

Znalecký posudek č. 13/2024

o obvyklé ceně pozemku parc. č. 395/68, list vlastnictví 2253 v obci 554782 Praha a katastrálním územím 728390 Libuš.

Objednatel posudku: OK dražebník a.s.
Jiráskova 398
337 01 Rokycany

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny pozemku

Datum místního šetření: 29. 1. 2024

Datum vypracování: 13. 3. 2024

Ocenění provedeno k datu: **13. 3. 2024**

Vypracoval: Ing. Michal Spousta, Ph.D.
Polská 1395/22
120 00 Praha 2
mobil: 608 323 016
e-mail: michalspousta@email.cz
www.znalecspousta.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 27 stran příloh. Objednateli se posudek předává ve 2 písemných a 1 elektronickém vyhotovení.

V Praze dne 13. 3. 2024

A. Obsah

B. ÚVOD	- 3 -
B.1 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU	- 3 -
B.2 DEFINICE CENY	- 3 -
B.3 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 3 -
B.4 PŘÍLOHY	- 3 -
B.5 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	- 3 -
B.6 PRÁVNÍ PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	- 4 -
C. NÁLEZ	- 5 -
C.1 POLOHA A POPIS POZEMKŮ	- 5 -
C.2 POPIS POZEMKU	- 6 -
C.3 VĚCNÁ PRÁVA SLOUŽÍCÍ VE PROSPĚCH POZEMKU	- 7 -
C.4 VĚCNÁ PRÁVA ZATĚŽUJÍCÍ POZEMEK VČETNĚ SOUVISEJÍCÍCH ÚDAJŮ	- 7 -
C.5 POZNÁMKY A DALŠÍ OBDOBNÉ ÚDAJE	- 7 -
C.6 PLOMBY A UPOZORNĚNÍ	- 8 -
C.7 NABÝVACÍ TITULY A JINÉ PODKLADY ZÁPISU	- 8 -
C.8 VZTAH BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK (BPEJ) K PARCELÁM	- 8 -
D. POSUDEK	- 9 -
D.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ	- 9 -
D.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU	- 9 -
D.2.1 Postup stanovení obvyklé ceny Pozemku	- 9 -
D.2.2 Stanovení obvyklé ceny Pozemku porovnávací metodou	- 9 -
D.2.3 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Pozemku	- 13 -
D.3 ZÁVĚR A VÝROK ZNALCE	- 15 -
E. ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 16 -

B. ÚVOD

B.1 Definice znaleckého úkolu

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku pro účely ocenění nemovité věci, přičemž nemovitou věcí se rozumí nemovitost evidovaná v obci 554782 Praha a katastrálním územím 728390 Libuš, list vlastnictví č. 2253:

- pozemek parcelní číslo 395/68, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, výměra 1 184 m² (dále také „Pozemek 395/68“).

(vše dále „Nemovitost“, „Pozemek“ nebo „Předmět ocenění“)

B.2 Definice ceny

Ing. Michal Spousta, Ph.D. (dále také „Znalec“) chápe pro účely tohoto znaleckého posudku úroveň ceny dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, vyhl. č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů).

B.3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, katastrálním územím 728390 Libuš, obec 554782 Praha, list vlastnictví č. 2253 ze dne 17. 1. 2024
- Vybrané části znaleckého posudku č. 15458-100/2022 zpracovaného společností XP invest, s. r. o. ze dne 27.11.2021
- Snímek katastrální mapy Předmětu ocenění
- Výsledky z místního šetření

B.4 Přílohy

- Výpis z katastru nemovitostí, katastrálním územím 728390 Libuš, obec 554782 Praha, list vlastnictví č. 2253 ze dne 17. 1. 2024
- Snímek katastrální mapy Předmětu ocenění
- Ocenění Pozemku dle cenového předpisu
- Fotodokumentace

B.5 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Informace a podklady poskytnuté pro potřeby ocenění některým ze zúčastněných považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Ačkoli mám za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem nashromáždil ze spolehlivých zdrojů, nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel.

