

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2153 - 26/21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

o ceně zemědělského objektu č.p.1 s pozemkem parc.č.63/16, v kat.území Královice,
Hl. m. Praha.

Znalec: JUDr. Josef Jaroš
Oradourská 139
273 54 Lidice

Zadavatel: Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i.
Přátelství 815
104 00 Praha - Uhřetěves

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 16.6.2021

Vyhotoveno: V Lidicích 16.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenit zemědělský objekt č.p.1 s pozemkem parc.č.63/16 v kat.území Královice, Hl.m. Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovitosti.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.7.2020 za přítomnosti pí Smolíkové a ing.L.Kavala.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o pozemku, dálkový přístup ČÚZK
- informace a údaje sdělené objednatelem
- podklady z místního šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Zemědělský objekt
Adresa předmětu ocenění: Jitkovská 1
10400 Praha 10 - Královice
LV: 14
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Královice
Počet obyvatel: 1 324 277
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,272,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i., Přátelství 815, 104 00 Praha - Uhřetěves, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace staveb nebyla předložena. Ocenění vychází z měření provedeném při místním šetření.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zemědělský objekt situovaný v jihovýchodní části obce. Objekt sestává z rodinného domu, kravína, stodoly, kopané studny, přípojky vody, zpevněné plochy dvora, zděného oplocení včetně vrat. Celý areál není čtyři roky využíván. Odhad stáří jednotlivých staveb je uveden ve výpočtu příslušného opotřebení. Stavebně technický stav jednotlivých staveb je taktéž uveden ve výpočtu. Obecně lze říci že, stavby jsou za hranicí své životnosti.

3.2. Obsah

1. Stodola
2. Stáj
3. Rodinný dům č.p.1
4. Garáže
5. Kopaná studna
6. Vodovodní přípojka
7. Přípojka kanalizace DN 150 mm
8. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
9. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
10. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
11. Dlažba dvora
12. Pozemek parc.č.63/16

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,192$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek je nevhodný k jinému využití.	I	-0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,630$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,751$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,605$$

1. Stodola

Objekt je situován na severní straně dvora. Jedná se o budovu s částečným podsklepením, v západní části a dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou. Přístup do patra vnějším ocelovým schodištěm.

Stavební stav objektu je špatný. Stáří odhadnuto na 100 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
podsklepení	8,0*11,60	=	92,80
I.NP	60,50*11,60	=	701,80

II.NP	60,50*11,60	=	701,80
zastřešení	60,50*11,60	=	701,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
podsklepení	92,80 m ²	5,50 m	510,40
I.NP	701,80 m ²	4,50 m	3 158,10
II.NP	701,80 m ²	3,80 m	2 666,84
zastřešení	701,80 m ²	2,40 m	1 684,32
Součet	2 198,20 m²		8 019,66

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	8 019,66 / 2 198,20	= 3,65 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 198,20 / 4	= 549,55 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
podsklepení	(8,0*11,60)*(5,50)	=	510,40 m ³
I.NP	(60,50*11,60)*(4,50)	=	3 158,10 m ³
II.NP	(60,50*11,60)*(3,80)	=	2 666,84 m ³
zastřešení	(60,50*11,60)*(2,40)	=	1 684,32 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
podsklepení	PP	510,40 m ³
I.NP	NP	3 158,10 m ³
II.NP	NP	2 666,84 m ³
zastřešení	NP	1 684,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 019,66 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	1,80	100	0,46	0,83

13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7571

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9320
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8753
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7571
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 392,57
Plná cena: 8 019,66 m ³ * 4 392,57 Kč/m ³	=	35 226 917,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,9 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 5 284 037,69 Kč
Koeficient pp	* 0,605
Cena stavby CS	= 3 196 842,80 Kč
Stodola - zjištěná cena	= 3 196 842,80 Kč

2. Stáj

Objekt je postaven na jižní hranici pozemku. Jde o zemědělskou budovu určenou pro živočišnou výrobu. Jedná se o přízemní zděný objekt se sedlovou střechou krytou plech.krytinou. Stavba je dlouhodobě neudržovaná a je ve špatném technickém stavu. Stáří odhadnuto na 110 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:
Svislá nosná konstrukce:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:
Nemovitá věc je součástí pozemku

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
zděná
1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.np	$12,30 \cdot 28,0 + 6,80 \cdot 9,80$	=	411,04
zastřešení	$12,30 \cdot 28,0 + (6,80 \cdot 9,80) \cdot 3,40$	=	570,98

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.np	411,04 m ²	4,60 m	1 890,78
zastřešení	570,98 m ²	2,25 m	1 284,71
Součet	982,02 m²		3 175,49

