

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4422-02/2023

ZNALEC: Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443
Praha 5 - Slivenec

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL: Výzkumný ústav živočišné výroby, v. v. i.
Přátelství 815/109, Uhřetěves
104 00 Praha 10

ČÍSLO JEDNACÍ: -

PŘEDMĚT: zemědělský areál: pozemek parc.č. 63/16 jehož součástí je stavba: budova s číslem popisným: Královice č.p. 1; bytový dům; s příslušenstvím, pozemky parc.č. 67/9 a 68/9, vše v k.ú. Královice, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ul. Jitkovská 1, Praha 10

POČET VYHOTOVENÍ: 2

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: elektronický výtisk

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 01.03.2023

POČET STRAN: 57

POČET PŘÍLOH: 3

Obsah

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1	Odborná otázka zadavatele.....	3
1.2	Účel znaleckého posudku.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
1.4	Obecné předpoklady zadání	3
2.	VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT	4
2.1	Prohlídka nemovitosti.....	4
2.2	Informace o nemovitosti.....	4
2.3	Vlastnické údaje	5
2.4	Cenová mapa stavebních pozemků	5
2.5	Předpisy	5
2.6	Literatura	5
2.7	Jiné.....	5
3.	POSTUPY, POPIS A STAV SEBRANÝCH DAT	6
3.1	Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat	6
3.2	Popis sebraných nebo vytvořených dat	8
3.2.1	Celkový popis	8
3.2.2	Popis objektů.....	11
3.2.3	Popis příslušenství.....	14
3.2.4	Pozemky.....	16
4.	ANALÝZA DAT	18
4.1	Ocenění podle oceňovacího předpisu.....	18
4.2	Ocenění na tržním principu	37
4.2.1	Porovnávací způsob	37
4.2.2	Statistické vyhodnocení	45
4.2.3	Statistické vyhodnocení	52
5.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	54
6.	ODŮVODNĚNÍ.....	54
7.	ZÁVĚR	56
7.1	Citace zadané odborné otázky.....	56
7.2	Odpověď.....	56
7.3	Podmínky správnosti	57
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	57
9.	SEZNAM PŘÍLOH.....	57

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je, podle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „VoVZČ“) a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „ZoZ“), odpovědět na odbornou otázku:

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku?

Jaká je zjištěná cena PŘEDMĚTU posudku?

1.2 Účel znaleckého posudku

Pro vlastní potřebu (ocenění stávajícího stavu jako podklad pro převod vlastnických vztahů).

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Jiné skutečnosti, kromě skutečností v posudku uvedených, nebyly předloženy.

1.4 Obecné předpoklady zadání

Znalec prohlašuje, že není k osobě zadavatele posudku v žádném vztahu, který by jakkoliv mohl ovlivnit nezávislost v postupu při zpracování znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že v současné době nemá a ani budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo na odhadnutých hodnotách.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.

Ve znaleckém posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaného majetku. Znalec předpokládá, že vlastnické nebo majetkové právo k těmto hodnotám je pravé nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.

Znalec nepřebírá žádnou zodpovědnost za změny trhu či jiných okolností ať už vnitřní nebo vnější které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ve kterém bylo ocenění provedeno.

Pokud není uvedeno jinak, znalec neprováděl žádné šetření ve věci majetkoprávních, ekologických zátěží a dále ve věci platnosti vydaných správních rozhodnutí. Ve svých závěrech vychází z předpokladu, že dotčené nemovitosti jsou hodnoceny za stavu popsaného dále ve znaleckém posudku (plně ve smyslu zadání zadavatelem), a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud tyto nejsou vymezeny v následujícím textu.

Podklady použité ke zpracování znaleckého posudku považuje znalec za věrohodné. Ve věci pravosti dodaných podkladů však nebyla provedena žádná kontrola.

Veškeré podklady použité pro zpracování tohoto znaleckého posudku opatřené vlastním šetřením nebo získané od zadavatele, považuje znalec za správné, věrohodné a nezpochybnitelné. Nicméně pokud by přesto došlo ke změně jakýkoliv podkladů nebo jejich částí či skutečností použitých v tomto znaleckém posudku, zde specifikované zjištění, analýzy a závěry si vyžadají revizi.

Znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušným státních orgánů.

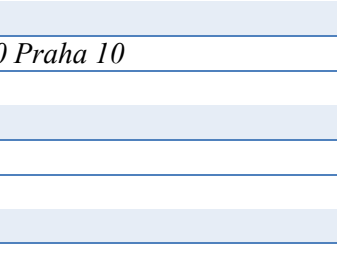
2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT

V následujícím výčtu jsou uvedeny vybrané zdroje dat a data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku v souladu s VoVZČ sbírána a posléze sebrána.

2.1 Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 27.01.2023.

2.2 Informace o nemovitosti

Informace o pozemku		
Parcelní číslo:	63/16	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Královice [672629]	
Číslo LV:	14	
Výměra [m²]:	5030	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba		
Budova s číslem popisným:	Královice [72621]; č. p. 1; bytový dům	
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 63/16	
Stavební objekt:	č. p. 1	
Ulice:	Jitkovská	
Adresní místa:	Jitkovská č. p. 1	
Informace o pozemku		
Parcelní číslo:	67/9	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Královice [672629]	
Číslo LV:	14	
Výměra [m²]:	77	
Způsob využití:	manipulační plocha	
Druh pozemku:	ostatní plocha	
Informace o pozemku		
Parcelní číslo:	68/9	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Královice [672629]	
Číslo LV:	14	
Výměra [m²]:	84	
Způsob využití:	manipulační plocha	
Druh pozemku:	ostatní plocha	
Vlastníci, jiní oprávnění		
Výzkumný ústav živočišné výroby, v. v. i., Přátelství 815/109, Uhřetěves, 10400 Praha 10		
Způsob ochrany nemovitosti		
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně		
Omezení vlastnického práva		
Nejsou evidována žádná omezení.		

2.3 Vlastnické údaje

Vlastnické právo

Výzkumný ústav živočišné výroby, v. v. i., Přátelství 815/109, Uhřetěves, 10400 Praha 10

2.4 Cenová mapa stavebních pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků obce Hl.m.Praha, platná od 01.01.2023. Cenová mapa Prahy je uvedena na internetových stránkách Magistrátu Hl. města Prahy www.praha-mesto.cz.

2.5 Předpisy

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (ZoZ).
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (VoVZČ).
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (ZOM).
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška, v platném znění (OV).

2.6 Literatura

- Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství Cerm Brno s.r.o., 2010.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009.
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí (dále jen „*Komentář OC*“).

2.7 Jiné

- Údaje a informace sdělené zadavatelem.
- Údaje a informace získané při místním šetření.
- Server <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz>:
 - aplikace *Nahlížení do katastru nemovitostí* umožňující získávat vybrané údaje o parcelách, stavebách, jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí,
 - aplikace *Dálkový přístup ISKN* – dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí pro registrované uživatele umožňující (v daném případě) získávat kupní smlouvy a informace o cenách zobchodovaných nemovitostí,
- <https://mapy.cz>, <https://www.google.cz/maps> - mapové aplikace vč. leteckých snímků a „street view“,
- <https://riskportal.intermap.cz/>,
- <https://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>,
- https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/,
- https://geoportal.rsd.cz/apps/silnicni_a_dalnicni_sit_cr_verejna/,
- https://ags.cuzk.cz/av/#wpro_simplechart,
- www.hypotecnibanka.cz,
- [/www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), <https://reality.idnes.cz/>, <https://www.reality.cz>, <https://www.ceskereality.cz>,
- <https://app.iprpraha.cz/apl/app/ortofoto-archiv>,
- Ceník stavebních prací vyd. Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r.o. (s databází cen stavebních prací a materiálů firmy RTS, a.s.),
- Cenová soustava ÚRS <https://cs-urs-online.urs.cz/>.

3. POSTUPY, POPIS A STAV SEBRANÝCH DAT

V následujícím výčtu jsou popsána data, týkající se PŘEDMĚTU, tak jak byla v rámci přípravy a průběhu posuzování sebrána a vytvořena v souladu s VoVZČ.

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Mezinárodní oceňovací standardy lze považovat, za určitý obecný základ pro oceňovací činnost na celém světě. Nejedná se však o návod k použití. Tyto standardy jsou psány na velmi obecné úrovni a jejich jádrem je vymezení hlavních typů (standardů) hodnoty. Definují možné výsledky ocenění, které označují jako standardy hodnoty. Přitom se předpokládá, že různým podmínkám a účelům ocenění odpovídají i různé standardy hodnoty (oceňovací standardy pro účely zajištění půjček a hypoték budou jiné než standardy oceňování pro investiční společnosti a pojišťovny). Za nejdůležitější je třeba považovat definici tržní hodnoty spolu s rozvedením podmínek, za kterých je výsledek znaleckého úsilí možno označit jako tržní hodnotu. K Mezinárodním oceňovacím standardům je však nutno poznamenat, že vycházejí především ze zájmů a potřeb národních znaleckých organizací.

Základem jak EVS (Evropan Valuation Standards) tak IVS (International Valuation Standards) je definice tržní hodnoty.

Nejpodrobněji je popsána v IVS, obdobné pojetí je pak přebíráno i do EVS. V IVS je tržní hodnota chápána takto:

Tržní hodnota (market value) je představitelem hodnoty při směně, je to částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji na (otevřeném) trhu ke dni ocenění za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Za účelem stanovení tržní hodnoty musí odhadce nejprve odhadnout nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití. Toto využití může být při pokračování stávajícího využití majetku nebo při nějakém alternativním využití. Tato rozhodnutí se provádějí na základě údajů z trhu.

Tržní hodnota je navržena prostřednictvím aplikace oceňovacích metod a postupů, které odrážejí podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na (otevřeném) trhu. Nejběžnějšími metodami pro stanovení tržní hodnoty jsou nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income capitalisation approach).

Vlastní definice tržní hodnoty (IVS + EVS) je následující:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Oceňování majetku je v české legislativě upraveno především zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a na něj navazující vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláškou, ve znění pozdějších předpisů.

V ZOM je uvedeno:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a

kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Podle mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) každé ocenění za účelem stanovení tržní hodnoty vyžaduje použití jednoho nebo vícero principů oceňování. Termín princip oceňování označuje všeobecně akceptované, běžně používané a analyticky orientované metodiky oceňování. Principy oceňování na základě trhu zahrnují: princip nákladového určení hodnoty, princip porovnávání cen a výnosový princip oceňování.

Ocenění nákladovým principem (časovou cenou) – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) a připočte se cena pozemků. Většinou se používá výpočet s využitím rozpočtových ukazatelů (THU), nebo aktuální ceny stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu. Je také používaná metoda ocenění staveb nákladovým způsobem, s cenovými ukazateli z databáze uvedené v oceňovací vyhlášce. Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání.

Vzhledem k tomu, že tato metoda nevyjadřuje vliv trhu a používá se spíše v případech, kdy nejsou srovnávací nemovitosti, kdy nemovitost nelze pronajmout, případně se jedná o nemovitost atypickou, specifickou nemovitost, s níž resp. s jí podobnými nemovitostmi se neobchoduje.

Ocenění výnosovým principem (výnosová hodnota), které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. Výnosový princip se používá pro nemovitosti pronajaté, nebo pronajmutelné.

Ocenění porovnávacím principem (komparační, srovnávací) – podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v podobných podmínkách se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti s tím, že hodnocení těchto kritérií je prováděno pomocí indexů. Porovnávací přístup se používá při oceňování v případech, že v daném místě a daném čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Tak, jak je uvedeno v Komentáři k určování obvyklé ceny vydaným Ministerstvem financí se porovnávací cena určuje jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.

Tato metodika je v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy – IVS 2020 (International Valuation Standards 2020), které vydává IVSC (International Valuation Standards Committee), Evropskými oceňovacími standardy – EVS 2020 (European Valuation Standards 2020), které vydává TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) a s principy, které jsou základem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Použitá metodika zpracování posudku je podle vyhlášky VoVZČ.