B.6 Právní předpisy související s oceňováním

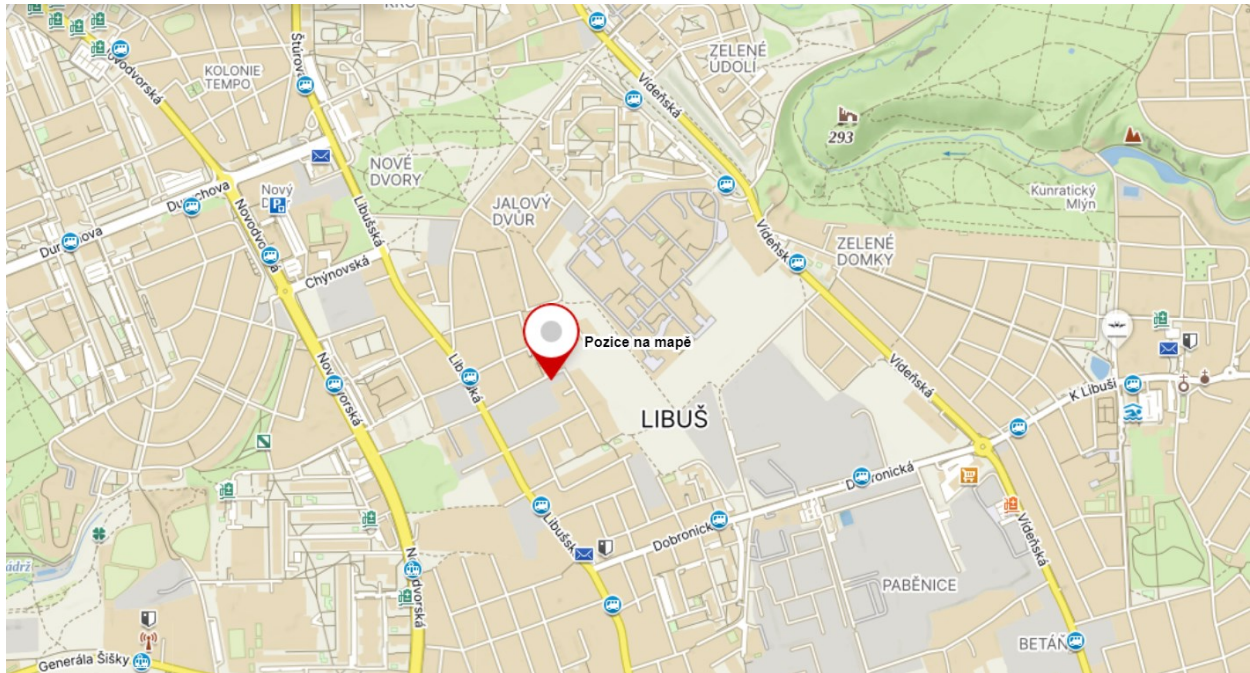
V rámci stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění bylo postupováno dle platných právních předpisů České republiky k datu ocenění.

C. NÁLEZ

C.1 Poloha a popis Pozemků

Místní šetření bylo provedeno dne 29.1.2024. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu Předmětu ocenění.

Obrázek 1 Lokalizace Pozemku v rámci obce městské části Praha - Libuš



Zdroj: www.mapy.cz

Libuš je městská čtvrť a katastrální území na jižním okraji Prahy tvořící menší část území městské části Praha-Libuš.

Dopravní páteří Libuše i Písnice je Libušská ulice, součást trasy Krč – Dolní Břežany. Kolmo z ní odbočují Dobronická ulice na východ do Kunratic a o něco jižněji Meteorologická ulice kolem jižního Kamýku do Modřan. Dopravní spojení je zajišťováno autobusovou linkou č. 113 a dalšími linkami směrem do Krče a Michle na linku metra C ke stanici Kačerov a do stanice metra B Smíchovské nádraží, linkou č. 165 na východ do Kunratic a Jižního Města a na západ do Modřan, Zbraslavi a Radotína. V budoucnu by měla Libuš s centrem města spojit nová trasa D pražského metra, která by měla od Krče vést přes Libuš do severní části Písnice, kde by měla mít i depo. Současně by do oblasti Libuše měla být prodloužena i stávající tramvajová trať do Modřan. Přibližně 300 m od Pozemku se nachází autobusová zastávka Jalodvorská.

Okolní zástavbu Pozemku tvoří rezidenční zástavba – rodinné a bytové domy a navazující komerční areál s administrativním zázemím.