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,175,49 / 982,02 = 3,23\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $982,02 / 2 = 491,01\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.np	$(12,30 \cdot 28,0 + 6,80 \cdot 9,80) \cdot (4,60)$	=	1 890,78 m ³
zastřešení	$(12,30 \cdot 28,0 + (6,80 \cdot 9,80) \cdot 3,40) \cdot (2,25)$	=	1 284,70 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.np	NP	1 890,78 m ³
zastřešení	Z	1 284,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 175,48 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00

12. Vrata	P	1,80	100	0,46	0,83
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,85
Koeficient vybavení K_4 :					0,6185

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100,00	1,00	10,80	17,46	110	120	91,67	16,0056
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	41,39	110	120	91,67	37,9422
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	11,16	110	120	91,67	10,2304
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,53	50	55	90,91	4,1182
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,13	50	55	90,91	1,0273
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	7,11	80	80	100,00	7,1100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	5,01	80	80	100,00	5,0100
12. Vrata	P	1,80	100,00	0,46	0,83	1,34	80	80	100,00	1,3400
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,17	80	80	100,00	5,1700
16. Elektroinstalace	P	7,00	100,00	0,46	3,22	5,21	40	42	95,24	4,9620
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,49	50	55	90,91	0,4455
Opotřebení:										93,4 %

Ocenění

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

= 2 695,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

* 0,9334

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:

* 0,9502

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,6185

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

* 1,2000

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

* 2,3420

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 901,35**

Plná cena: 3 175,48 m³ * 3 901,35 Kč/m³

= **12 388 658,90 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 93,4 % / 100)

* 0,066

Nákladová cena stavby CS_N

= **817 651,49 Kč**

Koeficient pp
Cena stavby CS

*	0,605
=	494 679,15 Kč
=	494 679,15 Kč

Stáj - zjištěná cena

3. Rodinný dům č.p.1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	$(22,05 \cdot 10,30) + (2,30 \cdot 4,50 + 5,20 \cdot 5,80) =$	267,63	3,45 m
zastřešení	$22,05 \cdot 10,30 =$	227,12	2,00 m
zastřešení	$22,05 \cdot 10,30 =$	227,12	1,90 m
		721,87 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	I.NP	$((22,05 \cdot 10,30) + (2,30 \cdot 4,50 + 5,20 \cdot 5,80)) \cdot (3,45) =$	923,31
Z	zastřešení	$(22,05 \cdot 10,30) \cdot (2,00) =$	454,23
Z	zastřešení	$(22,05 \cdot 10,30) \cdot (1,90) =$	431,52
	Obestavěný prostor - celkem:		1 809,06 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80

9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 95,60
Koeficient vybavení K₄: 0,9560

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9560
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 176,28
Plná cena: 1 809,06 m ³ * 6 176,28 Kč/m ³	=	11 173 261,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků
Predpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Predpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 110 / 120 = 91,7 %
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
=	1 675 989,17 Kč
*	0,605
=	1 013 973,45 Kč
=	1 013 973,45 Kč

Rodinný dům č.p.1 - zjištěná cena

4. Garáže

Dvojgaráž situována na jižní hranici pozemku. Stavba je zcela zdevastovaná. Stáří odhadnuto na 30 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
7,80*6,50 =	50,70	2,60 m
	50,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	(7,80*6,50)*(2,60) =	131,82
Obestavěný prostor - celkem:		131,82 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	P	30,10	100	0,46	13,85
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	C	4,80	100	0,00	0,00
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	C	6,80	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5607

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5607
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 113,98

Plná cena: $131,82 \text{ m}^3 * 2\,113,98 \text{ Kč/m}^3 = 278\,664,84 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 32 = 96,9 \%$

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
=	41 799,73 Kč
*	0,605
=	25 288,84 Kč
=	25 288,84 Kč

Garáže - zjištěná cena

5. Kopaná studna

Kopaná studna je situována v centrální části dvora. Stáří 110 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 7,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: $5,00 \text{ m} * 1\,950,- \text{ Kč/m}$

další hloubka: $2,00 \text{ m} * 3\,810,- \text{ Kč/m}$

+	9 750,- Kč
+	7 620,- Kč
=	17 370,- Kč
*	1,2000
*	2,5520
=	53 193,89 Kč

Základní cena celkem

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

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

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 110 / 115 = 95,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

*	0,150
=	7 979,08 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

*	1,2000
*	2,5520
=	33 012,67 Kč
*	0,150
=	4 951,90 Kč

opotřebení čerpadel 85,0 %

Upravená cena čerpadel
Nákladová cena stavby CS_N
Koeficient pp
Cena stavby CS

+	4 951,90 Kč
=	12 930,98 Kč
*	0,605
=	7 823,24 Kč

Kopaná studna - zjištěná cena

= 7 823,24 Kč

6. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
2222

Délka: 8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	340,-
*	1,2000
*	2,5520
=	1 041,22
=	8 329,76 Kč

