

Naše značka: SPU 279077/2023
Spisová značka: SZ SPU 175429/2023
UID: spuess8c165e62
Vyřizuje.: Renata Letová
Tel.: 601592042
ID DS: z49per3
E-mail: r.letova@spucr.cz
Datum: 12.7.2023



**Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím,
v pl.zn., týkající se nemovitosti v k.ú. Klánovice**

Dobrý den,

k Vaší žádosti o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v pl. zn., zaevidované dne 2.5.2023 pod č.j. SPU 175429/2023 ve věci poskytnutí znaleckého posudku, na jehož základě byla určena vyhlášená cena nemovitých věcí, s nimiž je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad, vyhlášené pod zn. SPU 162584/2023 (nemovité věci v k. ú. Klánovice), Vám sdělujeme:

Požadovaný znalecký posudek č. 362-12/2023 Vám v anonymizované podobě v příloze posíláme.

S pozdravem

Ing. Jiří Veselý
ředitel

Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. město Praha

Příloha:
Znalecký posudek č. 362-12/2023

Znalecký posudek č. 362-12/2023

Znalec: Ing. Petr Zítek
Babákova 2155/12
148 00 Praha 4 – Chodov
IČO:71454748

Obor / odvětví / specializace: Ekonomika / ceny a odhady / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku: **Státní pozemkový úřad**
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
nám. Winstona Churchilla 1800/2
130 00 Praha 3
IČO:01312774

Číslo jednací: -

Předmět: Ocenění pozemku p.č. 1015/11 včetně stavby čp. 540,
pozemků p.č. 1015/75 a 1015/76, skleníků na p.č. 1015/7,
1015/8, 1015/9, 1015/10 a 1015/75, v k.ú. Klánovice

Účel posudku: Prodej majetku dle ustanovení § 22 zákona č. 219/2000 Sb.

Zpracováno podle stavu ke dni: 6.3.2023

Posudek obsahuje 21 stran a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 10.3.2023

výtisk č. 1

A. Zadání

Znalecký úkol

Ocenění pozemku p.č. 1015/11 včetně stavby čp. 540, pozemků p.č. 1015/75 a 1015/76, skleníků na pozemcích p.č. 1015/7, 1015/8, 1015/9, 1015/10 a 1015/75, vše v obci Praha a k.ú. Klánovice, včetně všech součástí a příslušenství.

Účel znaleckého posudku

Prodej majetku podle ustanovení § 22 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

Postup výběru zdrojů

Zdroje dat a informací pro zpracování posudku byly vybrány podle požadavků platné legislativy a na základě zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných posudků. Níže uvedené veřejné zdroje jsou nezbytné pro určení obvyklé ceny nemovitosti.

Výčet zdrojů

Místní šetření znalce dne 13.2.2023
Územní plán obce
Cenová mapa
Informace z katastru nemovitostí
Realitní inzerce
Údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí

Věrohodnost zdrojů

Zdroje dat pro zpracování posudku považuji za věrohodné a poskytnuté informace za pravdivé a úplné.

C. Nález

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj Hlavní město Praha
Obec Praha
Katastrální území Klánovice (665444)
Část obce Klánovice
Počet obyvatel 1 275 406
List vlastnictví číslo 10002
Vlastník Česká republika
Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
Informace o pozemcích jsou na výpisu z KN v příloze

Dokumentace a skutečnost

Budova čp. 540 na p.č. 1015/11

Způsob užívání	Stavba užívána jako zázemí pro zahradnictví
Stav. povolení a kolaudace	Nedoloženo
Projektová dokumentace	Nedoložena

Pozemky v katastrálním území Klánovice

Pozemek č.	Způsob užívání, poloha ve vztahu k obci, konfigurace terénu
1015/11	Pozemek zastavěný budovou čp. 540
1015/75	Pozemek zastavěný skleníkem - dílnou
1015/76	Pozemek tvoří zelenou plochu u budovy čp. 540, neudržovaný, zarostlý nálety, rovinný

Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v Klánovicích, na severozápadním okraji Prahy. Nemovitost tvoří budova s pozemky a skleníky v areálu bývalého zahradnictví. Přístup k nemovitosti je po místní komunikaci, parkování je možné na vlastním pozemku v areálu. Okolí nemovitosti je tvořeno rodinnými domy a koupalištěm. Lokalita leží mimo záplavové území. Pozemky leží dle územního plánu v ploše PZA - zahradnictví. Pozemky nemají stanovenou cenu v cenové mapě.

Obec a okolí nemovitosti

Obec	Praha
Správní funkce obce	Hlavní město
Počet obyvatel	1275406
Obchody a služby	Kompletní sortiment
Školy	Základní, střední školy a vysoké školy
Poštovní úřad	Ano
Městský úřad	Praha 9
Stavební úřad	Praha 21
Kulturní zařízení a sport	Kompletní
Struktura zaměstnanosti	Výroba, obchod, služby
Životní prostředí	Dobré
Ubytování	Hotely, penziony

Umístění v obci

Poloha k centru (vzdálenost)	21200 m
Vzdálenost k nádraží ČD	2400 m – nádraží Praha - Klánovice
Vzdálenost k autobusu	50 m
Dopravní podmínky - komunikace	Místní asfaltová komunikace
Konfigurace terénu	Rovinný
Převládající okolní zástavba	Rodinné domy, koupaliště
Parkovací možnosti u nemovitosti	Dobré
Obyvatelstvo v okolí nemovitosti	Bezproblémové

Sítě technické infrastruktury v okolí nemovitosti a napojení

Vodovod	Veřejný vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektřina	220 V a 380 V
Plynovod	Ano
Telefon	Ano

Budova čp. 540 na p.č. 1015/11 v k.ú. Klánovice

Předmětem ocenění je dvoupodlažní nepodsklepená budova, zastřešená valbovou střechou. Je napojena na rozvody elektřiny a plynu z přílehlé komunikace, vodovod ze studny na sousedním pozemku v areálu a kanalizace do jímky. Budova sloužila jako zázemí a správa pro zahradnictví.