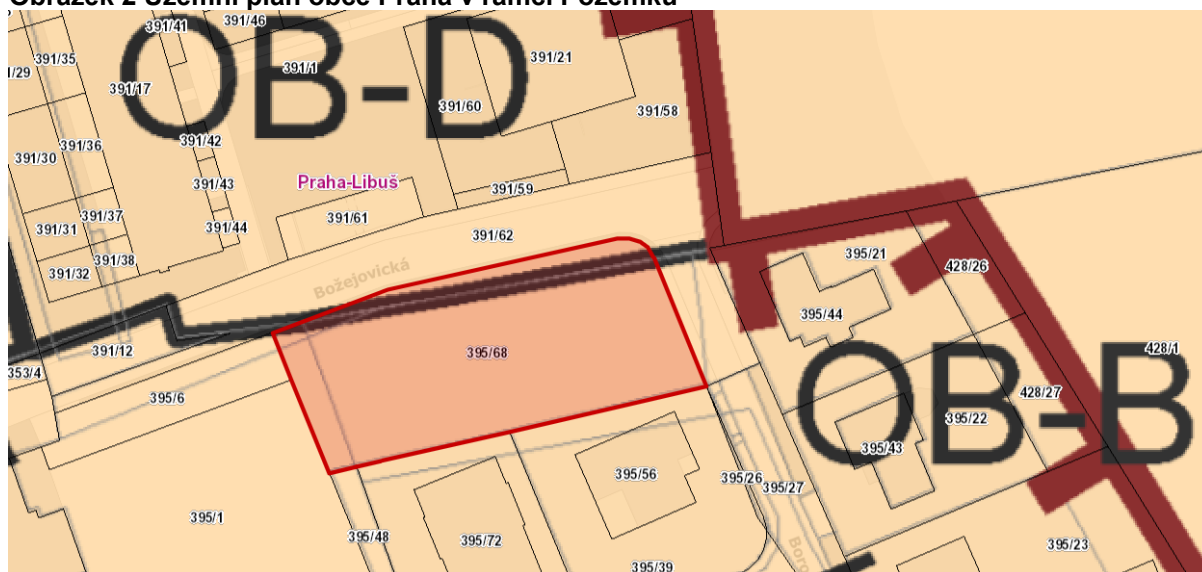
Pozemek je rohovým pozemkem v rámci křížení ulice Božejovická a Borotínská. Pozemek disponuje veškerými inženýrskými sítěmi.

C.2 Popis Pozemku

Pozemek 395/68 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Jedná se o pozemek, na kterém se nacházejí silniční panely a dále jemný štěrk, pozemek je oplocen. Na Pozemku 395/68 se nachází vodovodní šachta a kanalizační šachta, dále na jeho hranci se nachází pilíře elektřiny a plynovodu, vodovodní přípojka je vyvedena nad povrch a zaslepena.

Dle územně plánovací dokumentace obce Praha je Pozemek 395/68 evidován v druhu OB-B – čistě obytné.

Obrázek 2 Územní plán obce Praha v rámci Pozemku



Zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
B	.3	.5	.5	1	přízemní rozvolněná zástavba
			.65	2	rozvolněná zástavba
			.75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

C.3 Věcná práva sloužící ve prospěch Pozemku

Bez zápisu

C.4 Věcná práva zatěžující Pozemek včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

C.5 Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

C.6 Plomby a upozornění

Bez zápisu

C.7 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Viz výpis z katastru nemovitostí.

C.8 Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

D. POSUDEK

D.1 Volba metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny Pozemku.

Vzhledem k charakteru oceňované nemovité věci a v souladu s definicí obvyklé ceny bude provedeno ocenění porovnávacím způsobem, které dle názoru Znalce, nejlépe vystihuje obvyklou cenu Předmětu ocenění.

Dále bude provedeno ocenění v úrovni zjištěné ceny Pozemku v souladu s cenovým předpisem.

D.2 Stanovení obvyklé ceny Pozemku

Obvyklá cena Pozemku bude stanovena v závislosti na jeho účelu užití.

D.2.1 Postup stanovení obvyklé ceny Pozemku

Pro stanovení jednotkové obvyklé ceny Pozemku bude použita indexová porovnávací metoda, která je podrobně popsána v odborné literatuře a je transparentní metodou určení ceny nemovitostí. Tato metoda vzhledem ke své podstatě umožňuje do ocenění promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu k datu ocenění.

Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání. Oceňovaná nemovitost je porovnávána se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitost oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

Cena standardní nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užití tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena jednotková obvyklá cena srovnávací nemovitosti (JOC_s). Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a stanovení jednotkové obvyklé ceny oceňované nemovitosti (JOC_o), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_o).

D.2.2 Stanovení obvyklé ceny Pozemku porovnávací metodou

Oceňovaná nemovitost – pozemek, je porovnávána se standardní nemovitostí přesně definovaných vlastností. Standardní nemovitostí se rozumí pozemek k bydlení, v cenové úrovni 3Q2023 a dále, nacházející se v Praze – Libuši a obdobné lokalitě, s využitelností čistě obytné OB-B a bez přítomnosti dalších vlivů. Cena standardní nemovitosti je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a realizovaných cen). Jednotkou je zde metr čtvereční výměry pozemku.