Plná cena: 8,00 m * 1 041,22 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 45 = 88,9 \%$
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
=	1 249,46 Kč
*	0,605
=	755,92 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= 755,92 Kč

7. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 569,74
Plná cena: 5,00 m * 3 569,74 Kč/m	=	17 848,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 80 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,625
=	11 155,44 Kč
*	0,605
=	6 749,04 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= 6 749,04 Kč

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	405,89
Plná cena: 6,00 m * 405,89 Kč/m	=	2 435,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	365,30 Kč
*	0,605
=	221,01 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena

= 221,01 Kč

9. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$2,10 \times 30,0 = 63,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	1 135,-
*	1,2000
*	2,5520

= 3 475,82

Plná cena: $63,00 \text{ m}^2 \times 3 475,82 \text{ Kč/m}^2$

= 218 976,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 41 / 50 = 82,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 82,0 \% / 100)$

* 0,180

Nákladová cena stavby CS_N

= 39 415,80 Kč

Koeficient pp

* 0,605

Cena stavby CS

= 23 846,56 Kč

Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování -
zjištěná cena

= 23 846,56 Kč

10. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč.
sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	3 700,-
*	1,2000
*	2,5520
=	11 330,88
=	22 661,76 Kč

Plná cena: 2,00 ks * 11 330,88 Kč/ks

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 45 = 88,9 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
=	3 399,26 Kč
*	0,605
=	2 056,55 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena

=	2 056,55 Kč
---	-------------

11. Dlažba dvora

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 5. Komunikace pozemní
Objekt: Komunikace pozemní(silnice)
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): dlážděný
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
Množství: 960,00 m² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena Kč/m²

=	1 299,-
*	1,2000
*	2,4590
=	3 833,09
=	3 679 766,40 Kč

Plná cena: 960,00 m² * 3 833,09 Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 55 = 92,7 \%$
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
=	551 964,96 Kč
*	0,605
=	333 938,80 Kč
=	333 938,80 Kč

Dlažba dvora - zjištěná cena

12. Pozemek parc.č.63/16

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,630$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,630 = 0,605$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	5 272,-	0,605		3 189,56	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	63/16	5 030	3 189,56	16 043 486,80
Stavební pozemek - celkem			5 030	16 043 486,80	

$$\text{Pozemek parc.č.63/16 - zjištěná cena celkem} = 16 043 486,80 \text{ Kč}$$

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Stodola	3 196 843,- Kč
2. Stáj	494 679,- Kč
3. Rodinný dům č.p.1	1 013 973,- Kč
4. Garáže	25 289,- Kč
5. Kopaná studna	7 823,- Kč
6. Vodovodní přípojka	756,- Kč
7. Přípojka kanalizace DN 150 mm	6 749,- Kč
8. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	221,- Kč
9. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	23 847,- Kč
10. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	2 057,- Kč
11. Dlažba dvora	333 939,- Kč
12. Pozemek parc.č.63/16	16 043 487,- Kč

Výsledná cena - celkem:

21 149 663,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

21 149 660,- Kč

slovy: Dvacetjednamilionůjednostočtyřicetdevěttisícšestsetšedesát Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Ocenit zemědělský objekt č.p.1 s pozemkem parc.č.63/16 v kat.území Královice, Hl.m. Praha.

6.2. Odpověď

Zjištěná (administrativní) cena činí :

Výsledná cena - celkem:

21 149 663,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

21 149 660,- Kč

slovy: Dvacetjednamilionůjednostočtyřicetdevěttisícšestsetšedesát Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2021025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 12.6.1989 č.j.Spr. 1255/87 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2153 - 26/21 evidence posudků.

V Lidicích 16.6.2021

JUDr. Josef Jaroš
Oradourská 139
273 54 Lidice



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2153 - 26/21

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
katastrální mapa	1
informace o pozemku	1



Pro zobrazení dalších údajů se [přihlaste](#) nebo zadejte [kontrolní kód](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [63/16](#) 
Obec: [Praha \[554782\]](#) 
Katastrální území: [Královice \[672629\]](#) 
Číslo LV: [14](#) 
Výměra [m²]: 5030
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Královice \[72621\]](#) 
Stavba stojí na pozemku: p. č. [63/16](#)
Stavební objekt: [č. p. 1](#) 
Ulice: [Jitkovská](#) 
Adresní místa: [Jitkovská č. p. 1](#) 

Způsob ochrany nemovitosti

114mm

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.06.2021 13:00.

