-04-2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. FKT 59/2015 podle připojené likvidace.

E. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí - LV 2957 pro k.ú. Benešov u Prahy ze dne 30.9.2014
Snímek katastrální mapy - z internetu