Postup při zpracování znaleckého posudku je uveden v § 52 VoVZČ:

Znalec při zpracování znaleckého posudku

- a) *vybere zdroj dat,*
- b) *sebere nebo vytvoří data,*
- c) *zpracuje data,*
- d) *provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,*
- e) *interpretuje výsledky analýzy dat,*
- f) *zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) a*
- g) *zformuluje závěr.*

Vlastní proces analýzy probíhal v tabulkové formě, za použití tabulkového procesoru MS Excel, umožňujícího sbírání, tvorbu, zpracování a analýzu dat.

3.2 Popis sebraných nebo vytvořených dat

V následujícím výčtu jsou uvedena data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku sbírána, sebrána, vytvářena a posléze vytvořena.

3.2.1 Celkový popis

Oceňovaná nemovitost se nachází na území kraje a obce Hlavní město Praha, v městské části Praha 22, v městské čtvrti a katastrálním území Královice.

(Městskou část Praha 22 tvoří Uhříněves, Pitkovice a Hájek u Uhříněvsi a od července 2001 je správním obvodem pro městské části Praha-Královice, Praha-Nedvězí, Praha-Kolovraty a Praha-Benice. Městská část Praha 22 se nalézá na jihovýchodním okraji hlavního města směrem na Říčany a Kutnou Horu.)

Královice jsou městská čtvrť a katastrální území Prahy, tvořící území městské části Praha-Královice. Je zde evidováno 12 ulic a 121 adres. Žije zde 399 obyvatel. Do dnešní doby si Královice zachovaly původní vesnický ráz, díky svým urbanistickým hodnotám se v roce 1991 staly vesnickou památkovou zónou.

(zdroj: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Královice_\(Praha\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Královice_(Praha)))

Královice leží na jihovýchodním okraji současného katastru hlavního města Prahy. Rozkládají se na obou březích nejdelšího pražského potoka Rokytky, který tvoří přirozenou osu městské části.

Městská část Praha-Královice má dobrou občanskou vybavenost:

Působí zde několik spolků jako například DBK Kožlany - Kralovice, Bike Club Kralovice, Volejbalový klub Kralovice, Fotbalový klub TJ Sokol Kralovice, běžecký oddíl Malá Kralovická a Sbor dobrovolných hasičů Kralovice, jsou zde tenisové kurty, v zimní sezoně je k dispozici nafukovací hala s 2 tenisovými kurty s umělým povrchem.

Je zde základní škola, střední škola Kralovice, DDM Radovánek, městské kulturní středisko, Městská knihovna Kralovice.

Zdravotnictví a sociální péče: Dům sociální péče Kralovice.

Oproti jiným městským částem a obcím v okolí si Královice zachovávají svůj původní ráz s malým vlivem nové zástavby. Výrazem historické hodnoty lokality je vyhlášení „Chráněné urbanistické zóny Královice“ v roce 1991.

Oceňovaná nemovitost se nachází na východním okraji městské části Praha-Královice.

Dostupnost MHD je cca 250 m na stanici Pod Hradem autobusu č. 366 trasy Depo Hostivař-Křenice (část spojů pokračuje směr Doubek, ve špičkách směr Mukařov). Četnost spojů denně: 16 v pracovní dny, 5 o víkendech a svátcích.

Jedná se o původní zemědělskou usedlost užívanou Výzkumným ústavem živočišné výroby, v. v. i. k výzkumné činnosti zemědělské výroby. Před cca třemi lety bylo rozhodnuto o prodeji areálu, vlastní činnost byla ukončena a v areálu ubytovaní zaměstnanci obytnou část opustili.

Nemovitost je převážně v rovinatém terénu.

Oceňovaný areál je pozůstatek původně většího statku. Navazující pozemky byly v dřívějších dobách samostatně prodány.

V oceňovaném areálu se nachází:

hlavní stavby: stáj, stodola, dále rodinný dům (RD), garáž, vedlejší stavby – kůlny (pro uživatele RD), studna, venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemek. Jednotlivé stavby jsou uspořádány po obvodu pozemku parc.č. 63/16 ze severní, jižní a západní strany a plotová zeď na východní straně uzavírá vnitřní dvůr. Skrz stodolu se dříve procházelo (projíždělo) na louku za areálem.

Předmětem ocenění jsou také dva pozemky situované východně mimo oplocení vlastního areálu, zčásti užívané jako přístupová komunikace, zčásti jako pastvina.

Okolní zástavbu tvoří ze severní a západní strany rezidenční venkovská zástavba (rodinné domy a zbytky původních statků).

Areál je přístupný po obecní komunikaci ze dvou stran: ze západní strany po zpevněné asfaltové komunikaci, z východní strany po zpevněné dlážděné relativně úzké komunikaci.

Stavba rodinného domu je napojena na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace, elektro.

Rodinný dům je v katastru nemovitostí (KN) evidován jako bytový dům. Podle Stavebního zákona, nepodsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím a dvěma byty odpovídá definici rodinného domu. Pro účely nakládání s nemovitostí (užívání, převod apod.), nemá evidence v KN žádný vliv. Pro účely oceňování se nemovitost zařazuje podle skutečného stavu, tudíž evidence v KN také není směrodatná.

Podle územního plánu je oceňovaná nemovitost situovaná v území s funkčním využitím SV a část pozemku parc.č. 67/9 je situovaná v území s funkčním využitím OB.

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci

polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

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:

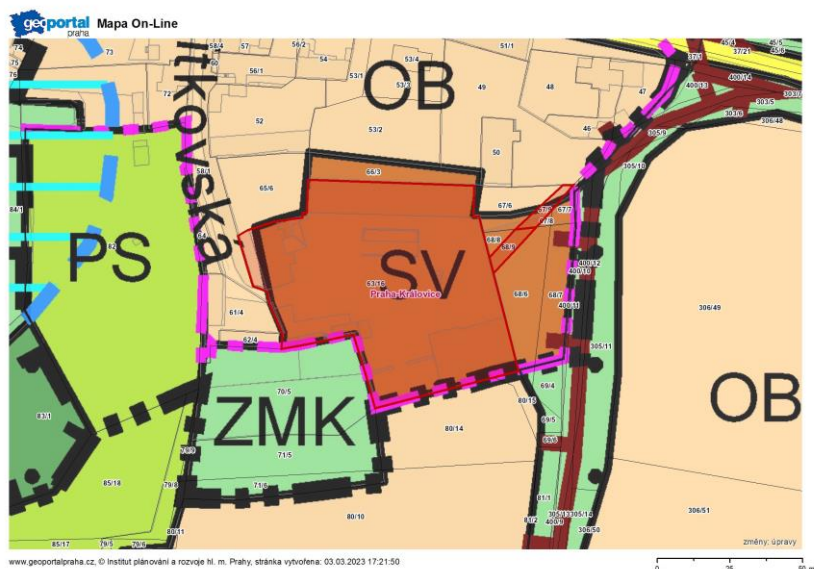
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

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.

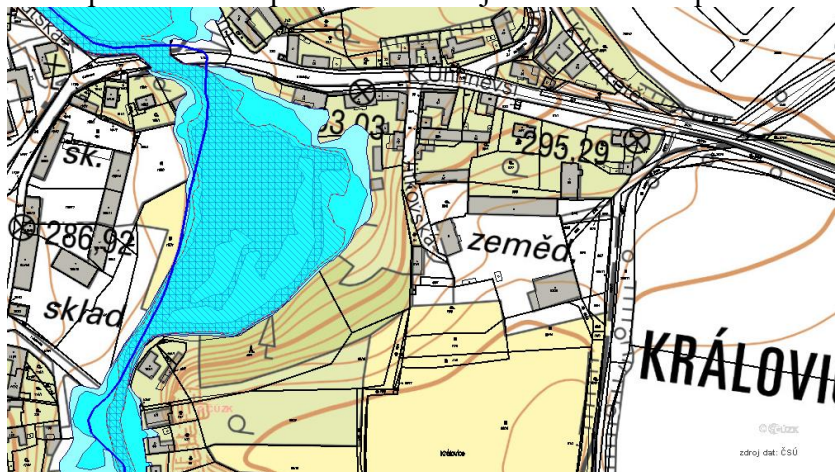
Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území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



Územní plán

Podle povodňového plánu MŽP ČR je areál mimo záplavová území Q5 – Q500.



3.2.2 Popis objektů

01 Stáj

Objekt je situovaný při severní hranici areálu. Objekt sloužil k ustájení malého dobytka.

Připojení na inženýrské sítě

Elektrická síť: zemní kabel 230/400 V

Popis konstrukcí a vybavení

Objekt	volně stojící
Půdorys	obdélníkový
Podsklepení	podsklepený částečně
Počet nadzemních podlaží	1
Střecha	sedlová, krov dřevěný vázaný
Podkroví	není stavebně využité
Nosná konstrukce	zděná
Základy	základové pasy
Hydroizolace	nezjištěny
Krytina	tvrdá skládaná
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	omítka vápenná hladká
Bleskosvod	instalován
Zdivo	z cihel tl. 45 – 60 cm
Stropy	klenuté do ocelových nosníků
Vnitřní omítky	vápenné hladké
Schody	venkovní schody ocelové stupnice s dřevěnými stupni
Dveře	dřevěné svlakové
Okna	částečně dřevěná jednoduchá
Podlahy	betonová mazanina
Vytápění	není
Elektroinstalace	světelná a motorová

Bleskosvod	instalován
Rozvod vody	není
Ohřev teplé vody	není
Vnitřní kanalizace	není
Kanalizace	není
Vnitřní hyg. vybavení	není

Výčet místností:

(vysv.: PP – podzemní podlaží, NP nadzemní podlaží; 1.PP – suterén, 1.NP – přízemí, 2.NP – 1. patro, 3.NP – 2.patro atd.)

1. PP: sklad
 1. NP: sklad, přípravná, stáje
 podkroví: seník

Stáří:

Objekt byl uveden do užívání přibližně v roce 1910.

2023 - 1910 = 113

Ke dni ocenění uvažujeme stáří 113 roků.

Celkový technický stav:

Celkový technický stav je zhoršený.

Dřevěné schodnice schodiště do podkroví byly ztrouchnivělé, proto nebylo možno provést prohlídku podkroví. Rovněž do podzemního podlaží nebyl pro havarijní stav objektu umožněn vstup.

Omítky jsou opadané, některá okna chybí.

02 Stodola

Objekt je situovaný při jižní hranici areálu. Objekt sloužil k uskladnění sena a pro ustájení malého dobytka.

Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	není
Kanalizace:	není
Elektrická síť:	zemní kabel 230/400 V
Plyn:	není

Popis konstrukcí a vybavení

Objekt	volně stojící
Půdorys	obdélníkový
Podsklepení	nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1
Střecha	sedlová, krov dřevěný vázaný
Podkroví	není
Nosná konstrukce	zděná
Základy	základové pasy
Hydroizolace	nezjištěny
Krytina	plechová z pozinkovaného plechu
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	omítka vápenná hrubá
Bleskosvod	instalován

Zdivo	z cihel tl. 45 - 60 cm
Stropy	nejsou
Vnitřní omítky	vápenné hladké
Schody	nejsou
Dveře	nejsou
Okna	nejsou
Podlahy	betonová mazanina, dusaná zem t
Elektroinstalace	světelná a motorová, jističe
Bleskosvod	instalován
Rozvod vody	není
Kanalizace	není
Zdroj teplé vody	není
Vnitřní hygienická vybavení	není
Ostatní	není

V budově jsou 4 prostory, středem je průjezd skrz objekt.

Stáří:

Objekt byl uveden do užívání přibližně v roce 1910.

2023 - 1910 = 113

Ke dni ocenění uvažujeme stáří 113 roků.

Celkový technický stav:

Celkový technický stav odpovídá stáří.