D.2.2.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze Znalce a doplněny informacemi o realizovaných prodejkách.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu a využitelnost pozemku. Pro určení obvyklé ceny oceňované nemovitosti byly srovnávány obdobné nemovitosti.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 3 objekty, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, vývoj cen, využitelnost a přítomnost dalších vlivů.

Tabulka D-1 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Realizovaná cena [Kč]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Výměra [m ²]	Lokalita	Vývoj cen	Využitelnost	Další vlivy
1	22 988 000,00	1,00	22 988 000,00	1 642,00	Libuš-Praha	1Q2020	OB-B	pozemek ve slepé ulici s výhledem, větší rozloha
2	16 000 000,00	1,00	16 000 000,00	806,00	Libuš-Praha	1Q2023	OV	bez vlivu
3	6 069 666,00	1,00	6 069 666,00	710,00	Krč-Praha	1Q2021	OB	pozemek s komunikací ze 3 stran, zarostlý

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje skutečnost, že se jedná o cenu realizovanou.

**) Vývoj cen pozemků byl stanoven na základě HB indexu – pozemky publikovaného Hypoteční bankou.*

D.2.2.2 Stanovení jednotkové obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_4$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byly poté vypočteny obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí.

- k_1 ... koeficient lokality
- k_2 ... koeficient data realizace prodeje
- k_3 ... koeficient využitelnosti
- k_4 ... koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

Tabulka D-2 Stanovení jednotkové obvyklé ceny srovnávacích nemovitostí – JOC_s

i	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	I_s	JTC _s [Kč/m ²]
1	22 988 000,00	1 642,00	14 000,00	1,00	0,56	1,00	1,20	0,68	20 588,24
2	16 000 000,00	806,00	19 851,12	1,00	0,97	1,10	1,00	1,07	18 552,45
3	6 069 666,00	710,00	8 548,83	1,00	0,65	1,00	0,70	0,46	18 584,41

Zdroj: vlastní výpočet

D.2.2.3 Stanovení standardní jednotkové obvyklé ceny – SJOC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné obvyklé ceny (JOC_s) – viz Tabulka D-2. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena z důvodu přílišné odlehlosti její jednotkové ceny od průměru všech použitých hodnot.

Tabulka D-3 Stanovení standardní jednotkové obvyklé ceny – SJOC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	3
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	18 552,45
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	20 588,24
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	952,24
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	18 289,46
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	20 193,94
Průměr použitých hodnot [SJOC] [Kč/m²]	19 241,70

Zdroj: vlastní výpočet

D.2.2.4 Stanovení jednotkové obvyklé ceny Pozemku

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_4$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti l_0 a jednotková obvyklá cena oceňované nemovitosti JOC_0 .

Tabulka D-4 Stanovení jednotkové obvyklé ceny Pozemku

Lokalita	Libuš-Praha
Vývoj cen	1Q2024
Využitelnost	OB-B
Další vlivy	větší rozloha
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,00
k_3	1,00
k_4	0,90
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0	0,90
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]	17 317,53

Zdroj: vlastní výpočet

D.2.3 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Pozemku**Tabulka D-5 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Pozemku**

Položka	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena oceňované nemovitosti [Kč/m ²]	Obvyklá cena [Kč]
Pozemek 395/68	1 184,00	17 317,53	20 503 955,52

Zdroj: vlastní výpočet

Obvyklá cena Předmětu ocenění byla stanovena porovnávací metodou. Porovnávací metoda je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment trhu. V daném případě měl Znalec k dispozici dostatečné množství srovnatelných objektů nacházejících se v obdobných lokalitách s podobnými parametry, u nichž byla známa jejich cena.

Zjištěná cena byla stanovena v souladu s cenovým předpisem a tato byla použita jako doplňková nikoliv cenotvorně určující metoda ocenění.

D.3 Závěr a výrok Znalce

Znaleckým úkolem bylo vypracování znaleckého posudku pro účely ocenění nemovité věci, přičemž nemovitou věcí se rozumí nemovitost evidovaná v obci 554782 Praha a katastrálním územím 728390 Libuš, list vlastnictví č. 2253:

- pozemek parcelní číslo 395/68, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, výměra 1 184 m².

**Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění k datu
ocenění obvyklou cenu Pozemku ve výši**

(po zaokrouhlení na tisíce Kč)

20 504 000,00 Kč

(Slovy: dvacet milionů pět set čtyři tisíc korun českých).

Ě. Znalecká doložka

Žnalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 22.08.2014 č.j. Spr 2868/2013-28 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a stavby průmyslové, rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 28.11.2014 č.j. Spr 1066/2014-11 pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby zemědělské a pro odvětví stavební odvětví různá se specializací občanské stavby.

Žnalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 13/2024 znaleckého deníku.

V Praze dne 13. 3. 2024

Otisk kulaté pečeti:




.....
Ing. Michal Spousta, Ph.D.

Žnalec pro obor ekonomika

Polská 1395/22

120 00 Praha 2

PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2024 08:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728390 Libuš List vlastnictví: 2253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šipan Jan Ing., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha 2	440520/016	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
392/1	984	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Libuš, č.p. 133, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 392/1				
392/2	934	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 392/2				
395/1	3557	ostatní plocha	manipulační plocha	
395/4	836	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 395/4				
395/6	237	ostatní plocha	manipulační plocha	
395/48	107	ostatní plocha	manipulační plocha	
395/68	1184	ostatní plocha	jiná plocha	
395/69	89	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu chůze, jízdy a umístění stavby v rozsahu GP č. 1416-67/2011

Oprávnění pro

Parcela: 391/62

Povinnost k

Parcela: 395/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.06.2011.

V-27625/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 392/1, Parcela: 392/2, Parcela: 395/4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2024 08:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728390 Libuš List vlastnictví: 2253
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 27 D-321/2010 -112 ze dne 01.09.2010. Právní moc ke dni 01.09.2010.
Z-70459/2010-101
Pro: Šipan Jan Ing., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 440520/016
- o Smlouva směnná ze dne 19.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 12:35:12. Zápis proveden dne 20.02.2018.
V-91947/2017-101
Pro: Šipan Jan Ing., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 440520/016
- o Smlouva darovací ze dne 05.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2018 10:55:02. Zápis proveden dne 28.02.2018.
V-8121/2018-101
Pro: Šipan Jan Ing., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 440520/016
- o Usnesení soudu o dědictví 32 D-165/2020 -275 (ve spojení s usnesením 32 D-165/2020 281 ze dne 14.04.2021, právní moc ke dni 14.04.2021) ze dne 30.03.2021. Právní moc ke dni 30.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 14:02:32. Zápis proveden dne 19.04.2021.
V-24696/2021-101
Pro: Šipan Jan Ing., Korunní 859/18, Vinohrady, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 440520/016

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.01.2024 09:19:34

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

PŘÍLOHA Č. 2



PŘÍLOHA Č. 3

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Pozemek – § 2
2. Přípojka vody – § 18
3. Vodoměrná šachta – § 18
4. Přípojka kanalizace – § 18
5. Kanalizační šachta – § 18
6. Plynová přípojka – § 18
7. Pilíř plynovodní – § 18
8. Přípojky elektro – § 18
9. Pilíř zděný elektro – § 18
10. Plot z ocel. plotových ráků na ocel.sloupky do betonových patek – § 18
11. Betonový práh mezi sloupky – § 18
12. Plot dřevěný laťkový na dřev. nebo ocel. sloupky – § 18
13. Betonový práh mezi sloupky – § 18
14. Plot dřevěný laťkový na dřev. nebo ocel. sloupky – § 18
15. Podezdívka – § 18
16. Pilíř zděný z vápenopískových – § 18
17. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm – § 18

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	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
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	V. Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
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	VII. Přejezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
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	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,930$$

1. Pozemek – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
395/68	Pozemek 395/68	1 184	8 210,-	9 720 640,-

Pozemek – zjištěná cena

9 720 640,- Kč

2. Přípojka vody – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Základní jednotková cena ZJC	340,- Kč/m
Množství M	5,00 m
Polohový koeficient K ₅	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubicí
Koeficient změny cen staveb K _i	3,344

Ocenění

Základní cena M × ZJC		1 700,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,3440
Cena stavby	=	6 821,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	36 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	50 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	28,000 %
Odpočet opotřebení	6 821,76 Kč × 28,000 %	–	1 910,09 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	4 911,67 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000
Index polohy	I _P	=	0,930
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=	4 911,67 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	0,930
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=	4 567,85 Kč

3. Vodoměrná šachta – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Základní jednotková cena ZJC	3 500,- Kč/m ³ OP
Množství M	4,50 m ³ OP
Polohový koeficient K ₅	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient změny cen staveb K _i	3,344

