

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1988-002/2021

NEMOVITÉ VĚCI:

Předmět ocenění: Pozemky včetně staveb v k.ú. Hostivař
Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Hostivař
Adresa: ul. K Jezeru, 101 00 Praha 10, Hostivař

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Česká Republika, právo hospodařit s majetkem státu pro Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5

OBJEDNATEL:

Povodí Vltavy, státní podnik

Adresa: Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, Smíchov

ZHOTOVITEL:

JUDr. Karel Mošna

Adresa: Jasanová 345/16, 326 00 Plzeň

IČ: 64875806

telefon: 777651711

e-mail: karel.mosna@seznam.cz

ÚCEL OCENĚNÍ:

Určení ceny zjištěné dle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny pro účely prodeje na volném trhu



CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	29 237 070 Kč
OBVYKLÁ CENA	61 000 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 20.1.2021 Datum místního šetření: 20.1.2021

Za přítomnosti: zástupce objednatele

Počet stran: 34 stran Počet příloh: 14 stran

Počet vyhotovení: 3
(z toho 1 uloženo v archivu znalce)

V Plzni, dne 2.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny objektu sestávajícího z pozemku parc.č. 2234/3 o výměře 356 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, na pozemku parc.č. 2234/3, z pozemku parc.č. 2234/7 o výměře 719 m² - ostatní plocha, jiná plocha, z pozemku parc.č. 2237 o výměře 7932 m² - ostatní plocha, jiná plocha, a z pozemku parc.č. 2234/6 o výměře 1058 m² - ostatní plocha, jiná plocha, vše zapsáno na LV č. 8944 pro katastrální území Hostivař, obec Praha, okres Hlavní město Praha, pro účely prodeje na volném trhu.

Objednatel nesdělil znalců žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

VÝČET PODKLADŮ

Znalec od objednatele obdržel průvodní zprávu a výkresovou část stavební dokumentace obsahující půdorysy a řezy stavbou administrativního objektu lehké dřevostavby TESKO ze dne 6.2.2017, která byla přílohou k žádosti o prodloužení doby trvání dočasné stavby, rozhodnutí stavebního odboru MČ Praha 15 o změně užívání stavby č.j. ÚMČ P15 01693/2021/OST/Spu ze dne 3.2.2021 a dále vyjádření Pražské plynárenské distribuce a.s. k existenci plynárenských zařízení ze dne 1.3.2018. Znalec dále dne 20.1.2021 provedl prohlídku předmětu ocenění, v jejímž rámci na místě ověřil skutečnosti uvedené v předložené dokumentaci, pořídil potřebnou fotodokumentaci, a z veřejně dostupných zdrojů si dále opatřil tyto podklady:

1. Územní plán Hlavního města Prahy
2. Digitální mapu technické infrastruktury Hlavního města Prahy
3. Informace o pozemcích z katastru nemovitostí
4. Snímky z katastrální mapy
5. Cenovou mapu stavebních pozemků Hlavního města Prahy pro rok 2021
6. Odbornou literaturu a platný cenový předpis
7. Cenové údaje z KN a údaje z aktuální realitní inzerce

NÁLEZ

Předmětem ocenění je objekt situovaný v jihovýchodní části zastavěného území Hlavního města Prahy, v městské části Hostivař, v ulici K Jezeru, ve vzdálenosti cca 500 m severozápadně od vodní nádrže Hostivař. Okolní zástavba je tvořena ze severní strany rodinnými domy, ze západní strany se nachází místní hřbitov, z jižní a východní strany vede kolem objektu průjezdní ulice K Horkám a lesopark Hostivař. V místě je uložen věřený vodovod, veřejný plynovod a veřejná el. síť, veřejná kanalizace se nachází ve vzdálenosti cca 100 m od oceňovaného objektu, dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno výlučně autobusovými spoji MHD se zastávkou ve vzdálenosti cca 150 m od oceňovaného objektu, vlaková zastávka Praha - Hostivař se nachází ve vzdálenosti cca 2 km.

Jedná se o objekt sestávající ze souboru čtyř na sebe navazujících pozemků, z nichž jeden je evidován v katastru nemovitostí jako pozemek zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí je jednopodlažní dřevostavba, ostatní 3 pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, z nichž pozemek parc.č. 2234/7 a severozápadní část pozemku parc.č. 2237 jsou pod společným oplocením a tvoří společně se stavebním pozemkem parc.č. 2234/3 jednotný funkční celek, pozemek parc.č. 2234/6 je ke dni ocenění užíván jako

přístupová komunikace s asfaltovým povrchem, zbývající část pozemku parc.č. 2237 je ke dni ocenění volně přístupná a je užívána jako veřejná zeleň. Všechny pozemky jsou mírně sklonité k jihovýchodu, jako celek mají nepravidelný tvar a výměru 10 065 m².

Hlavní stavba je nepodsklepený jednopodlažní objekt lehké dřevostavby TESKO. Objekt je celodřevěný nosné obvodové stěny jsou z panelů s dřevěnými sloupky, stejně jako příčné stěny a stropy, nosná konstrukce střechy je tvořena dřevěnými sbíjenými vazníky, střešní krytina je z osinkocementových vlnovek. Vnější fasáda je omítnutá na rákos, vnitřní povrchy jsou lignátové nebo sololitové s nástříkem z umělých hmot, na podlahách kancelářských prostor jsou vlysy, v chodbě je na podlaze krytina z PVC, v sociálním zázemí je na podlaze keramická dlažba a na stěnách keramické obklady. Provozní část je navazující zděná stavba založená na betonových pasech, zastřešená plochou střechou s plechovou krytinou, dveře do objektu jsou dřevěné, vrata plechová dvoukřídlá, na podlahách je betonová mazanina. Tato část stavby je funkčně propojená s administrativní částí, je však také samostatně přístupná.