03 Rodinný dům

Rodinný dům je situován na západní straně areálu na levé hranici po vjezdu z ulice Jitkovské. Rodinný dům sloužil pro ubytování zaměstnanců areálu.

Připojení na inženýrské sítě

Vodovod: přípojka vody

Kanalizace: přípojka kanalizace

Elektrická síť: zemní kabel 230/400 V

Plyn: není

Popis konstrukcí a vybavení

Objekt volně stojící

Půdorys obdélníkový s přístavbou verandy a kotelny pro každý byt

Podsklepení nepodsklepený

Počet nadzemních podlaží 1

Střecha sklonitá – sedlová valbová, krov dřevěný vázaný

Podkroví není stavebně využité

Nosná konstrukce zděná

Základy základové pasy

Hydroizolace nezjištěny

Krytina tvrdá skládaná betonové tašky

Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu

Fasádní omítky omítka vápenná hladká částečně zdobná (pilastry, kordonová římsa)

Vnější obklady nejsou

Bleskosvod je instalován

Zdivo (nosné konstrukce) zdivo z cihel a kamene (sokl) tl. 45 - 60 cm

Stropy s rovným podhledem

Vnitřní omítky vápenné štukové

Vnitřní obklady standardní keramické

Schody dřevěné

Dveře dřevěné hladké, plné a prosklené

Okna plastová s izolačním dvojsklem

Podlahy PVC, prkna, volně ložené textilní krytiny, keramická dlažba,

Vytápění ústřední vytápění s kotlem na pevná paliva

Elektroinstalace světelná a motorová, jističe

Rozvod vody studené a teplé,

Zdroj teplé vody elektrický bojler

Instalace plynu rozvod pro PB bombu

Kanalizace odkanalizování všech odběrných míst

Vybavení kuchyně kuchyňské linky, sporáky plynové (PB), dřezy

Vnitřní vybavení vany, umývadla, sprchový kout

Záchod standardní splachovací

V domě jsou dva byty, každý samostatně přístupný.

Podkroví není stavebně využité, je užíváno jako společná půda.

Výčet místností:

(vysv.: PP – podzemní podlaží, NP nadzemní podlaží; 1.PP – suterén, 1.NP – přízemí, 2.NP – 1. patro, 3.NP – 2.patro atd.)

1. NP: byt č. 1: veranda, kotelna, předsíň, spíž, koupelna, záchod, obývací pokoj, 2 ložnice

byt č. 2: veranda, kotelna, předsíň, spíž, koupelna, záchod, obývací pokoj, 2 ložnice

podkroví: půda

Stáří:

Objekt byl uveden do užívání přibližně v roce 1910.

2023 - 1910 = 113

Ke dni ocenění uvažujeme stáří 113 roků.

V 90 letech byly provedeny stavební úpravy spočívající v modernizaci bytů – kuchyně, koupelny, záchody, podlahové krytiny. Po roce 2000 byla vyměněna okna za plastová.

Celkový technický stav:

Celkový současný technický stav je zhoršený, vzhledem k tomu, že dům není obývaný, není vytápěný, byly demontovány některé konstrukce krátkodobé životnosti – radiátory, kuchyně, zařizovací předměty apod. Na stěnách jsou na více místech viditelné praskliny.

3.2.3 Popis příslušenství

Garáž

Studna

Vedlejší stavby: kůlna, stavba pro čerpadlo

Venkovní úpravy

Trvalé porosty

Garáž

Jedná se o samostatně stojící objekt, jednopodlažní, zděný, s plochou střechou, umístěný při jižní hranici pozemku. Slouží jako garáž.

Popis konstrukcí:

Základy:	betonové pásy
Obvodové stěny:	zdivo z cihel tl. 30 cm
Stropy:	s rovným podhledem
Krov:	plochá střecha
Krytina:	pozinkovaný plech
Klempířské práce:	z pozinkovaného plechu
Úpravy povrchů:	omítky
Dveře:	dřevěné haldké
Okna:	nemá
Vrata:	plechová
Podlahy:	betonová mazanina
Elektroinstalace:	nemá

Stáří a opotřebení, technický stav

Objekt je 53 let starý.

Technický stav je špatný.

Studna

Studna kopaná, průměr 1 m, hloubka 7 m, elektrické čerpadlo, stáří 113 roků

Vedlejší stavby

Zjištěné vedlejší stavby

Kůlna

Jedná se o samostatně stojící objekt, jednopodlažní, dřevěný, s pultovou střechou s mírným sklonem, krytý vlnitým plechem, umístěný vpravo od vstupu do areálu na západní hranici pozemku. Zastavěná plocha je (pro účely ocenění cenou zjištěnou) do 25 m². Slouží jako kůlna. Technický stav je špatný.

Stavba pro čerpadlo

Jedná se o samostatně stojící malý zděný objekt, jednopodlažní, s plochou střechou, krytou trapézovým plechem, umístěný uprostřed dvora vedle studny. Slouží pro umístění elektrického čerpadla studny. Technický stav je zhoršený.

Venkovní úpravy

Zjištěné venkovní úpravy: oplocení, vjezdová vrata, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí.

Trvalé porosty

Na pozemcích jsou trvalé porosty: neudržované okrasné rostliny – dřeviny a keře malého rozsahu.

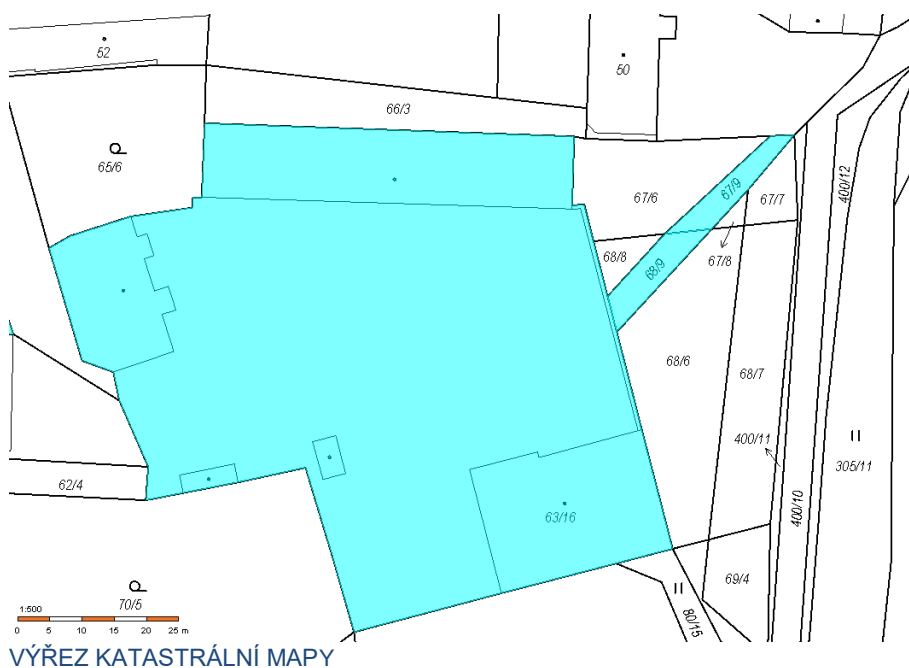
3.2.4 Pozemky

Oceňované pozemky jsou situovány v mírném svahu (cca 4%). Pozemky jsou položeny v nadmořské výšce 292,99-298,68 m.n.m.

K pozemkům jsou přivedeny inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektro.

Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci.

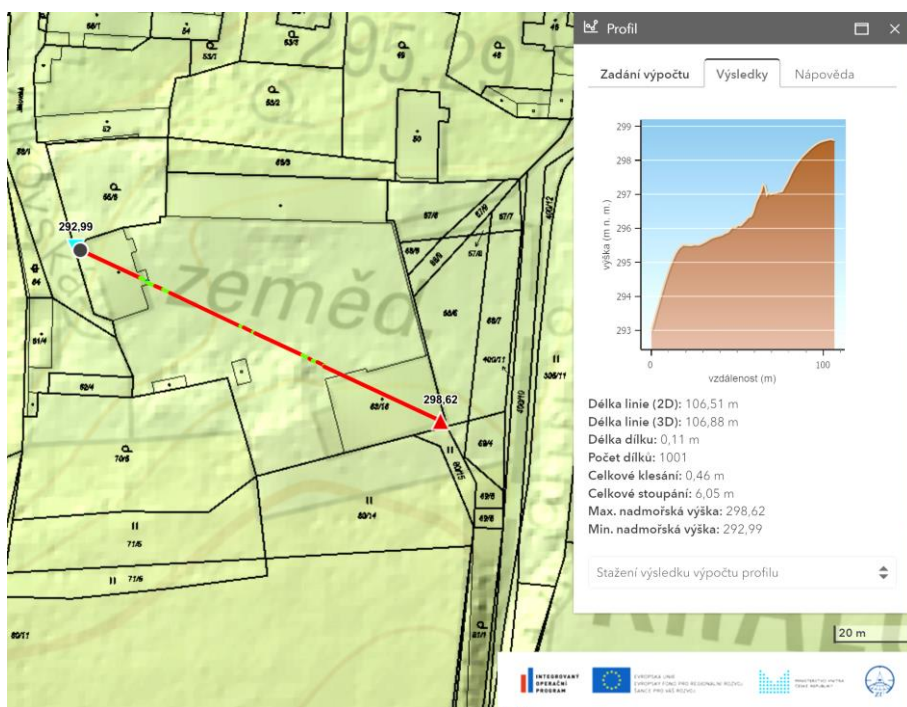
Pozemek parc.č. 63/16 má nepravidelný tvar v rámci přibližného obdélníku. Pozemky parc.č. 67/9 a 68/9 jsou situované mimo oplocený zemědělský areál a tvoří úzký obdélník šikmo vůči příjezdové komunikaci k zadní (východní) straně areálu. Pozemky jsou zčásti užívané jako přístupová komunikace, a zčásti jako pastvina oplocená dřevěným nízkým plotem ze dvou vodorovných dřevěných kuláčů.



VÝŘEZ KATASTRÁLNÍ MAPY



PRŮNIK KATASTRÁLNÍ MAPY A LETECKÉHO SNÍMKU



ANALÝZA VÝŠKOPISU

© ČÚZK

Pozn.

Technický stav staveb a příslušenství je popsán na základě vizuální prohlídky tak, jak byly jednotlivé konstrukce a vybavení přístupné a viditelné. Nebyly prováděny žádné sondy ani zkoušky.

Vyhodnocení zjištěného technického stavu a případných zjevných vad a nedostatků je provedeno pouze na základě uvedené vizuální prohlídky, s využitím znalostí a zkušeností níže podepsaného znalce jako autorizované osoby v oboru pozemní stavby a zároveň znalce v oboru stavebnictví.

Posudek nemá za úkol provádět stavební průzkum, statický průzkum, pasportizaci apod.