V přízemí je chodba se schodištěm do patra, šatny zaměstnanců, kuchyně, sklady, kotelna, WC a umývárny. V patře je byt, WC, sklady a archiv. V podkroví jsou umístěné technologie mobilních operátorů.

Obvodové a vnitřní nosné zdivo je z šedých tvárníc. Železobetonový strop, schodiště s teracovým povrchem. Zastřešení dřevěným krovem s eternitovými šablonami na plném bednění. Fasáda vápenná hladká nezateplená. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod je osazen. Okna jsou plastová, dveře vnitřní dřevěné plné nebo prosklené. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlahy v obytných místnostech jsou z PVC, dlažby a obklady keramické. Dřevěné schody do podkroví.

Vytápění domu je centrální, zdrojem je plynový kotel. Z tohoto zdroje byly vyhřívané i skleníky. Zdrojem pro ohřev teplé vody je plynový zásobníkový ohřivač. Elektroinstalace světelná i motorová. V umývárkách a WC jsou běžné zařízení – umývadla a splachovací WC.

Budova pochází z 50. let, během celé životnosti bez větší rekonstrukce. Technický stav domu je špatný, prováděná údržba je nedostatečná.

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
přízemí	3,60 m	= 256,00 m ²
patro	3,30 m	= 256,00 m ²
střecha	2,55 m	= 256,00 m ²
Součet	9,45 m	= 768,00 m ²

Obestavěný prostor OP

přízemí	$3,60 \times 40,00 \times 6,40$	=	921,60 m ³
patro	$3,30 \times 40,00 \times 6,40$	=	844,80 m ³
střecha	$2,55 \times 40,00 \times 6,40$	=	652,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	2 419,20 m ³

Podlahová plocha budovy:

Podlahová plocha 1.NP	192,00 m ²
Podlahová plocha 2.NP	186,00 m ²
Podlahová plocha celkem	378,00 m²
Plocha pozemků celkem	549 m²

Vedlejší stavby

Tvoří přístavby k hlavní budově. Na východní straně je to objekt bývalého skladu olejů, na jižní straně objekt kotelny. Jedná se o přízemní objekty, zastřešené plochou střechou s lepenkovou krytinou. Obvodové zdívo je z cihel plných, stropní konstrukce z ocelových nosníků a stropních vložek Hurdís. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda není zateplená. Okna dřevěná a dveře plechové, podlaha betonová. V objektu skladu olejů jsou umístěny celkem tři velkoobjemové nádrže na olej. Objekt je zasažen znečištěním od těchto zásobníků.

Skleníky

Jedná se o čtyři velkokapacitní skleníky, umístěné v areálu bývalého zahradnictví. Skleníky jsou ocelové konstrukce na podezdívce z plných cihel tl. 30 cm v 0,8 m. Skleněné výplně jsou vesměs silně poškozené, případně zcela chybí. Skleník č. 3a, který byl nejdéle funkční, měl naposledy výplně foliové, dnes již také silně poškozené. Ve sklenících se pěstovala zelenina a květiny. Nejstarší skleník č. 3b pocházejí z 50. let, ostatní jsou mladší, z 80 let minulého století. Skleníky jsou ve špatném stavu, jejich údržba je naprosto zanedbaná.

D. Posudek

Úvod do problematiky stanovení ceny

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitosti. Ocenění bude provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. V něm je **obvyklá cena a tržní hodnota** definována takto:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

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.“

Obvyklá cena se určuje ve smyslu ustanovení § 1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Tržní hodnota předmětu ocenění není předem dohodnutá částka nebo skutečná prodejní cena.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či lokálním trhu, na kterém by byl obchodován. Jde o komplexní přístup, kdy se na základě výše uvedených dílčích způsobů ocenění určí tržní hodnota. Rovněž se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Při oceňování nemovitostí se používají nejčastěji tři druhy cen:

Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota je reprodukční pořizovací cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Obdobou této ceny je cena zjištěná nákladovým způsobem, charakterizována jako souhrn nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu lze charakterizovat jako součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných na současnou hodnotu. Zjistí se u nemovitosti z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod.

Srovnávací metoda

Porovnávací metoda 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 věcmi, na základě řady hledisek. Při nedostatku realizovaných prodejů lze vycházet z nabídkových cen, vhodně upravených.

Zařazení objektů pro ocenění, výměra, hodnocení, metodika

Dle zákona 151/1997 Sb, §3, odst. 2

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

Dále §9, odst. 5

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Stavba čp. 540 bude oceněna jako administrativní budova; všechny tři pozemky jsou oceněny jako pozemky stavební, tvoří jeden funkční celek. Celý areál je zařazen podle indexu polohy jako areál zemědělský.