Ocenění

Základní cena M × ZJC		15 750,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,3440
Cena stavby	=	<u>63 201,60 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	36 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	50 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	28,000 %
Odpočet opotřebení	63 201,60 Kč × 28,000 %	–	17 696,45 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	<u>45 505,15 Kč</u>

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000
Index polohy	I _P	=	0,930
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=	45 505,15 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,930
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	42 319,79 Kč
Vodoměrná šachta – zjištěná cena		42 319,79 Kč

4. Přípojka kanalizace – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Základní jednotková cena ZJC	1 450,- Kč/m
Množství M	4,00 m
Polohový koeficient K_5	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,297

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		5 800,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,2970
Cena stavby	=	22 947,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost D	=	76 roků
Předpokládaná životnost $Z = S + D$	=	90 roků
Opotřebení $O = S / Z \times 100 \%$	=	15,556 %
Odpočet opotřebení $22 947,12 \text{ Kč} \times 15,556 \%$	–	3 569,65 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení	=	19 377,47 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu I_T	=	1,000
------------------	---	-------

Index polohy	I_P	= 0,930	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	19 377,47 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,930
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	18 021,05 Kč
Přípojka kanalizace – zjištěná cena			18 021,05 Kč

5. Kanalizační šachta – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m

Základní jednotková cena ZJC	7 500,- Kč/ks
Množství M	1 ks
Polohový koeficient K_5	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,297

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$			7 500,- Kč
Korekce základní ceny			
Polohový koeficient K_5		×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i		×	3,2970
Cena stavby		=	29 673,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	76 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	90 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	15,556 %
Odpočet opotřebení	$29 673,- \text{ Kč} \times 15,556 \%$	–	4 615,93 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	25 057,07 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000	
Index polohy	I_P	= 0,930	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	25 057,07 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,930
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	23 303,08 Kč
Kanalizační šachta – zjištěná cena			23 303,08 Kč

6. Plynová přípojka – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Základní jednotková cena ZJC	305,- Kč/m
Množství M	2,00 m
Polohový koeficient K_5	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	2221 Vedení plynu místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,238

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		610,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,2380
Cena stavby	=	2 370,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	26 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	40 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	35,000 %
Odpočet opotřebení	$2\,370,22 \text{ Kč} \times 35,000 \%$	–	829,58 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení	=	1 540,64 Kč
-------------------------------------	---	-------------

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
------------	-------	---	-------

Index polohy	I_P	=	0,930
--------------	-------	---	-------

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	1 540,64 Kč
---	---	-------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	\times	0,930
---	----------	-------

Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	1 432,80 Kč
-------------	-----------------------	---	-------------

Plynová přípojka – zjištěná cena **1 432,80 Kč**

7. Pilíř plynovodní – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

4.3.3. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m²

Základní jednotková cena ZJC	3 780,- Kč/m ³ OP
------------------------------	------------------------------

Množství M	0,20 m ³ OP
------------	------------------------

Polohový koeficient K_5	1,200
---------------------------	-------

Kód klasifikace CZ-CC	2221 Vedení plynu místní trubní
-----------------------	---------------------------------

Koeficient změny cen staveb K_i	3,238
-----------------------------------	-------

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$	756,- Kč
------------------------------	----------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_5	\times	1,2000
---------------------------	----------	--------

Koeficient změny cen staveb K_i	\times	3,2380
-----------------------------------	----------	--------

Cena stavby	=	2 937,51 Kč
-------------	---	-------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
-------	---	---	---------

Předpokládaná další životnost	D	=	56 roků
-------------------------------	---	---	---------

Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	70 roků
-------------------------	-------------	---	---------

Opotřebenění	$O = S / Z \times 100 \%$	=	20,000 %
Odpčet opotřebenění	$2\,937,51 \text{ Kč} \times 20,000 \%$	-	587,50 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebenění		=	2 350,01 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,930
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	2 350,01 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,930
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	2 185,51 Kč

Pilíř plynovodní – zjištěná cena 2 185,51 Kč

8. Přípojky elektro – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi

Základní jednotková cena ZJC	140,- Kč/m
Množství M	2,00 m
Polohový koeficient K_s	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační
Koeficient změny cen staveb K_i	3,075

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		=	280,- Kč
Korekce základní ceny			
Polohový koeficient K_s		×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i		×	3,0750
Cena stavby		=	1 033,20 Kč