4. ANALÝZA DAT

4.1 Ocenění podle oceňovacího předpisu

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	Pi
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Praha		1,00
8. Poloha obce: Praha		1,00
9. Občanská vybavenost obce: Praha		1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	Pi
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,291}$$

V případech ocenění nemovitostí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3

oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,297$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,291$

1. stáj

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	8*11,6	=	92,80
1.PP	60,5*11,6	=	701,80
podkroví	60,5*11,6	=	701,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	92,80 m ²	5,50 m	510,40
1.PP	701,80 m ²	4,50 m	3 158,10
podkroví	701,80 m ²	4,60 m	3 228,28
Součet	1 496,40 m²		6 896,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	6 896,78 / 1 496,40	= 4,61 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 496,40 / 3	= 498,80 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(8*11,6)*(5,50)	=	510,40 m ³
1.PP	(60,5*11,6)*(4,50)	=	3 158,10 m ³
podkroví	(60,5*11,6)*(2,1+3,9/2)	=	2 842,29 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	510,40 m ³
1.PP	NP	3 158,10 m ³
podkroví	Z	2 842,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 510,79 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací kamenné bez izolace		P	100

2. Svislé konstrukce	zděné z cihel tl 600 mm	N	100
3. Stropy	klenby do válc. profilů	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov vázaný, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	tvrdá skládaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky hladké	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	ocelové schodnice s dřevěnými stupni bez podstupnic	S	100
11. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	N	25,60	100	1,54	39,42
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	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
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					95,29
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9529

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	P	10,80	100,00	0,46	4,97	5,22	113	170	66,47	3,4697
2. Svislé konstrukce	N	25,60	100,00	1,54	39,42	41,37	113	150	75,33	31,1640
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	12,28	113	140	80,71	9,9112
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,24	113	130	86,92	6,2930
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,94	53	70	75,71	2,2259
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,73	33	55	60,00	0,4380
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,62	113	113	100,00	4,6200
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,25	113	113	100,00	3,2500
10. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,41	63	63	100,00	2,4100
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,52	113	113	100,00	2,5200
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,89	113	113	100,00	1,8900
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,51	113	113	100,00	4,5100
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,36	53	53	100,00	3,3600
16. Elektroinstalace	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,35	53	53	100,00	7,3500
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	53	53	100,00	0,3100
Opotřebení:										83,7 %

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):	*	0,9332
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7555
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9529
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 669,58
Plná cena: 6 510,79 m ³ * 5 669,58 Kč/m ³	=	36 913 444,77 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 83,7 % /100)	*	0,163
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 016 891,50 Kč
Koeficient pp	*	0,291
Cena stavby CS	=	1 750 915,43 Kč
Stáj - zjištěná cena	=	1 750 915,43 Kč

2. stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitost je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	27,4*12,3+10,87*7,43+16,45*6,75	=	528,82

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	528,82 m ²	9,40 m	4 970,91
Součet	528,82 m ²		4 970,91

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 970,91 / 528,82	= 9,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	528,82 / 1	= 528,82 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1.NP	$(27,4*12,3)*(4,9+4,5/2)+(10,87*7,43)*(2,45+2,45/2)+(16,45*6,75)*(2,5+2,45/2)$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	3 120,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 120,12 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel tl 600 mm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov vázaný, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky hrubé	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky hladké	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná svlaková	P	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, cihly naležato,	S	100

	dusaná zem		
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	11,30	100	0,46	5,20
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,00	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	2,40	100	0,46	1,10
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	1,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

66,40

Koeficient vybavení K₄:

0,6640

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	P	11,30	100,00	0,46	5,20	7,83	112	175	64,00	5,0112

2. Svislé konstrukce	S	26,20	100,00	1,00	26,20	39,45	112	140	80,00	31,5600
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	15,51	112	120	93,33	14,4755
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,37	53	60	88,33	3,8600
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,05	53		95,00	0,9975
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100,00	1,00	5,90	8,89	83		95,00	8,4455
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,67	83		95,00	4,4365
12. Vrata	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,66	112		100,00	1,6600
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	7,08	53	80	66,25	4,6905
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	8,89	53		100,00	8,8900
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,60	53		95,00	0,5700
Opotřebení:										84,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9325
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6640
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 570,42
Plná cena: 3 120,12 m ³ * 2 570,42 Kč/m ³	=	8 020 018,85 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 84,6 % /100)	*	0,154
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 235 082,90 Kč
Koeficient pp	*	0,291
Cena stavby CS	=	359 409,12 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	359 409,12 Kč

3. rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitost je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	22,05*10,3+3,8*3,5+3,8*5,8 =	262,46	3,45 m
zastřešení	22,05*10,3+3,8*3,5+3,8*5,8 =	262,46	5,90 m
		524,92 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(22,05*10,3)*(3,45+1,25/2)+(3,8*3,5)*(2,5)+(3,8*5,8)*(2,5) =$
Z	zastřešení	$(22,05*10,3)*(2,1+3,5/2)+(3,8*3,5)*(0,95/2)+(3,8*5,8)*(0,95/2) =$
Obestavěný prostor - celkem:		1 905,02 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	cihelne zdivo tl. 600 mm	N	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytina	tvrdá skládaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	P	100
12. Dveře	dřevěné hladké, plné a prosklené, do ocelových zárubní	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC, volně ložené textilní krytiny	S	100
15. Podlahy ostatních místností	PVC, keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	odkanalizování všech odběrných míst	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	N	21,20	100	1,54	32,65
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	P	1,00	100	0,46	0,46
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					102,08
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0208

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0208
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 947,01
Plná cena: 1 905,02 m ³ * 7 947,01 Kč/m ³	=	15 139 212,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	2 270 881,95 Kč
*	0,291
=	660 826,65 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= **660 826,65 Kč**

4. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná nebo železobetonová

Podsklepení: nepodsklepená
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitost je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,0*3,6 =	21,60	2,60 m
		21,60 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (6,0*3,6)*(2,60) =	56,16
Obestavěný prostor - celkem:		56,16 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítka pilířků	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

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	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	92,60
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9260

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	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,69	53	175	30,29	2,0264
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10	32,51	53	140	37,86	12,3083
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20	28,29	53	140	37,86	10,7106
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,16	53	60	88,33	5,4411
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,13	53	55	96,36	3,0161
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,18	53	55	96,36	4,9914
8. Dveře	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,92	53	65	81,54	2,3810
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80	7,34	53	53	100,00	7,3400
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20	7,78	53	53	100,00	7,7800
Opotřebení:										56,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9260
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 183,39
Plná cena: 56,16 m ³ * 4 183,39 Kč/m ³	=	234 939,18 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 56,0 % /100)	*	0,440
Nákladová cena stavby CS_N	=	103 373,24 Kč
Koeficient pp	*	0,291
Cena stavby CS	=	30 081,61 Kč
Garáž - zjištěná cena	=	30 081,61 Kč

5. přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitost je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	12*6,25 =	75,00	5,10 m
		75,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(12*6,25)*(5,10+4,72)/2 =
		368,25
Obestavěný prostor - celkem:		368,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka pilířků	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 360,70
Plná cena:	368,25 m³ * 2 360,70 Kč/m³	=	869 327,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,7 \%$

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
=	130 399,17 Kč
*	0,291
=	37 946,16 Kč
=	37 946,16 Kč

Přístřešek - zjištěná cena

6. Stavba pro čerpadlo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

podsklepená

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitost je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
podzemní část	3,2*2,2 =	7,04	2,10 m
nadzemní část	3,2*2,2 =	7,04	2,20 m
		14,08 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	podzemní část	$(3,2*2,2)*(2,10) =$	14,78
NP	nadzemní část	$(3,2*2,2)*(1,2+1,0/2) =$	11,97
	Obestavěný prostor - celkem:		26,75 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	betonové tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100

10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová mazanina	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	33,60	100	1,00	33,60
3. Stropy	C	22,00	100	0,00	0,00
4. Krov	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytina	S	7,10	100	1,00	7,10
6. Klempířské práce	C	1,50	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	2,10	100	0,46	0,97
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	7,00	100	1,00	7,00
12. Elektroinstalace	S	3,90	100	1,00	3,90
Součet upravených objemových podílů					74,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7407

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 140,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7407
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 774,35
Plná cena: 26,75 m ³ * 2 774,35 Kč/m ³	=	74 213,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 50 = 86,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,150
Koeficient pp	=	11 132,08 Kč
Cena stavby CS	*	0,291
	=	3 239,44 Kč

Stavba pro čerpadlo - zjištěná cena	=	3 239,44 Kč
--	---	--------------------

7. studna

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
Nemovitost je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka: 2,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč
+ 7 620,- Kč

Základní cena celkem

= 17 370,- Kč

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

* 1,2000

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

* 3,0700

Upravená cena studny

= 63 991,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 113 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 113 / 120 = 94,2 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

9 598,66Kč

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):

* 1,2000

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

* 3,0700

= 39 713,52 Kč

opotřebení čerpadel 85,0 %

* 0,150

= 5 957,03 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 5 957,03 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 15 555,69 Kč

Koeficient pp

* 0,291

Cena stavby CS

= 4 526,71 Kč

Studna - zjištěná cena

= 4 526,71 Kč

8. venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
rodinný dům	660 826,65 Kč
garáž	30 081,61 Kč
přístřešek	37 946,16 Kč

čerpací stanice	3 239,44 Kč
Celkem	732 093,86 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	732 093,86
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **36 604,69 Kč**

9. pozemky I

V obci k datu ocenění je vydána cenová mapa stavebních pozemků platná od 01.01.2023.

Pozemek v cenové mapě není oceněn. V par. 2 odst. (6) je uvedeno: Stavební pozemek neoceněný cenou v cenové mapě stavebních pozemků se ocení podle § 3 až § 5.

Pozemek je v KN evidován v druhu pozemků zastavěná plocha a nádvoří, pozemek je ve skutečnosti užíván jako stavební pozemek (je zastavěn zemědělskými stavbami a zároveň jeho nezastavěné části jsou užívány ve funkčním celku). Ocenění pozemku se proto provede podle § 4 odst. 1.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 5\,030,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 5\,030,00) / 5\,030,00 = \mathbf{0,840}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,291}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,291 = \mathbf{0,291}$$

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/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 832,-	0,291		1 988,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	63/16	5 030	1 988,11	
	Redukční koeficient R = 0,840			1 670,01	8 400 150,30
Stavební pozemek - celkem			5 030		8 400 150,30

Pozemky I - zjištěná cena celkem = 8 400 150,30 Kč

10. pozemky II

V obci k datu ocenění je vydána cenová mapa stavebních pozemků platná od 01.01.2023.

Pozemky v cenové mapě nejsou oceněny.

Pozemky jsou v KN evidovány v druhu pozemků ostatní plocha – manipulační plocha.

Část pozemku 67/9 je užívána jako komunikace, část jako veřejně přístupná zeleň a část spolu s pozemkem parc.č. 68/9 je oplocena a (naposledy byla) užívána jako pastvina.

Podle platného územního plánu jsou pozemky v území s funkčním využitím SV všeobecně smíšené a OB čistě obytné. Ocenění pozemku se proto provede podle § 4 odst. 1.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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:	III	1,00
8. Poloha obce:	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce:	II	1,00

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

Index polohy pozemku

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitosti je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	Pi
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar a velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,850 = \mathbf{0,825}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	6 832,-	0,825	0,300	1 690,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	67/9	77	1 690,92	130 200,84
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	68/9	84	1 690,92	142 037,28
Stavební pozemky - celkem			161		272 238,12

Pozemky II - zjištěná cena celkem = **272 238,12 Kč**

11. trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk na pozemku p.č.: 63/16			43 roků	4,00 ks
Jehličnaté stromy II	29 610,-	- 50 %	14 805,-	59 220,-
jasan na pozemku p.č.: 63/16			43 roků	3,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	- 50 %	17 640,-	52 920,-
Součet:				112 140,-

Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,200
Celkem - okrasné rostliny	=	60 555,60 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **60 555,60 Kč**

4.2. Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

1. stáj	1 750 915,- Kč
2. stodola	359 409,- Kč
3. rodinný dům	660 827,- Kč
4. garáž	30 082,- Kč
5. přístřešek	37 946,- Kč
6. stavba pro čerpadlo	3 239,- Kč
7. studna	4 527,- Kč
8. venkovní úpravy	36 605,- Kč
9. pozemky I	8 400 150,- Kč
10. pozemky II	272 238,- Kč
11. trvalé porosty	60 556,- Kč

Výsledná cena - celkem: **11 616 494,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **11 616 490,- Kč**

4.2 Ocenění na tržním principu

4.2.1 Porovnávací způsob

Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

K porovnání se provádí průzkum trhu: porovnávají se objekty prodané v průběhu uplynulého roku, provádí se konzultace s realitními kancelářemi, porovnávají se ceny nabízených obdobných nemovitostí v realitních časopisech a v inzerci a používá se nabídka nemovitostí na internetu.