Analýza trhu

Pro stanovení ceny obvyklé ceny byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným v jiných srovnatelných lokalitách. Těmi se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.

Vzhledem k atypickému charakteru oceňovaného areálu není možné provést přímé porovnání; podobné nemovitosti se v dané lokalitě prakticky neprodávají, a to ani v nedávné době. Porovnání bude tedy provedeno pouze pro pozemky, které jsou oceněny jako pozemky stavební, v jednotném funkčním celku. Porovnání pro budovy, vedlejší stavby a skleníky nelze provést, vzhledem k absenci porovnávacích nemovitostí.

Podrobně byl prozkoumán celý katastr Klánovic a katastry sousední v časovém rozmezí uplynulých dvou let. Hledány byly samotné pozemky (beze staveb) a ostatní pozemky, srovnatelné kvality.

V evidenci katastru nemovitostí byl nalezen jeden prodej. Dále byly podrobně prozkoumány nabídky inzertních portálů s nabídkou obdobných pozemků. K vyhledávání byly použity největší realitní servery sreality.cz, reality.idnes.cz a realitymix.cz. Zde byly pro porovnání nalezeny čtyři vhodné pozemky. Bude tedy provedeno ocenění porovnávacím způsobem s využitím jednoho prodeje a inzerovaných nabídek. Následně bude provedeno ocenění dle vyhlášky a bude stanovena tržní hodnota nemovitosti.

I. Ocenění cenovým porovnáním

1. Prodej pozemku p.č. 1015/13

Katastr: Klánovice
Výměra: 474 m²
Druh pozemku: ostatní plocha - jiná plocha
= pozemek kolem budovy čp. 540

Cena prodejní: **3.570.000,- Kč**
Číslo řízení: V-41294/2022-101
Datum: 4.7.2022

2. Prodej stavebního pozemku 2 107 m²

Lokalita: Praha - Klánovice
Cena inzerovaná: **37.926.000,- Kč**

zdroj: Sreality.cz ID:1783850828

Absolutní soukromí bez sousedů, v srdci Klánovického parku. Atraktivní část Klánovice, veškerá občanská dostupnost a výborné dopravní spojení do centra. Pozemek se nachází ve slunné proluce zasazené v Klánovickém lese, ze kterého je pěkný výhled do Klánovického lesa. Zastavěnost je povolena neskutečných 550m² obytné plochy + podsklepení, styl Funkcionalismus. Plyn elektřina kanalizace voda vše přímo na hranici pozemku.



3. Prodej stavebního pozemku 857 m²

Lokalita: Praha – Újezd nad Lesy
Cena inzerovaná: **9.900.000,- Kč**

zdroj: Sreality.cz ID:46300

Pozemek se nachází na konci ulice Sulovická, která v místě navazuje na přírodní park Klánovice – Čihadla. Pozemkem o velikosti 857 m², je napojený na vodovod, na pozemku je také studna, kanalizaci, plyn a elektřinu. Podle územního plánu se pozemek nachází v ploše OB - čistě obytná bez koeficientu míry využití.



4. Prodej stavebního pozemku 791 m²

Lokalita: Praha – Horní Počernice
Cena inzerovaná: **8.500.000,- Kč**

zdroj: Sreality.cz ID:IETP100162

Mám pro vás rovinatý pozemek o velikosti 791 m², kde můžete postavit rodinný dům o dvou nadzemních podlaží - zastavitelnost pozemku je omezena pouze vzdáleností od hranice pozemku (3,5 m). Na hranici pozemku je přípojka elektrické energie, vody a plynu. Odpad je možné řešit vlastní ČOV (čističkou odpadních vod). Sítě tak nejsou problém - na vše je vydáno předběžné povolení.



5. Prodej stavebního pozemku 1888 m²

Lokalita: Praha – Koloděje
Cena inzerovaná: 13.000.000,- Kč

zdroj: Sreality.cz ID:773088

Pozemek v Kolodějích je vhodný pro výstavbu i většího domu. Inženýrské sítě jsou přivedeny na pozemek (elektřina, plyn), voda a kanalizace v silnici. Pozemek je zčásti svažité, umístěním domu v horní, rovné části, získáte krásný výhled na zámeckou oboru a okolí. Koloděje jsou okrajovou částí Prahy s velmi dobrou dostupností, která si stále zachovává svůj venkovský charakter.



Ke srovnání byly z evidence katastru nemovitostí získány údaje o prodeji jednoho pozemku, z realitní inzerce o nabídce dalších čtyř pozemků. Vzorek č. 1 má v porovnání dvojnásobnou váhu, jde o pozemek, který leží přímo u oceňované budovy.