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří $S = 14$ roků

Předpokládaná další životnost	D	=	36 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	50 roků	
Opotřebením	O = S / Z × 100 %	=	28,000 %	
Odpočet opotřebením	1 033,20 Kč × 28,000 %	–		289,30 Kč
Cena objektu po odečtením opotřebením		=		743,90 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000	
Index polohy	I _P	=	0,930	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=		743,90 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×		0,930
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=		691,83 Kč

Přípojky elektro – zjištěná cena

691,83 Kč

9. Pilíř zděný elektro – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.2.2. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Základní jednotková cena ZJC	5 470,– Kč/m ³ OP
Množství M	0,40 m ³ OP
Polohový koeficient K ₅	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační
Koeficient změny cen staveb K _i	3,075

Ocenění

Základní cena M × ZJC			2 188,– Kč
Korekce základní ceny			
Polohový koeficient K ₅	×		1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i	×		3,0750
Cena stavby	=		8 073,72 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	56 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	70 roků	
Opotřebenění	O = S / Z × 100 %	=	20,000 %	
Odpočet opotřebenění	8 073,72 Kč × 20,000 %	–		1 614,74 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebenění		=		<u>6 458,98 Kč</u>

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000	
Index polohy	I _P	=	0,930	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=		6 458,98 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×		0,930
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=		<u>6 006,85 Kč</u>

Pilíř zděný elktro – zjištěná cena

6 006,85 Kč

10. Plot z ocel. plotových ráků na ocel.sloupky do betonových patek – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel.sloupky do betonových patek

Základní jednotková cena ZJC	450,– Kč/m ² PP
Množství M	90,00 m ² PP
Polohový koeficient K ₅	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,445

Ocenění

Základní cena M × ZJC			40 500,– Kč
Korekce základní ceny			
Polohový koeficient K ₅	×		1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,4450
Cena stavby	=	167 427,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	11 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	25 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	56,000 %
Odpočet opotřebení	167 427,- Kč × 56,000 %	-	93 759,12 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	73 667,88 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,930
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	73 667,88 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,930
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	68 511,13 Kč

Plot z ocel. plotových rámců na ocel.sloupky do betonových patek – zjištěná cena 68 511,13 Kč

11. Betonový práh mezi sloupky – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm

Základní jednotková cena ZJC	150,- Kč/m
Množství M	50,00 m
Polohový koeficient K_5	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	3,445

Ocenění

Základní cena M × ZJC			7 500,- Kč
Korekce základní ceny			
Polohový koeficient K ₅	×		1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i	×		3,4450
Cena stavby	=		31 005,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	36 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	50 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	28,000 %
Odočet opotřebení	31 005,- Kč × 28,000 %	-	8 681,40 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	22 323,60 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000
Index polohy	I _P	=	0,930
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=	22 323,60 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	0,930
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=	20 760,95 Kč

Betonový práh mezi sloupky – zjištěná cena 20 760,95 Kč

12. Plot dřevěný laťkový na dřev. nebo ocel. sloupky – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.6. Plot dřevěný laťkový na dřev. nebo ocel. sloupky

Základní jednotková cena ZJC	435,- Kč/m ² PP
Množství M	50,00 m ² PP
Polohový koeficient K ₅	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód SKP	46.21.64.4	oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	3,445	

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		21 750,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,4450
Cena stavby	=	89 914,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	11 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	25 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	56,000 %
Odpočet opotřebení	$89 914,50 \text{ Kč} \times 56,000 \%$	-	50 352,12 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	39 562,38 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,930
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	39 562,38 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,930
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	36 793,01 Kč

Plot dřevěný latkový na dřev. nebo ocel. sloupky – zjištěná cena **36 793,01 Kč**

13. Betonový práh mezi sloupky – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm

Základní jednotková cena ZJC	150,- Kč/m
Množství M	25,00 m
Polohový koeficient K_s	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	3,445

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		3 750,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_s	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,4450
Cena stavby	=	15 502,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	36 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	50 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	28,000 %
Odpčet opotřebení	$15 502,50 \text{ Kč} \times 28,000 \%$	-	4 340,70 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	11 161,80 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,930
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	11 161,80 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,930
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	10 380,47 Kč

Betonový práh mezi sloupky – zjištěná cena **10 380,47 Kč**

14. Plot dřevěný laťkový na dřev. nebo ocel. sloupky – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.6. Plot dřevěný laťkový na dřev. nebo ocel. sloupky

Základní jednotková cena ZJC	435,- Kč/m ² PP
Množství M	98,00 m ² PP
Polohový koeficient K ₅	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K _i	3,445