Ceny podle inzerce jsou většinou nadsazeny, proto se, tak jak je zjištěno z uskutečněných prodejů a jak je uváděno v odborné literatuře, redukuje na zhruba 75 - 90 %.

Pro ocenění se také používají prodané nemovitosti, nabízené před prodejem na realitních serverech. Jedná se o systém mapující stažené inzeráty těchto realitních serverů, u kterých se předpokládá uskutečněný prodej (případně prosté ukončení nabídky bez prodeje, což bývá cca v polovině případů). Průzkumem a rozбором těchto inzerátů se identifikují nabízené nemovitosti, zjistí se, zda se uskutečnily prodeje a následně z archivu katastru nemovitostí jsou získány kupní smlouvy a prodejní ceny.

Analýza je provedena v závěrečné tabulce, kde jsou jednotlivými koeficienty upraveny hodnoty srovnávacích nemovitostí. Vyšší koeficient zvyšuje hodnotu oceňované nemovitosti, znamená to, že oceňovaná nemovitost je lepší než srovnatelná nemovitost. U výměr užitkových ploch obecně platí, že čím nižší je užitná plocha, tím vyšší je jednotková cena. Zde je tedy u porovnávací nemovitosti s menší plochou než má oceňovaná nemovitost, použit koeficient menší než 1.

Ze vzorku vybraných porovnávacích entit jsou odstraněny extrémní hodnoty

Vzhledem k stálému kolísání cen nemovitostí, jsou ceny získané z kupních smluv starší cca půl roku upraveny indexem změny ceny nemovitostí *HB indexem*, tak, jak ho uvádí Hypoteční banka. *HB index* - index vývoje cen nemovitostí v České republice založený na reálných odhadech tržních cen nemovitostí pořízených klienty Hypoteční banky. *HB index* je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. *HB Index* je vydáván od dubna roku 2011 pravidelně každé čtvrtletí.

Použitý koeficient zdroje ceny je určený jako poměr *HB indexu* k datu ocenění a *HB indexu* k datu podpisu kupní smlouvy srovnávací nemovitosti.

Ocenění je provedeno ve dvou variantách.

V jedné variantě je provedeno ocenění obvyklou cenou formou přímého porovnání s objekty podobného charakteru na území s obdobným funkčním využitím.

Vzhledem k tomu že podobné objekty v daném místě nejsou v dostatečném počtu a byly nalezeny pouze objekty zobchodované v období let 2020–2021, bylo provedeno také ocenění v druhé variantě a to tržní hodnotou na základě předpokladu, že stávající stavby budou zbourány, pozemek bude zasíťován (přípojky energie a médií, komunikace), rozdělen na menší stavební pozemky (předpoklad 4 pozemky po cca 1.000 m²) a tak bude posléze prodáván. Předpokládá se, že tuto akci provede developer, který na sebe vezme tento úkol a náklady s tím spojené. Závěrečná tržní hodnota je cena, za kterou se areál prodá developerovi.

Městská část Praha – Kralovice si do dnešní doby zachovala původní vesnický ráz, v roce 1991 se stala vesnickou památkovou zónou. Předpokládá se proto, že městská část bude trvat spíše na vesnické individuální případně bytové zástavbě. Podle územního plánu je areál v území s funkčním využitím SV smíšené všeobecně, kde hlavní užití jsou plochy pro umístění polyfunkčních staveb – *polyfunkční stavby, kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, případně*

podmíněně přípustné monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení.

Z uvedeného vyplývá, že na oceňovaných pozemcích lze buďto postavit bytové domy s komerčním využitím parteru, nebo případně individuální stavby, a to bytové nebo rodinné domy.

Pro tento způsob využití je možno buďto pozemek rozdělit na menší pozemky o velikosti přibližně 1000 m² a ty prodat samostatně, případně postavit větší areál na celém pozemku.

Je však nutno vzít v úvahu, zda v dané lokalitě, která je na okraji Prahy s charakterem malé vesnice využití komerčních staveb resp. staveb pro obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení apod. bude ekonomické, resp. zda se najde investor. Podle názoru znalce je nejvyšší a nejlepší využití individuální výstavba případně výstavba bytových domů.

V každém případě je zapotřebí pozemky zasít'ovat. Nejdříve však zjistit, zda stávající inženýrské sítě mají dostatečnou kapacitu pro budoucí výstavbu a případně je posílit. Pro rozhodnutí o využití a dělení pozemků je nutno jednat s městskou částí a získat její souhlas.

Vlastní ocenění se provede stanovením obvyklé ceny pozemků pro výstavbu v lokalitách s obdobným funkčním využitím (SV, OB). Od této ceny se odečtou náklady na výše uvedené procesy, náklady na demolici stávajících staveb a provedení terénních úprav a předpokládaný zisk developera. Náklady na demolici by spočítány formou rozpočtu s použitím ceníku URS 2023. Náklady na zasít'ování a předpokládaný zisk developera jsou stanoveny na základě konzultací se spolupracujícími znalci a realizačními společnostmi (např. Renova Praha s.r.o.)

Oceňovaná nemovitost

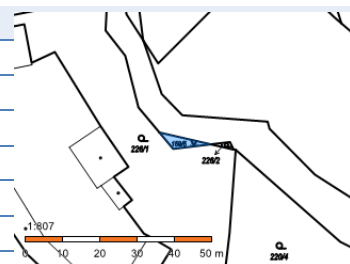
Plocha pozemku: 5030 + 77 + 84 = 5191 m²

Varianta I

Obvyklá cena na základě porovnání s prodanými nemovitostmi - podobnými areály

01 K Pitkovicům 14, Praha-Benice

Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-36430/2020
Účastníci řízení	
Převodce	Ing. Vojtěch Halámek
Nabyvatel	Ing. Michal Pátek
Provedené operace	
Podpis smlouvy	24.06.2020
Právní účinky	25.06.2020
Provedení vkladu	17.07.2020
Kupní cena	9.332.000,00 Kč
Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj	
Parcelly: 159/5, 224 (součástí pozemku je stavba), 226/1	
Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	159/5
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Benice [602582]
Číslo LV:	602
Výměra [m ²]:	24
Způsob využití:	zeleň



Druh pozemku:	ostatní plocha
---------------	----------------

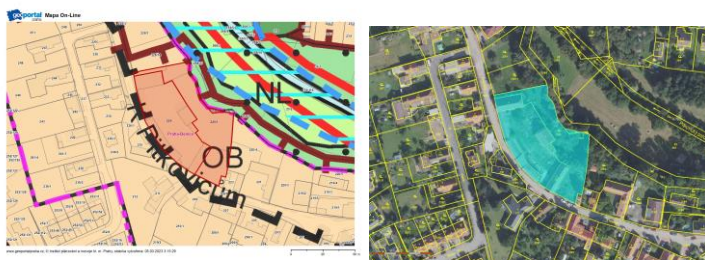
Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	224
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Benice [602582]
Číslo LV:	602
Výměra [m ²]:	2439
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba	
Budova s číslem popisným:	Benice [2585]; č. p. 14; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 224
Stavební objekt:	č. p. 14
Ulice:	K Pitkovicům
Adresní místa:	K Pitkovicům č. p. 14



Informace o pozemku		
Parcelní číslo:	226/1	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Benice [602582]	
Číslo LV:	602	
Výměra [m ²]:	2011	
Druh pozemku:	zahrada	

Vlastníci, jiní oprávnění	
Prague Be Nice s.r.o., Opletalova 1535/4, Nové Město, 11000 Praha 1	

Řízení, kde zapsán cenový údaj	
V-44033/2017-101	12.07.2017
V-36430/2020-101	17.07.2020



02 Pánkova, Praha - Nedvězí

Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-8330/2021
Účastníci řízení	
Převodce	Ing. Jana Krocová, Ing. Vratislav Kroc, STAV-INVEST střešní systémy s.r.o.
Nabyvatel	Březina Jan, Devestav s.r.o.
Provedené operace	
Podpis smlouvy	29.01.2021
Právní účinky	03.02.2021
Provedení vkladu	02.03.2021

Kupní cena	20.520.000,00 Kč
------------	------------------

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

Parcely: 165/3, 170, 171/1, 172

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	165/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Nedvězí u Říčán [702323]
Číslo LV:	166
Výměra [m ²]:	744
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



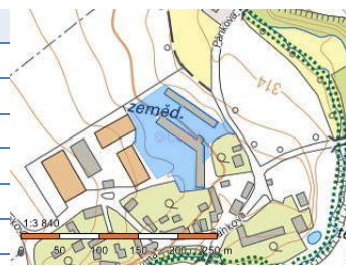
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	170
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Nedvězí u Říčán [702323]
Číslo LV:	166
Výměra [m ²]:	1044
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



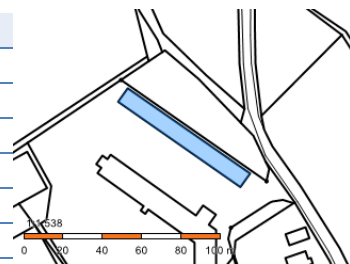
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	171/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Nedvězí u Říčán [702323]
Číslo LV:	166
Výměra [m ²]:	7947
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	172
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Nedvězí u Říčán [702323]
Číslo LV:	166
Výměra [m ²]:	640
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

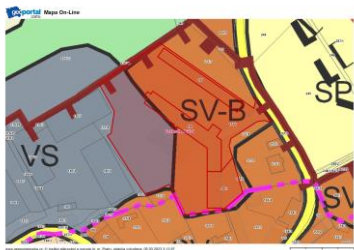


Vlastníci, jiní oprávnění

Březina Jan, Poznaňská 428/47, Bohnice, 18100 Praha 8	1/3
Devestav s.r.o., Maková 273/7, Křeslice, 10400 Praha 10	2/3

Řízení, kde zapsán cenový údaj

V-22325/2019-101	06.05.2019
V-8330/2021-101	02.03.2021



03 Kuřatská 68, Praha-Královice

Informace o řízení

Číslo řízení: V-76730/2020

Účastníci řízení

Převodce Marie Pelíšková, Anna Radnická, Jana Růžicková, Karel Smeták

Nabyvatel Marek Chudy

Provedené operace

Podpis smlouvy 29.09.2020

Právní účinky 14.12.2020

Provedení vkladu 08.01.2021

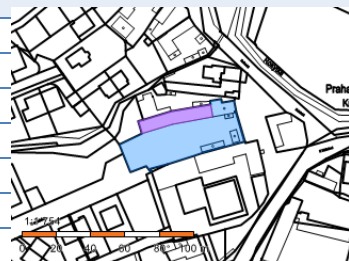
Kupní cena 9.120.000,00 Kč

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

Parcely: 197/1 (součástí pozemku je stavba), 197/2, 198/1 (součástí pozemku je stavba), 198/7, 198/8, 209/1, 209/29, 209/30

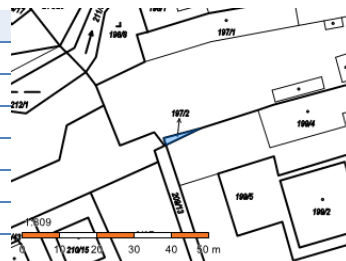
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 197/1
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Královice [672629]
Číslo LV: 360
Výměra [m²]: 1799
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba
Budova s číslem popisným: Královice [72621]; č. p. 11; bytový dům
Stavba stojí na pozemku: p. č. 197/1
Stavební objekt: č. p. 11
Ulice: Kuřatská
Adresní místa: Kuřatská č. p. 11



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 197/2
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Královice [672629]
Číslo LV: 360
Výměra [m²]: 10
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Informace o pozemku

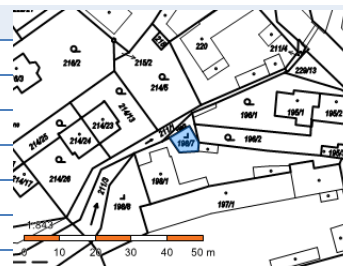
Parcelní číslo: 198/1
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Královice [672629]