Nabídkové ceny jsou upraveny koeficientem 0,85, vyjadřujícím zdroj ceny – realitní inzerci. Vzhledem k růstu cen nemovitostí v poslední době jsou starší realizované ceny upraveny koeficientem růstu cen; ten je spočten podle čtvrtletního HB Indexu. Porovnání je v tabulce:

Srovn. nemovitost						K1	K2	K3	K4	K1 x K4		
č.	cena prodejní / inzerovaná	výměra pozemku	koef redukce	index růstu cen	cena reduk. Kč/m2	poloha pozemku	šířší vztahy	stavby na pozemku	techn vybaven	K celkem	váha	cena srovnávací
1	3 570 000,00 Kč	474	1,00	0,96	7 845,46 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2	7 845,46 Kč
2	37 926 000,00 Kč	2107	0,85	1,00	15 300,00 Kč	1,05	1,05	1,10	1,00	1,21	1	12 644,63 Kč
3	9 900 000,00 Kč	857	0,85	1,00	9 819,14 Kč	1,00	1,05	1,10	1,00	1,16	1	8 464,78 Kč
4	8 500 000,00 Kč	791	0,85	1,00	9 134,01 Kč	1,00	1,05	1,10	1,00	1,16	1	7 874,15 Kč
5	13 000 000,00 Kč	1888	0,85	1,00	5 852,75 Kč	1,00	1,05	1,10	1,00	1,16	1	5 045,47 Kč
	Průměrná jednotková cena							Kč/m2		8 286,66		
	Výměra oceňované nemovitosti							m2		549		
	Cena porovnávací							Kč		4 549 376,34 Kč		
K1 - Koeficient úpravy dle polohy nemovitosti												
K2 - Koeficient úpravy na šířší vztahy (životní prostředí apod.)												
K3 - Koeficient úpravy na stavby na pozemku												
K4 - Koeficient úpravy dle technické vybavenosti pozemku												

Cena porovnávací

= pozemky o výměře 549 m²

4 549 380,- Kč

II. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky MF České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím trhu s nemovit věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území obce s významnými turist cíli	1,00
8 Poloha obce	I. Katastrální území obce Prahy	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost	1,00

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Zemědělství)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	-0,01
3 Možnost napojení na inženýrské sítě	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici areálu	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozem společn)	0,00
6 Výhodnost polohy hlediska komerční	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,297$$

Pozemky na LV číslo 10002 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Praha - oblast 19	
Základní cena pozemku	ZC	= 6 832,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

$$\text{Index trhu} \quad I_T = 1,000$$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

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

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = 0,297$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 0,297$$

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 2\,029,1040 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1015/11	zastavěná plocha a nádvoří	442	896 863,97
1015/75	orná půda	57	115 658,93
1015/76	orná půda	50	101 455,20
	Součet	549	1 113 978,10

Pozemky na LV číslo 10002 – zjištěná cena

1 113 978,10 Kč

Budova čp. 540 – § 12**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova	typ F. budovy pro administrativu
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_s	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	122 Budovy administrativní
Kód SKP	46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu
Koeficient změny cen staveb K_i	2,774

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – základy bez izolace	8,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – zděné tl. 45 cm	17,40 %	Standardní
3. Stropy – betonové stropy	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – dřevěný krov, valbová střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – osinkocementové šablony	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink plech	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné omítky	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné omítky	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – obklad koupelen a WC	1,80 %	Standardní
10. Schody – teraco	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné do ocel zárubní	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – PVC, keramická dlažba	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – plynový kotel, tělesa článková	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – světelná i třífázová	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – odpady	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – rozvod zemního plynu	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody – plynový	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umývadlo, WC	3,00 %	Standardní
24. Výtahy – není	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – není	5,90 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4 1,0000

Úprava koeficientu K_4

1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 8,20 \%$	–	0,0443
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	–	0,0140
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,90 \%$	–	0,0590
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		=	0,8827

Ocenění

Základní cena ZC		2 807,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9458	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)	×	0,9667	
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,8827	
Polohový koeficient K ₅	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K _i	×	2,7740	
Základní cena upravená ZC _U	=	7 081,09 Kč/m ³	
Cena stavby OP × ZC _U			= 17 130 572,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 68 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 32 roků	
Opotřebení	S / (S + D) × 100 % = 68,000 %	
Odpočet opotřebení	17 130 572,93 Kč × 68,000 %	– 11 648 789,59 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 5 481 783,34 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	= 1,449	
Index polohy	I _P	= 0,297	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N			= 5 481 783,34 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	0,430
Cena stavby	CS = CS _N × pp		= 2 357 166,84 Kč

Budova čp. 540 – zjištěná cena **2 357 166,84 Kč**

Sklad olejů – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–B
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K ₄	0,962
Polohový koeficient K ₅	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	2,738

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – základy bez izolace	7,10 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní
3. Stropy – ocelové hurdis	19,80 %	Standardní
4. Krov – plochá střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytina – lepenka	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce – pozink plech	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenné omítky	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – plechové	3,00 %	Standardní
10. Okna – dřevěná	1,10 %	Standardní
11. Podlahy – beton	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – světelná	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4		1,0000
Úprava koeficientu K_4		
1. Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	$= 0,0383$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		$= 0,9617$

Ocenění

Základní cena ZC		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4	$\times$	0,9617
Polohový koeficient K_5	$\times$	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i	$\times$	2,7380
Základní cena upravená ZC_u	$=$	3 949,70 Kč/m ³

Cena stavby OP $\times ZC_u$ = 1 711 010,04 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	$= 68$ roků
Opotřebení	O	$= 90,000 \%$
Odpočet opotřebení		$1\,711\,010,04 \text{ Kč} \times 90,000 \%$
Cena objektu po odečtení opotřebení		$= 1\,539\,909,04 \text{ Kč}$
		$= 171\,101,- \text{ Kč}$