Ocenění

Základní cena M × ZJC		42 630,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4450
Cena stavby	=	176 232,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	11 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	25 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	56,000 %
Odpčet opotřebení	176 232,42 Kč × 56,000 %	–	98 690,16 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	77 542,26 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000
Index polohy	I _P	=	0,930
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=	77 542,26 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,930
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	= 72 114,30 Kč

Plot dřevěný latkový na dřev. nebo ocel. sloupky – zjištěná cena **72 114,30 Kč**

15. Podezdívka – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Základní jednotková cena ZJC	950,- Kč/m
Množství M	49,00 m
Polohový koeficient K_5	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	3,445

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		46 550,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,4450
Cena stavby	=	192 437,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	14 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	36 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	50 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	28,000 %
Odpočet opotřebení	$192 437,70 \text{ Kč} \times 28,000 \%$	–	53 882,56 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	138 555,14 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000	
Index polohy	I_P	= 0,930	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			= 138 555,14 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			× 0,930
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$		= 128 856,28 Kč
Podezdívka – zjištěná cena			128 856,28 Kč

16. Pilíř zděný z vápenopískových – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.2.2. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Základní jednotková cena ZJC	5 470,- Kč/m ³ OP
Množství M	0,90 m ³ OP
Polohový koeficient K_5	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační
Koeficient změny cen staveb K_i	3,075

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		4 923,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0750
Cena stavby	=	18 165,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	34 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	36 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	70 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	48,571 %
Odpočet opotřebení	$18 165,87 \text{ Kč} \times 48,571 \%$	–	8 823,34 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení	=	9 342,53 Kč
-------------------------------------	---	-------------

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000
------------	-------	---------

Index polohy	I_P	= 0,930
--------------	-------	---------

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	9 342,53 Kč
---	---	-------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,930
---	---	-------

Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	8 688,55 Kč
-------------	-----------------------	---	-------------

Pilíř zděný z vápenopískových – zjištěná cena **8 688,55 Kč**

17. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.19. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm

Základní jednotková cena ZJC	1 180,- Kč/m ²
------------------------------	---------------------------

Množství M	580,00 m ²
------------	-----------------------

Polohový koeficient K_5	1,200
---------------------------	-------

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

Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
---------	---

Koeficient změny cen staveb K_i	3,185
-----------------------------------	-------

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$	684 400,- Kč
------------------------------	--------------

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_5	×	1,2000
---------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,1850
-----------------------------------	---	--------

Cena stavby	=	2 615 776,80 Kč
-------------	---	-----------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	34 roků
-------	---	---	---------

Předpokládaná další životnost	D	=	16 roků
-------------------------------	---	---	---------

Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	50 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	68,000 %
Odpočet opotřebení	$2\,615\,776,80 \text{ Kč} \times 68,000 \%$	-	1 778 728,22 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	837 048,58 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,930
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	837 048,58 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,930
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	778 455,18 Kč

Plochy z panelů silničních tl. 150 mm – zjištěná cena **778 455,18 Kč**

B. Rekapitulace

Výsledná cena

1. Pozemek	9 220 640,- Kč
2. Venkovní úpravy	
2.1. Přípojka vody	4 567,85 Kč
2.2. Vodoměrná šachta	42 319,79 Kč
2.3. Přípojka kanalizace	18 021,05 Kč
2.4. Kanalizační šachta	23 303,08 Kč
2.5. Plynová přípojka	1 432,80 Kč
2.6. Pilíř plynovodní	2 185,51 Kč
2.7. Přípojky elektro	691,83 Kč
2.8. Pilíř zděný elktro	6 006,85 Kč
2.9. Plot z ocel. plotových rámu na ocel.sloupky do betonových patek	68 511,13 Kč
2.10. Betonový práh mezi sloupky	20 760,95 Kč
2.11. Plot dřevěný laťkový na dřev. nebo ocel. sloupky	36 793,01 Kč
2.12. Betonový práh mezi sloupky	10 380,47 Kč

2.13. Plot dřevěný laťkový na dřev. nebo ocel. sloupky	72 114,30 Kč
2.14. Podezdívka	128 856,28 Kč
2.15. Pilíř zděný z vápenopískových	8 688,55 Kč
2.16. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm	778 455,18 Kč
Výsledná cena činí celkem	10 943 728,63 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	10 943 730,- Kč

Zjištěná cena: 10 943 730,- Kč

Cena slovy: desetmilionůdevětsetčtyřicettřítisícisedmsettřicet Kč

PŘÍLOHA Č. 3