Číslo LV:	360
Výměra [m ²]:	489
Druh pozemku:	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>
Součástí je stavba	
Budova s číslem popisným:	<i>Královice [72621]; č. p. 68; rodinný dům</i>
Stavba stojí na pozemku:	<i>p. č. 198/1</i>
Stavební objekt:	<i>č. p. 68</i>
Ulice:	<i>Kuťatská</i>
Adresní místa:	<i>Kuťatská č. p. 68</i>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	198/7
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Královice [672629]
Číslo LV:	360
Výměra [m ²]:	39
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	198/8
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Královice [672629]
Číslo LV:	360
Výměra [m ²]:	245
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



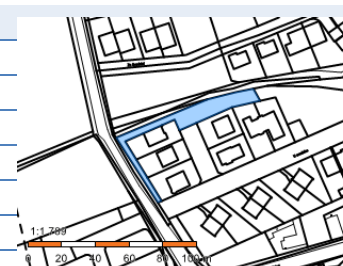
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	209/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Královice [672629]
Číslo LV:	360
Výměra [m ²]:	1302
Druh pozemku:	zahrada



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	209/29
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Královice [672629]
Číslo LV:	360
Výměra [m ²]:	733
Druh pozemku:	zahrada



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	209/30
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Královice [672629]
Číslo LV:	360
Výměra [m ²]:	90
Druh pozemku:	zahrada

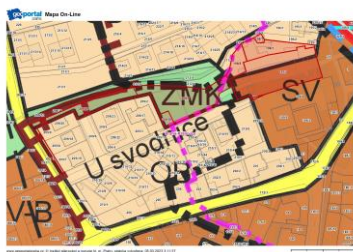


Vlastníci, jiní oprávnění

Řízení, kde zapsán cenový údaj

V-76730/2020-101

08.01.2021



04 Masarykovo nám. 32, Škvorex

Informace o řízení

Číslo řízení:

V-14446/2020

Účastníci řízení

Převodce

Old Farm s.r.o.

Nabyvatel

Monica Ereemeeva, Dmitry Ereemeev

Provedené operace

Podpis smlouvy

21.10.2020

Právní účinky

26.10.2020

Provedení vkladu

24.11.2020

Kupní cena

12.500.000,00 Kč

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

Parcely: st. 52 (součástí pozemku je stavba), 80, 81

Informace o pozemku

Parcelní číslo:

st. 52

Obec:

Škvorec [538884]

Katastrální území:

Škvorec [762733]

Číslo LV:

950

Výměra [m²]:

2521

Druh pozemku:

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:

Škvorec [162736]; č. p. 32; rodinný dům

Stavba stojí na pozemku:

p. č. st. 52

Stavební objekt:

č. p. 32

Ulice:

Masarykovo náměstí

Adresní místa:

Masarykovo náměstí č. p. 32



Informace o pozemku

Parcelní číslo:

80

Obec:

Škvorec [538884]

Katastrální území:

Škvorec [762733]

Číslo LV:

950

Výměra [m²]:

3140

Způsob využití:

jiná plocha

Druh pozemku:

ostatní plocha



Informace o pozemku

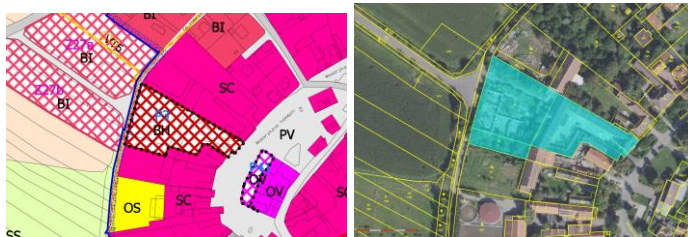
Parcelní číslo:	81
Obec:	Škvorec [538884]
Katastrální území:	Škvorec [762733]
Číslo LV:	950
Výměra [m ²]:	636
Druh pozemku:	zahrada

**Vlastníci, jiní oprávnění**

SJM Eremeev Dmitry a Eremeeva Monica, Krovova 41/3, Klánovice, 19014 Praha 9

Řízení, kde zapsán cenový údaj

V-14446/2020-209 24.11.2020

**Porovnání:**

	UP	cena celková	jednotková	K1 zdroj	K2 lok.	K3 přístup	K4 vel	K5 sítě	K6 názor	Ki výsl	cena upravená
1 K Pitkovicům 14	4474	9 332 000,00	2 085,83	1,611	1,10	1,00	0,964	1,00	1,00	1,71	3 561,32
2 Pánkova, Nedvězí	10375	20 520 000,00	1 977,83	1,431	1,05	1,00	1,290	1,00	1,00	1,94	3 834,18
3 Kuťatská 68	4407	9 120 000,00	2 069,43	1,553	1,00	1,00	0,960	1,00	1,25	1,86	3 857,10
4 , Škvorec	6297	12 500 000,00	1 985,07	1,505	1,20	1,00	1,065	1,00	1,00	1,92	3 817,32
min			Kč/m ²								3 561,32
max			Kč/m ²								3 857,10
průměr			Kč/m ²								3 767,48
medián			Kč/m ²								3 825,75
směrodatná odchylka			Kč/m ²								119,86
výměra			m ²								5 191,00
použitá jednotková cena			Kč/m ²								3 770,00
Výsledná cena			Kč								19 570 070,00

Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem

Cena porovnávacím způsobem celkem

19 570 070,00 Kč

Pozn.

Použité kopie kupních smluv jsou v souladu s předpisy na ochranu osobních údajů (zákon č. 110/2019 Sb., zákon o zpracování osobních údajů) archivovány v archivu znalce a po naplnění účelu zpracování jsou osobní údaje zlikvidovány.

§ 61 zákona č. 110/2019 Sb.

(1) Fyzická osoba, právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že poruší zákaz zveřejnění osobních údajů stanovený jiným právním předpisem

(2) Za přestupek podle odstavce 1 lze uložit pokutu do

a) 1 000 000,00 Kč,

Originály smluv jsou veřejně přístupné v archivu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Na základě příslušné registrace a úhradě poplatků je lze také získat ve veřejně dostupných databázích (Dálkový přístup do Katastru nemovitostí). V posudku jsou uvedeny čísla řízení, podle kterých lze kupní smlouvy v KN dohledat.

Výpočty jsou prováděny v tabulkovém procesoru MC Excel. Hodnoty koeficientů jsou v jednotlivých buňkách závěrečné tabulky uváděny na dvě příp. na tři desetinná místa (jedná se o koeficienty zdroje a velikosti). Výpočty jsou však prováděny bez zaokrouhlení. Proto se může zdát, že výsledky neodpovídají uvedeným číslům. Uvedené výsledky však odpovídají nezaokrouhleným hodnotám.

4.2.2 Statistické vyhodnocení

Výsledná cena byla určena výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině cen srovnávacích nemovitostí. Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotlivých stavů byla stanovena analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty (μ) a rozptylu (σ) $X \sim N(\mu, \sigma^2)$. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

V praxi se často používá tzv. pravidlo tří sigma, někdy i dvou nebo jednoho sigma. Platí totiž, že výsledek náhodného pokusu s rozdělením $N(\mu, \sigma^2)$ leží v intervalu:

- $(\mu - \sigma, \mu + \sigma)$ s pravděpodobností 68,27 %,
- $(\mu - 2\sigma, \mu + 2\sigma)$ s pravděpodobností 95,45 %,
- $(\mu - 3\sigma, \mu + 3\sigma)$ s pravděpodobností 99,73 %.

*Pokud budeme mít výsledky z pokusu s normálním rozdělením a budeme šířku jedné kategorie limitně snižovat k nule, dostaneme právě hustotu pravděpodobnosti normálního rozdělení. Předmětem zájmu statistické inference je zjišťování číselných charakteristik rozsáhlých souborů z malých vzorků. Pokud předpokládáme, že má sledovaný znak normální rozdělení, zajímají nás odhady střední hodnoty a rozptylu (nebo směrodatné odchylky, což je vlastně odmocnina z rozptylu). Odhadem střední hodnoty z konečného počtu pokusů je aritmetický průměr, modus i medián, číselně bývají shodné, nejnázve se počítá aritmetický průměr. Poměrně často je známý jen jeden výběr a jeho aritmetický průměr $\bar{x}$ a nás zajímá, jak dobrý je to odhad střední hodnoty. Jinými slovy nás zajímá, v jakém pásmu kolem zjištěného aritmetického průměru se s předem stanovenou pravděpodobností nachází skutečná střední hodnota. Tento interval se nazývá **interval spolehlivosti**, podle anglického confidence interval se někdy hovoří i o konfidenčním intervalu. Pokud je známá směrodatná odchylka σ , má interval spolehlivosti tvar: $\{\bar{x} - y_{1-\alpha/2} \times (\sigma/\sqrt{n}), \bar{x} + y_{1-\alpha/2} \times (\sigma/\sqrt{n})\}$*

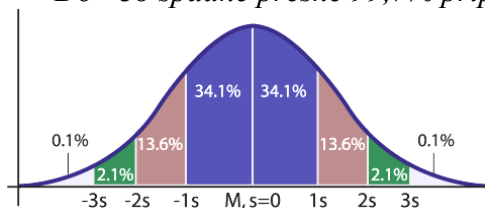
Koeficient spolehlivosti $(1-\alpha)$ je **pravděpodobnost**, že se μ vyskytuje v **intervalu spolehlivosti**, používá se 95 nebo 99 %; přesnost je poloviční délka/šířka intervalu. $y_{1-\alpha/2}$ je kvantil normovaného normálního rozdělení s hodnotami $\mu=0$ a $\sigma=1$. Výběrový průměr výběru o rozsahu n pro náhodnou veličinu s normálním rozložením (μ, σ^2) je také náhodná veličina s normálním rozložením. Čím je rozsah výběru n větší, tím vyšší a užší je křivka hustoty rozložení pravděpodobnosti.

Normální rozdělení (Gaussova křivka) pravděpodobnosti je jedno z nejpoužívanějších rozložení četností výskytu určitého jevu. Má známý zvoncovitý tvar a je typické pro řadu jevů a vlastností. "Normální" v názvu tohoto rozdělení znamená "řídící se zákonem, předpisem nebo modelem".

Pro statické zpracování dat je normální rozdělení důležité díky následujícím charakteristikám:

- Rozdělení je symetrické a většina hodnot se soustředí kolem průměru. Polovina hodnot je větší než průměr a polovina menší.
- Aritmetický průměr je současně mediánem a modem (jako nejčastěji se vyskytující hodnota).
- Normální rozdělení je jednomodální (má jeden vrchol)

- Vždy můžeme vypočítat procento případů spadajících do určitého intervalu kolem průměru. Do jedné směrodatné odchylky (σ) na každou stranu spadá 68,26% případů. Do dvou směrodatných odchylek (2σ) na každou stranu spadá 95,34% případů. Jinak řečeno je 95% pravděpodobnost, že náhodně vybraný případ bude ležet v intervalu $\pm 2\sigma$ kolem průměru (přesně je to do $\pm 1,96\sigma$). Do $\pm 3\sigma$ spadne přesně 99,7% případů (viz obrázek).