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	$= 1,449$
Index polohy	I_P	$= 0,297$
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		$= 171\,101,00 \text{ Kč}$
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	$\times$	0,430
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	$=$	73 573,43 Kč

Sklad olejů – zjištěná cena 73 573,43 Kč

Kotelna – § 16**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba	typ I–B
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,962
Polohový koeficient K_5	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,738

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – základy bez izolace	7,10 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní
3. Stropy – ocelové hurdis	19,80 %	Standardní
4. Krov – plochá střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytina – lepenka	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce – pozink plech	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenné omítky	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – plechové	3,00 %	Standardní
10. Okna – dřevěná	1,10 %	Standardní

11. Podlahy – beton	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – světelná	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4		1,0000
Úprava koeficientu K_4		
1. Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	$- 0,0383$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		$= 0,9617$

Ocenění

Základní cena ZC		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4	$\times$	0,9617
Polohový koeficient K_5	$\times$	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i	$\times$	2,7380
Základní cena upravená ZC_U	$=$	3 949,70 Kč/m ³

Cena stavby OP $\times ZC_U$ = 545 058,60 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	$= 68$ roků
Opotřebení	O	$= 90,000 \%$
Odpočet opotřebení		$545\,058,60 \text{ Kč} \times 90,000 \%$
Cena objektu po odečtení opotřebení		$= 54\,505,86 \text{ Kč}$

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	$= 1,449$
Index polohy	I_P	$= 0,297$
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		$= 54\,505,86 \text{ Kč}$
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	$\times$	0,430
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	$= 23\,437,52 \text{ Kč}$

Kotelna – zjištěná cena 23 437,52 Kč

Skleník č. 1 – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

19.3. Skleníky zahradnické velkoplošné, obvodové stěny cihelné	
Základní jednotková cena ZJC	2 570,- Kč/m ² ZP
Množství M	$12,60 \times 48,50 = 611,10 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Polohový koeficient K_5	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	127113 Skleníky pro pěstování rostlin
Kód SKP	46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
Koeficient změny cen staveb K_i	2,779

Ocenění

Základní cena M $\times$ ZJC		1 570 527,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	$\times$	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i	$\times$	2,7790
Cena stavby	$=$	5 237 393,44 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	$= 38$ roků
Opotřebení	O	$= 90,000 \%$
Odpočet opotřebení		$5\,237\,393,44 \text{ Kč} \times 90,000 \%$
Cena objektu po odečtení opotřebení		$= 523\,739,34 \text{ Kč}$

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,449		
Index polohy	I_P	= 0,297		
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			=	523 739,34 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			x	0,430
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$		=	225 207,92 Kč
Skleník č. 1 – zjištěná cena				225 207,92 Kč

Skleník č. 2 – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

19.3. Skleníky zahradnické velkoplošné, obvodové stěny cihelné	
Základní jednotková cena ZJC	2 570,- Kč/m ² ZP
Množství M	24,60×48,50 = 1 193,10 m ² ZP
Polohový koeficient K_s	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	127113 Skleníky pro pěstování rostlin
Kód SKP	46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
Koeficient změny cen staveb K_i	2,779

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$				3 066 267,- Kč
Korekce základní ceny				
Polohový koeficient K_s		x	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_i		x	2,7790	
Cena stavby		=		10 225 387,19 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	38 roků	
Opotřebení	O	=	90,000 %	
Odpočet opotřebení				10 225 387,19 Kč × 90,000 %
		-		9 202 848,47 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		1 022 538,72 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,449		
Index polohy	I_P	= 0,297		
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			=	1 022 538,72 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			x	0,430
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$		=	439 691,65 Kč
Skleník č. 2 – zjištěná cena				439 691,65 Kč

Skleník č. 3a – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

19.3. Skleníky zahradnické velkoplošné, obvodové stěny cihelné	
Základní jednotková cena ZJC	2 570,- Kč/m ² ZP
Množství M	24,60×24,60+255 = 860,16 m ² ZP
Polohový koeficient K_s	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	127113 Skleníky pro pěstování rostlin
Kód SKP	46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
Koeficient změny cen staveb K_i	2,779

Ocenění

Základní cena M × ZJC 2 210 611,20 Kč

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_s × 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i × 2,7790

Cena stavby = 7 371 946,23 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří S = 38 roků

Opotřebení O = 70,000 %

Odpočet opotřebení 7 371 946,23 Kč × 70,000 % = 5 160 362,36 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení = 2 211 583,87 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu I_T = 1,449

Index polohy I_p = 0,297

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N = 2 211 583,87 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_p$ × 0,430

Cena stavby $CS = CS_N \times pp$ = 950 981,06 Kč

Skleník č. 3a – zjištěná cena 950 981,06 Kč

Skleník č. 3b – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

19.3. Skleníky zahradnické velkoplošné, obvodové stěny cihelné

Základní jednotková cena ZJC 2 570,- Kč/m² ZP

Množství M $4 \times (6,60 \times 24,60) = 649,44$ m² ZP

Polohový koeficient K_s 1,200

Kód klasifikace CZ-CC 127113 Skleníky pro pěstování rostlin

Kód SKP 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny cen staveb K_i 2,779