Gauss curve with confidence interval / Gaussova křivka s konfidenčním intervalem (intervalem spolehlivosti)

Výpočet mezí intervalu spolehlivosti (jednotková cena)

μ		1σ		Kč/m ²
3 767,48	+	119,86	=	3 887,34
3 767,48	-	119,86	=	3 647,62

Z uvedeného vyplývá, že v rámci „normálního rozdělení“ 75,00 %, (> 68,26 %) případů srovnávacích entit v rozsahu jedné směrodatné odchylky spadá do rozmezí 3 647,62 - 3 887,34 Kč/m².

	výměra [m ²]	jednotková cena [Kč/m ²]	výsledná cena [Kč]
pozemky	5 191,00	3 647,62	18 934 790,08
		3 887,34	20 179 178,74

Výsledné meze cen celkového rozpětí normálního rozdělení – interval spolehlivosti:

N1	18 934 790,08 Kč
N2	20 179 178,74 Kč

Obvyklá cena

Obvyklá cena stanovená na základě porovnávacího způsobu:

Porovnávací způsob: 19 570 070,00 Kč

Obvyklá cena: 19 600 000,00 Kč

Varianta II

Tržní hodnota stanovená na základě ceny volných pozemků určených k zastavěné obytnou zástavbou a zohlednění nákladů spojených s demolicí stávajícího areálu a jeho rozdělením na jednotlivé menší pozemky (o předpokládané velikosti 800 – 1000 m² jakožto optimální velikosti pro individuální zástavbu) a jejich zasíťováním vč. komunikací.

Tržní hodnota v jisté míře zahrnuje výhled do budoucnosti.

01 Hájek V-37216/2022-101

Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-37216/2022
Účastníci řízení	
Převodce	Zuzana Ungerová
Nabyvatel	DERMACHER s.r.o.
Provedené operace	
Podpis smlouvy	15.02.2022
Právní účinky	15.06.2022
Provedení vkladu	11.07.2022
Kupní cena	11.900.000,00 Kč
Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj	
Parcely: 226/135, 226/141	
Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	226/135
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Hájek u Uhříněvsi [773395]
Číslo LV:	2077
Výměra [m ²]:	1052
Druh pozemku:	zahrada
Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	226/141
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Hájek u Uhříněvsi [773395]
Číslo LV:	2064
Výměra [m ²]:	18
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha
Vlastníci, jiní oprávnění	
DERMACHER s.r.o., Bečovská 1393/7, Uhříněves, 10400 Praha 10	
2/15	
Řízení, kde zapsán cenový údaj	
V-37216/2022-101	11.07.2022



02 Benice V-73133/2022-101

Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-73133/2022
Účastníci řízení	
<i>Převodce</i>	Alexander Malyarenko
<i>Nabyvatel</i>	BAKPA INVEST s.r.o.
Provedené operace	
<i>Podpis smlouvy</i>	19.12.2022
<i>Právní účinky</i>	21.12.2022
<i>Provedení vkladu</i>	12.01.2023
<i>Kupní cena</i>	8.000.000,00 Kč
Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj	
Parcely: 98/22	
Informace o pozemku	
<i>Parcelní číslo:</i>	98/22
<i>Obec:</i>	Praha [554782]
<i>Katastrální území:</i>	Benice [602582]
<i>Číslo LV:</i>	615
<i>Výměra [m²]:</i>	804
<i>Druh pozemku:</i>	zahrada
	
Vlastníci, jiní oprávnění	
BAKPA INVEST s.r.o., Mařatkova 991/5, Kamýk, 14200 Praha 4	
Řízení, kde zapsán cenový údaj	
V-73133/2022-101	12.01.2023



03 Královice V-4333/2022-101

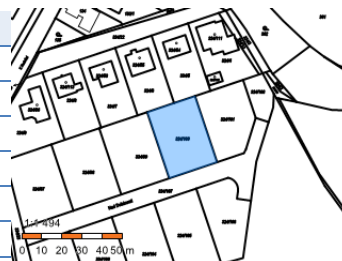
Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-4333/2022

Účastníci řízení	
Převodce	Euro Development Královice, s.r.o., Euro Development Project 1, s.r.o.
Nabyvatel	K reality plus spol. s r.o.

Provedené operace	
Podpis smlouvy	12.01.2022
Právní účinky	20.01.2022
Provedení vkladu	29.03.2022
Kupní cena	6.892.294,00 Kč

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj	
Parcelly: 324/100, 324/107, 324/108	

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	324/100
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Královice [672629]
Číslo LV:	429
Výměra [m ²]:	859
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	324/107
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Královice [672629]
Číslo LV:	429
Výměra [m ²]:	1312
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	324/108
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Královice [672629]
Číslo LV:	429
Výměra [m ²]:	233
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění	
K reality plus spol. s r.o., Na Hřebenkách 815/130, Smíchov, 15000 Praha 5	

Vlastníci, jiní oprávnění	
V-4333/2022-101	29.03.2022



04 Benice V-66591/2022-101

Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-66591/2022
Účastníci řízení	
<i>Převodce</i>	Alexander Malyarenko
<i>Nabyvatel</i>	Miroslav Masopust, Pavla Masopustová
Provedené operace	
<i>Podpis smlouvy</i>	16.11.2022
<i>Právní účinky</i>	21.11.2022
<i>Provedení vkladu</i>	15.12.2022
<i>Kupní cena</i>	9.000.000,00 Kč
Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj	
Parcely: 98/24	
Informace o pozemku	
<i>Parcelní číslo:</i>	98/24
<i>Obec:</i>	Praha [554782]
<i>Katastrální území:</i>	Benice [602582]
<i>Číslo LV:</i>	598
<i>Výměra [m²]:</i>	909
<i>Druh pozemku:</i>	zahrada
Vlastníci, jiní oprávnění	
<i>SJM Masopust Miroslav Ing. a Masopustová Pavla Bc., K Zelenému poli 270, 25101 Herink</i>	
Řízení, kde zapsán cenový údaj	
V-66591/2022-101	15.12.2022



05 Benice V-66594/2022-101

Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-66594/2022
Účastníci řízení	
<i>Převodce</i>	Alexander Malyarenko
<i>Nabyvatel</i>	Jindřich Hvižd'ala
Provedené operace	
<i>Podpis smlouvy</i>	16.11.2022
<i>Právní účinky</i>	21.11.2022
<i>Provedení vkladu</i>	15.12.2022
<i>Kupní cena</i>	9.000.000,00 Kč
Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj	
Parcely: 98/23	
Informace o pozemku	
<i>Parcelní číslo:</i>	98/23
<i>Obec:</i>	Praha [554782]
<i>Katastrální území:</i>	Benice [602582]
<i>Číslo LV:</i>	614
<i>Výměra [m²]:</i>	915
<i>Druh pozemku:</i>	zahrada
	
Vlastníci, jiní oprávnění	
<i>Hvižd'ala Jindřich Ing., č. p. 99, 53002 Staré Jesenčany</i>	
Řízení, kde zapsán cenový údaj	
V-66594/2022-101	15.12.2022



Použité koeficienty:

- K1 Redukce pramene ceny
- K2 Poloha, lokalita
- K3 Přístup
- K4 Vliv velikosti pozemku
- K5 Příslušenství, vybavení, IS
- K6 Názor zpracovatele ocenění

$$K_i = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

Porovnání:

	Plocha	Cena		K1	K2	K3	K4	K5	K6	Ki	cena upravená
		celková	jednotková	zdroj	lok.	přístup	vel	sítě	názor	výsl	
1 V-37216/2022-101	1054,4	11 900 000,00	11 286,04	1,16	1,00	1,00	0,86	1,00	0,80	0,79	8 972,35
2 V-73133/2022-101	804	8 000 000,00	9 950,25	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	8 457,71
3 V-4333/2022-101	1179,5	6 892 294,00	5 843,57	1,16	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	5 836,25
4 V-66591/2022-101	909	9 000 000,00	9 900,99	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	8 451,78
5 V-66594/2022-101	915	9 000 000,00	9 836,07	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	8 398,40
min			Kč/m ²								5 836,25
max			Kč/m ²								8 972,35
průměr			Kč/m ²								8 023,30
medián			Kč/m ²								8 451,78
směrodatná odchylka			Kč/m ²								1 113,27
výměra			m ²								5 191
použitá jednotková cena			Kč/m ²								8 020,00
Výsledná cena			Kč								41 631 820,00

Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem
 (volné pozemky připravené k zastavění)

Cena porovnávacím způsobem celkem

41 631 830,00 Kč**4.2.3 Statistické vyhodnocení**

Výpočet mezí intervalu spolehlivosti (jednotková cena)

μ		1σ		Kč/m ²
8 023,30	+	1 113,27	=	9 136,57
8 023,30	-	1 113,27	=	6 910,02

Z uvedeného vyplývá, že v rámci „normálního rozdělení“ 80,00 %, (> 68,26 %) případů srovnávacích entit v rozsahu jedné směrodatné odchylky spadá do rozmezí 6 910,02 - 9 136,57 Kč/m².

	výměra [m ²]	jednotková cena [Kč/m ²]	výsledná cena [Kč]
pozemky	5 191,00	6 910,02	35 869 939,29
		9 136,57	47 427 940,14

Výsledné meze cen celkového rozpětí normálního rozdělení – interval spolehlivosti:

N1	35 869 939,29 Kč
N2	47 427 940,14 Kč

Tržní hodnota

Stanovení tržní hodnoty oceňovaného areálu

Náklady na demolici staveb

Obestavěný prostor	
stáj	6 511,00
stodola	3 120,00
RD	1 905,00
garáž	56,00
11 592,00 m³	

Objem a hmotnost vlastní konstrukce

(objemy vlastních konstrukcí zjištěny propočtem znalce)

stavba	objem vlastní konstrukce [m ³]	měrná hmotnost t/m ³	váha [t]
stáj	1121	1,8	2 018
stodola	400	1,8	720
RD	300	1,8	540
garáž	21	1,8	38
	1842		3316

předpoklady:

dřevo se zužitkuje v místě,

kovové konstrukce se odvezou do výkupu surovin

uvažované výsledné množství sutí

3100

kód	popis	mj	počet mj	jedn. cena [Kč/mj]	cena [Kč]
981 01-1314	demolice budov postupným rozebíráním	m ³	11592	286,00	3 315 312,00
997 01-3501	odvoz sutí do 10 km s naložením a složením	t	3100	451,00	1 398 100,00
997 01-3509	uložení sutí (cihly + beton) na skládku	t	3100	1 520,00	4 712 000,00
celkem					9 425 412,00
DPH					21%
					1 979 336,52

Demolice areálu celkem vč. DPH

11 404 748,52

Stanovení tržní hodnoty

bourání objektů (viz výše)				11 404 748,52
rozdělení pozemků	5191 m ²	300,00 Kč/m ²		1 557 300,00
zasítování	5191 m ²	800,00 Kč/m ²		4 152 800,00
Náklady				17 114 848,52

Cena obvyklá stavebního pozemku 5191 m² 8 020,00 Kč/m² 41 631 820,00

Odpočet nákladů -17 114 848,52

Hrubá cena pozemků **24 516 971,48**

Zisk developera (odhad) 20,00 % 4 903 394,30

Celkem cena pozemků (po odpočtu nákladů a zisku developera) 19 530 521,18

Tržní hodnota celkem po zaokrouhlení 19 600 000,00

Stanovená tržní hodnota celkem

19 600 000,00 Kč

5. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

REKAPITULACE

Cena zjištěná:	11 616 490,00 Kč
Obvyklá cena:	19 600 000,00 Kč
Tržní hodnota:	19 600 000,00 Kč

klady: dobrá lokalita – klidná, venkovský charakter

zápory: plánovaná výstavba Pražského okruhu v blízkosti, odloučená lokalita – pro využití komerční zástavbou podle ÚP

6. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

Předmětná nemovitost je oceněna ve smyslu definice obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy - **IVS 2020** (International Valuation Standards 2020), které vydává **IVSC** (International Valuation Standards Committee), Evropskými oceňovacími standardy – **EVS 2020** (European Valuation Standards 2020), které vydává **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations) a s principy, které jsou základem **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).

V dané lokalitě byly zjištěny prodeje podobných nemovitostí. Proto byl použit porovnávací způsob ocenění a to přímým porovnáním.

Byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, nebyly zohledňovány vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Na základě verifikace posbíraných a vytvořených dat byla po jejich validaci provedena analýza těchto dat.

Provedením konfrontace a obsahovou analýzou (content analysis) jednotlivých kvalitativních a kvantitativních parametrů posbíraných a vytvořených dat o oceňované entitě s kvalitativními a kvantitativními parametry posbíraných a vytvořených dat porovnávacích entit (přímým porovnáním), jak je přehledně uvedeno v závěrečné tabulce, byla indikovaná výsledná porovnávací cena.