Ocenění

Základní cena M × ZJC 1 669 060,80 Kč

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_s × 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i × 2,7790

Cena stavby = 5 565 983,96 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří S = 68 roků

Opotřebení O = 95,000 %

Odpočet opotřebení 5 565 983,96 Kč × 95,000 % = 5 287 684,76 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení = 278 299,20 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu I_T = 1,449

Index polohy I_p = 0,297

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N = 278 299,20 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_p$ × 0,430

Cena stavby $CS = CS_N \times pp$ = 119 668,66 Kč

Skleník č. 3b – zjištěná cena 119 668,66 Kč

Skleník č. 4 – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

19.3. Skleníky zahradnické velkoplošné, obvodové stěny cihelné	
Základní jednotková cena ZJC	2 570,- Kč/m ² ZP
Množství M	24,60×48,50 = 1 193,10 m ² ZP
Polohový koeficient K _s	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	127113 Skleníky pro pěstování rostlin
Kód SKP	46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
Koeficient změny cen staveb K _i	2,779

Ocenění

Základní cena M × ZJC		3 066 267,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K _s	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	2,7790
Cena stavby	=	10 225 387,19 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	38 roků	
Opotřebení	O	=	90,000 %	
Odpočet opotřebení			10 225 387,19 Kč × 90,000 %	– 9 202 848,47 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení				= 1 022 538,72 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,449	
Index polohy	I _P	=	0,297	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=		1 022 538,72 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	0,430	
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=		439 691,65 Kč

Skleník č. 4 – zjištěná cena **439 691,65 Kč**

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

Budova čp. 540 není pronajata, její prostory by však bylo možné pronajmout. Do pronájmu jsou zahrnuty prostory v přízemí a v patře. Obvyklé nájemné je stanoveno dle aktuální inzerce, podklady jsou v příloze. Západní část objektu je využitelná jako kanceláře, východní část jako sklady, stejně v obou podlažích.

kanceláře celkem	94,5 m ²
sklady celkem	120,0 m ²

Výpočet obvyklého nájemného:

	prům. nájemné	koef zdroje ceny	koef porovnání	obvyklé nájemné
Kancelářské prostory	175,20 Kč/m ²	0,9	0,9	141,90 Kč/m ² měs.
Skladové prostory	178,80 Kč/m ²	0,9	0,9	144,80 Kč/m ² měs.

Ocenění výnosovým způsobem

	Výměra [m ²]	J. cena [Kč/m ²]	Roční nájemné
Kancelářské plochy kanceláře	94,50	1 702,80	160 914,60 Kč
Skladovací plochy sklady	120,00	1 737,60	208 512,- Kč
Roční nájemné celkem	N_R		369 426,60 Kč
Snížení ročního nájemného o 40 %	$S = N_R \times 40 \%$	=	147 770,64 Kč
Upravené roční nájemné	$N = N_R - S$	=	221 655,96 Kč
Účel užití stavby	Nemovitě věci pro administrativu		
Základní míra kapitalizace		=	6,50 %
Úprava kapitalizace na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy u staveb oceňovaných dle § 31 odst. 1 písm. b) a c)		+	0,50 %
Úprava kapitalizace pro zohlednění odlišné míry kapitalizace u staveb s víceúčelovým užitím		+	0,50 %
Míra kapitalizace	p	=	7,00 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem	$CV = \frac{N}{p} \times 100 \%$	=	3 166 513,71 Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu

Skupina nemovitosti	C – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Cena zjištěná nákladovým způsobem	CN	=	4 967 866,15 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem	CV	=	3 166 513,71 Kč
Vzorec pro výpočet ceny	$CV + 0,20 \times CV - CN $		
Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu			3 526 784,20 Kč

Rekapitulace ceny podle vyhlášky

Pozemky na LV číslo 10002	1 113 978,10 Kč
Budova čp. 540	3 526 784,20 Kč
Vedlejší stavby	
Sklad olejů	73 573,43 Kč
Kotelna	23 437,52 Kč
Venkovní úpravy	
Skleník č. 1	225 207,92 Kč
Skleník č. 2	439 691,65 Kč
Skleník č. 3a	950 981,06 Kč
Skleník č. 3b	119 668,66 Kč
Skleník č. 4	439 691,65 Kč
Výsledná cena činí celkem	6 913 014,19 Kč
Cena podle vyhlášky (po zaokrouhlení)	6 913 010,00 Kč

Tržní hodnota – analýza

Bylo provedeno ocenění porovnáním pro zjištění ceny stavebních pozemků. Dále byla zjištěna výnosová cena budovy čp. 540. Budovy, skleníky a všechny tři pozemky byly oceněny také podle platné vyhlášky.

Tržní hodnota budovy čp. 540 vychází z ceny nákladové zjištěné podle oceňovací vyhlášky bez použití koeficientu pp. Tržní hodnota pozemků vychází z ceny porovnávací. Tržní hodnota skladu olejů, kotelny a skleníků vychází rovněž z ceny nákladové.

Pozemky

Pozemky p.č. 1015/11, 1015/75, 1015/76 *výměra 549 m²* **4 549 380,- Kč**

Budova čp. 540

Cena nákladová 5 481 783,34 Kč

Cena výnosová 3 166 513,71 Kč

Cena porovnávací -

Tržní hodnota budovy čp. 540 5 481 780,- Kč

Rekapitulace celkové ceny

<i>Nemovitost</i>	<i>Cena dle vyhlášky</i>	<i>Tržní hodnota</i>
Pozemek p.č. 1015/11	896 860,00 Kč	3 662 700,00 Kč
Pozemek p.č. 1015/75	115 660,00 Kč	472 340,00 Kč
Pozemek p.č. 1015/76	101 460,00 Kč	414 330,00 Kč
Budova čp. 540	3 526 780,00 Kč	5 481 780,00 Kč
Sklad olejů na p.č. 1015/11	73 570,00 Kč	171 100,00 Kč
Kotelna na p.č. 1015/11	23 440,00 Kč	54 510,00 Kč
Skleník č. 1 na p.č. 1015/7	225 210,00 Kč	523 740,00 Kč
Skleník č. 2 na p.č. 1015/8	439 690,00 Kč	1 022 540,00 Kč
Skleník č. 3a na p.č. 1015/10	950 980,00 Kč	2 211 580,00 Kč
Skleník č. 3b na p.č. 1015/10	119 670,00 Kč	278 300,00 Kč
Skleník č. 4 na p.č. 1015/9	439 690,00 Kč	1 022 540,00 Kč
Celkem	6 913 010,00 Kč	15 315 460,00 Kč

Rozdíl mezi tržní hodnotou a cenou zjištěnou podle platné vyhlášky je více než dvojnásobný. Je to dáno tím, že oceňovací vyhláška nedokáže okamžitě reagovat na úroveň poptávky a nabídky v daném místě. Tržní hodnota vychází z aktuálních tržních podmínek v lokalitě a vyjadřuje tedy okamžitý stav trhu s nemovitostmi v daném segmentu a místě.

E. Odůvodnění a závěr

Znaleckým úkolem bylo určení obvyklé ceny pozemku p.č. 1015/11 včetně stavby čp. 540, pozemků p.č. 1015/75 a 1015/76, skleníků na pozemcích p.č. 1015/7, 1015/8, 1015/9, 1015/10 a 1015/75, vše v obci Praha a k.ú. Klánovice, včetně všech součástí a příslušenství.

Při stanovení ceny nemovitosti jsem vycházel z obecně užívaných metod. Ocenění cenovým porovnáním bylo provedeno z dostupných relevantních podkladů a srovnávacích nemovitostí z dané lokality. Pro komparaci byly v evidenci katastru nemovitostí a realitní inzerci zjištěny srovnatelné prodeje a nabídky, jejichž jednotkové ceny byly použity pro stanovení ceny porovnávací. Porovnání bylo provedeno pouze pro pozemky, budovy byly oceněny nákladovým způsobem.

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán zřetel na silné a slabé stránky nemovitosti, její stav, polohu, lokalitu apod. Vycházel jsem ze stavu nemovitosti v současné době a vzal v úvahu veškeré okolnosti, které by na cenu mohly mít vliv.

Tržní hodnota nemovitosti určená znalcem činí

15 315 460,— Kč

Cena slovy: patnáctmillionůtřístapatnácttisícčtyřistašedesát Kč

Cena nemovitosti zjištěná podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění činí

6 913 010,— Kč

Cena slovy: šestmillionůdevětsettřinácttisícdeset Kč

Platnost cen

Tržní hodnota nemovitosti určená tímto posudkem je platná po dobu 6 měsíců.

Cena zjištěná podle vyhlášky je platná po dobu platnosti a účinnosti této vyhlášky.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána odměna dle uzavřené Rámcové dohody.

Souhlasím se zveřejněním znaleckého posudku.

V Praze, 10.3.2023

Ing. Petr Zítek
Babákova 2155/12
148 00 Praha 4 – Chodov

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.11.2006 č.j. Spr 489/2006, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 362-12/2023 znaleckého deníku.



Seznam příloh

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| - Katastrální mapa a ortofotomapa | 1 str. |
| - Výpis z KN | 2 str. |
| - Fotodokumentace | 2 str. |
| - Objednávka č. 152/2022 | 3 str. |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2023 19:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 665444 Klánovice List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1015/11	442	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Klánovice, č.p. 540, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1015/11				
1015/75	57	orná půda		zemědělský půdní fond
1015/76	50	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1015/11, Parcela: 1015/75, Parcela: 1015/76

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem zn. N/15004/06 ze dne 01.03.2006.

Z-17252/2006-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem Zn. N/15002/06 ze dne 01.03.2006.

Z-17254/2006-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPU-010091/2013
/OMV/1 listina podána pod čj. Z-4822/13 ze dne 02.01.2013.