S ohledem na časový odstup realizovaných cen byl proveden také propočet tržní hodnoty, kde byl zohledněn aktuální stav na trhu s nemovitostmi, kdy ceny staveb spíše stagnují, ale ceny pozemků sice s menší rychlostí ale přesto stále stoupají a to vzhledem k omezenému počtu pozemků a k nemožnosti jejich „výroby“.

Stanovená tržní hodnota je hodnota spíše na spodní hranici daného rozpětí jejího odhadu.

Zdůvodnění rozdílu mezi vyhláskovou cenou a cenami na základě trhu:

Cena zjištěná (vyhlásková, též cena tabulková) je stanovena na základě posledního skutečného užívání a původního určení staveb tj. jako stavby zemědělské a to nákladovým způsobem. Tento způsob ocenění „podle tabulek“ neumožňuje zohlednit vliv změn, vliv okolností a především vliv záměrů vlastníka nemovitosti s budoucím využitím nemovitosti v závislosti na vývoji trhu. Vliv trhu je v oceňovací vyhlášce zohledněn koeficienty prodejnosti resp. indexy trhu a indexy polohy. Tyto koeficienty resp. indexy jsou stanovovány pro celé menší obce případně pro celá jednotlivá katastrální území. Protože se již při převodech nemovitostí se zrušením daní z převodu resp. daní z nabytí nemovitostí již neprovádí oceňování cenou zjištěnou, chybí tvůrcům vyhlášky zdroj podkladů a

zpětné vazby. (V této souvislosti např. Český statistický úřad zrušil publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí.) Koeficienty byly upravovány poměrem tržních cen a cen uvedených ve znaleckých posudcích. Z uvedeného vyplývá, že vyhlášková cena nereflektuje skutečnost a ani nemůže, protože každá nemovitost je svým způsobem jedinečná a cena se může výrazně měnit i v rámci jednoho bloku budov a vyhlášková cena na tuto skutečnost obtíže reaguje.

OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTI:

Porovnáním všech dostupných informací o hodnocené nemovitosti, s přihlédnutím k danému místu a času a k danému typu nemovitosti, s uvážením celkové situace v regionu a vyhodnocením těchto skutečností, odhaduji, s pravděpodobností **85%**, obvyklou cenu a tržní hodnotu celé nemovitosti tj.: zemědělský areál: pozemek parc.č. 63/16 jehož součástí je stavba: budova s číslem popisným: Královice č.p. 1; bytový dům; s příslušenstvím, pozemky parc.č. 67/9 a 68/9, vše v k.ú. Královice, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ul. Jitkovská 1, Praha ve (skutečném, technickém) stavu k datu ocenění při obvyklém způsobu prodeje na:

CENA ZJIŠTNÁ	11 616 490,00 Kč
OBVYKLÁ CENA	19 600 000,00 Kč
TRŽNÍ HODNOTA	19 600 000,00 Kč

7. ZÁVĚR

7.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku?

Jaká je zjištěná cena PŘEDMĚTU posudku?

7.2 Odpověď

Obvyklá cena PŘEDMĚTU posudku - zemědělský areál: pozemek parc.č. 63/16 jehož součástí je stavba: budova s číslem popisným: Královice č.p. 1; bytový dům; s příslušenstvím, pozemky parc.č. 67/9 a 68/9, vše v k.ú. Královice, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ul. Jitkovská 1, Praha je:

Obvyklá cena:
19 600 000,- Kč

slovy: devatenáctmilionůšestsettisíc korun českých

Tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku - zemědělský areál: pozemek parc.č. 63/16 jehož součástí je stavba: budova s číslem popisným: Královice č.p. 1; bytový dům; s příslušenstvím, pozemky parc.č. 67/9 a 68/9, vše v k.ú. Královice, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ul. Jitkovská 1, Praha je:

Tržní hodnota:
19 600 000,- Kč

slovy: devatenáctmilionůšestsettisíc korun českých

Cena zjištěná PŘEDMĚTU posudku - zemědělský areál: pozemek parc.č. 63/16 jehož součástí je stavba: budova s číslem popisným: Královice č.p. 1; bytový dům; s příslušenstvím, pozemky parc.č. 67/9 a 68/9, vše v k.ú. Královice, obec Praha, okres Hl.m. Praha, ul. Jitkovská 1, Praha činí:

Cena zjištěná:
11 616 480,- Kč

slovy: jedenáctmilionůšestsetšestnácttisícčtyřistaosmdesát korun českých

7.3 Podmínky správnosti

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správnost závěru je dána současným (tj. k datu vypracování) stavem na trhu realitami a stavem nemovitosti tak, jako ho znalec zjistil při vlastní prohlídce nemovitosti.

V Praze dne 01.03.2023

Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443, Praha 5
telefon: 724 02 51 83

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

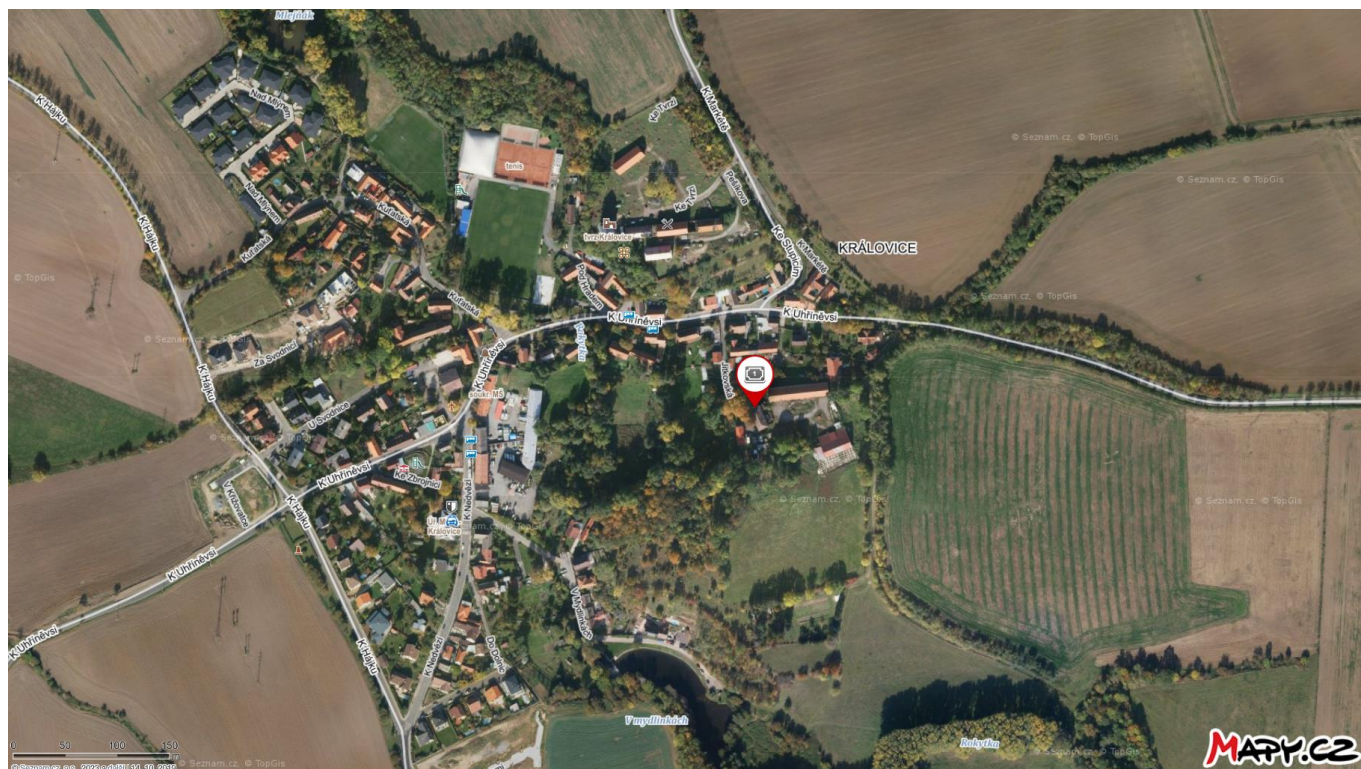
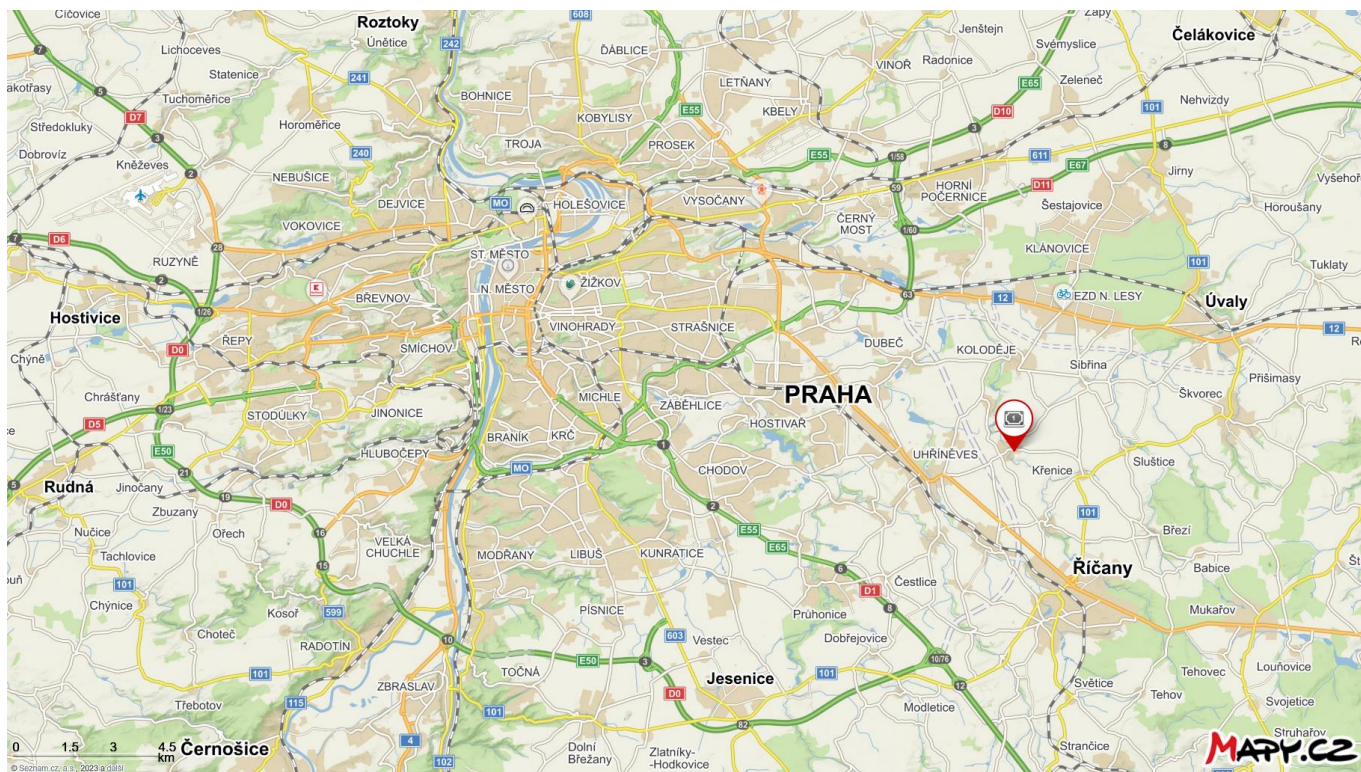
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4422-02/2023 evidence posudků.

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.

9. SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|--------------------------|------|
| 1. Situování nemovitosti | 1 A4 |
| 2. Fotodokumentace | 2 A4 |

SITUOVÁNÍ NEMOVITOSTI



FOTODOKUMENTACE