Z-8437/2013-101

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774

3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2023 19:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 665444 Klánovice

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1015/75	23001	57
1015/76	23001	50

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.03.2023 19:22:21

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

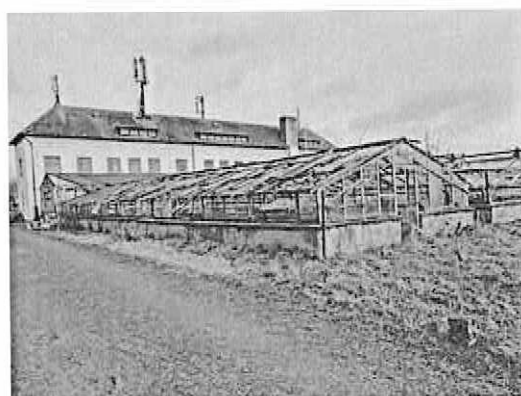
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

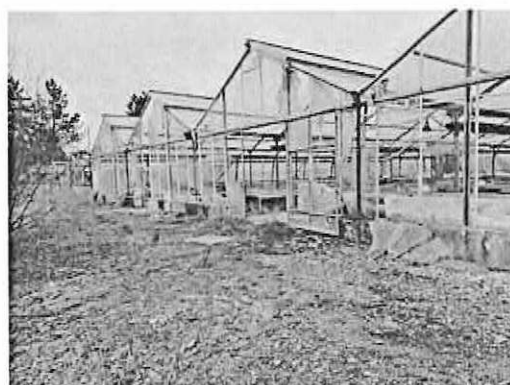
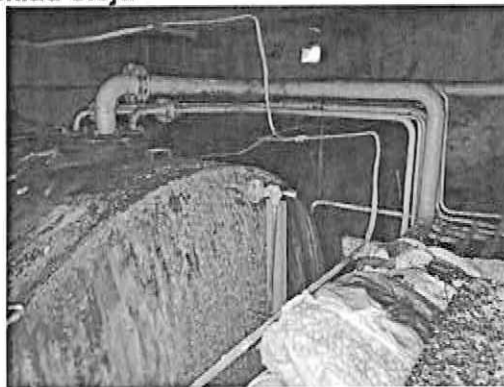
Řízení PÚ:

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

Fotodokumentace - budova čp. 540



Fotodokumentace - sklad olejů



Fotodokumentace - skleniky

Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.:
Spisová zn.:

Vyřizuje: Ing. Pavel Míka
Telefon: 702 126 663
ID DS: z49per3
E-mail: p.mika@spucr.cz

Datum: 2.2.2023

Ing. Petr Zítek
Babákova 2155/12
148 00 Praha 4 - Chodov
tel: 603560368
e-mail: petrzitek12@gmail.com

OBJEDNÁVKA 152/2023

- prodej majetku dle zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Ing. Pavel Míka

Zhotovitel:

Název: Ing. Petr Zítek
IČO: 71454748
Sídlo: Babákova 2155/12, 148 00 Praha 4 - Chodov

Podle „Rámcové dohody č.j. SPU 245690/2022 uzavřené dne 8.7.2022 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednáваме u Vás „Znalecký posudek“ :

Účel znaleckého posudku:

Prodej majetku podle ustanovení § 22 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Požadované ceny:

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Cena je určena včetně součástí a příslušenství pozemku.

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení.

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Ortofotomapu,
- Mapu KN

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Pozemky ve vlastnictví státu vedené na LV 10002

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Praha	Klánovice	1015/11	zastavěná plocha a nádvoří	442
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Praha	Klánovice	1015/75	orná půda	57
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Praha	Klánovice	1015/76	orná půda	50

Budovy a stavby ve vlastnictví státu vedené na LV 10002:

Obec	Katastrální území	Čp./ev	Druh budovy a stavby	Na parcele č.
Praha	Klánovice	bez čp.	Kotelna	PKN - poz 1015/11
Praha	Klánovice	bez čp.	Sklad jiný	PKN - poz 1015/11
Praha	Klánovice	540	Sdružený objekt	PKN - poz 1015/11

Technologie/zařízení:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Způsob využití	Na pozemku parc. č.	ID majetku
Praha	Klánovice	Skleníky	skleník č. 1 LUR	PKN - poz 1015/7	181
Praha	Klánovice	Skleníky	skleník č. 2	PKN - poz 1015/8	182
Praha	Klánovice	Skleníky	skleník č. 3	PKN - poz 1015/75,	
				PKN - poz 1015/10	183
Praha	Klánovice	Skleníky	skleník č. 4	PKN - poz 1015/9	184

zapsaný/é na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu
(dále jen „nemovitě věci“).

Nabyvatel věci nemovité:

Nabyvatel bude zjištěn výběrovým řízením.....

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotovitele za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“

Celková cena za znalecký posudek činí 28.200 Kč bez DPH (4.200,- ocenění pozemků, 80 hodin za ocenění staveb a technologií)

*** neuvádí se, pokud nelze určit (sazba za 1 hod. práce)

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti

v platném znění.

- Doložka dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka zadavatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 30-ti kalendářních dní ode dne převzetí objednávky (dohodnout lze jinou lhůtu).

Forma odevzdání:

2 x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Elektronická podoba posudku (sken) ve formátu souboru PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.

Místo a způsob doručení: Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, náměstí W. Churchilla 1800/2, 13000 Praha

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Zhotovitel

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, náměstí W. Churchilla 1800/2, 13000 Praha

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatelům potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský úřad pro Středočeský kraj
a hl. m. Praha
náměstí W. Churchilla 1800/2
13000 Praha 3

Ing. Jiří Veselý

ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
Státního pozemkového úřadu

Potvrzení návrhu Objednávky Poskytovatelem

V ...Praze..... dne3.2.2023.....

Podpis oprávněné osoby Poskytovatele