Z hlediska vnitřní dispozice se v objektu nachází 11 kanceláří, zasedací místnost, spisovna, čajová kuchyňka, počítačová místnost a sociální zázemí se dvěma WC, sprchou a umyvadlem. Všechny místnosti jsou přístupné z chodby, jako technické zázemí se ve zdění části objektu nachází kotelna se dvěma plynovými kotli a dva provozní prostory. Objekt je vytápěn ústředním teplovodním systémem se dvěma plynovými kotli, je zásoben vodou z veřejného vodovodu, odkanalizován do jímky a je napojen na veřejnou el. síť a veřejný vodovod. Celková užitná plocha stavby činí 351,10 m², čistá užitná plocha stavby bez provozních prostor činí 330,20 m².

Hlavní stavba na pozemku parc.č. 2234/3 je dle rozhodnutí o změně užívání stavby ze dne 3.2.2021 dočasná stavba s dobou trvání do 31.12.2022.

Přístup k objektu z veřejné komunikace je zajištěn jednak ze severní strany přes pozemek parc.č. 2234/6, který je předmětem ocenění a slouží jako místní komunikace, a jednak z východní strany přes nezpevněný pozemek ostatní komunikace parc.č. 2684/1 ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

Dle platného územního plánu se všechny oceřované pozemky nacházejí v plochách OB-B, s výjimkou jihovýchodní části pozemku parc.č. 2237 o výměře cca 1100 m², která se nachází v plochách ZMK. Dle limitů funkčního využití ploch OB-B se jedná o plochy čistě obytné s hlavním využitím pro bydlení s možností přípustného využití pro mimoškolní zařízení pro děti a mládež, ambulantní zdravotnická zařízení a zařízení sociálních služeb. Dle podílu ploch OB-B a ZMK a dle limitů využití ploch OB-B lze předpokládat, že zastavitelná plocha bude činit cca 40% z celkové výměry pozemků (cca 4.000 m²), cca 30% celkové výměry (cca 3.000 m²) bude představovat komunikační síť a zbývajících cca 30% výměry (cca 3.000 m²) bude určeno pro nezastavěné části zahrad a zeleně.

Dle sdělení objednatele nebylo na toto území dosud vydáno žádné územní rozhodnutí a nebyla ani zpracována žádná územní studie, s ohledem zařazení pozemků v platném územním plánu a s ohledem na stávající okolní zástavbu lze proto předpokládat výstavbu dvoupodlažních samostatných či řadových rodinných domů, popř. výstavbu dvou až třípodlažních samostatných bytových domů s parkováním v podzemních parkovacích stáních.

Z hlediska vlastnických vztahů jsou všechny pozemky ve výlučném vlastnictví České republiky s právem hospodaření s majetkem státu pro Povodí Vltavy, státní podnik, na pozemcích neváznou žádné právní vady, s výjimkou podzemního vedení inženýrských sítí (elektřina, slaboproudé rozvody, vodovod a plynovod) v pozemku parc.č. 2234/6, který je však užíván jako přístupová

komunikace, a s výjimkou podzemního vedení plynovodu při severní hranici pozemku parc.č. 2334/7 (viz digitální technická mapa). Z hlediska ekologické zátěže nebyla podána žádná informace o takovýchto rizicích a nic ani nenasvědčuje, že by se v místě taková rizika vyskytovala s výjimkou skutečnosti, že střešní krytina na dřevěné části administrativní budovy je provedena z azbestocementových desek.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha <input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> orná půda <input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD <input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc.č. 2234/6 ostatní komunikace - Česká republika, Povodí Vltavy s.p.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouva nebyla předložena, objekt je ke dni ocenění volný a podle sdělení zástupce objednatele nejsou pozemky ani stavby pronajaty

ZNALECKÝ POSUDEK

Báze hledané hodnoty

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, 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 rozumí například stav tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu:

Cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu se rozumí cena, která je vypočtena podle předem určených postupů a na základě předem určených základních cen pozemků a staveb pro danou lokalitu, s použitím příslušných koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná dle platného cenového předpisu je určena především pro fiskální účely a její vazba na aktuální situaci na trhu je vzhledem k využití statistických údajů z minulých let problematická.

Metody ocenění a jejich aplikace

Odhad obvyklé ceny porovnávací metodou na bázi přímého porovnání:

Jedná se o posouzení hodnoty nemovitostí na základě porovnání s dosahovanými prodejnými cenami srovnatelných nemovitostí. Jedná se o tzv. porovnávací přístup, jehož výsledkem je tzv. porovnávací či komparační hodnota. Základním principem tohoto přístupu je předpoklad, že účastníci trhu usuzují na hodnotu nemovitosti z úrovně současně dosahovaných prodejných cen obdobných nemovitostí, a preferují nemovitost z jejich pohledu nejvýhodnější. Pro odhad porovnávací hodnoty oceňovaného objektu byla v tomto případě použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, kde jako základní jednotka porovnání byla použita výměra pozemků, a pro zohlednění cenotvorných rozdílů mezi oceňovanými pozemky a porovnávanými vzorky byly v rámci porovnávací analýzy použity následující koeficienty:

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient zohledňuje v jakém časovém období byl prodej realizován s tím, že se předpokládá meziroční růst cen o 5%

Koeficient polohy

Tento koeficient zohledňuje rozdíly v poloze oceňovaného objektu a porovnávaných vzorků z hlediska jejich vzdálenosti od centra města

Koeficient velikosti a tvaru pozemku

Tento koeficient zohledňuje rozdíly v celkové výměře oceňovaných pozemků a pozemků porovnávaných a v možnosti jejich dalšího využití z hlediska jejich sklonu a tvaru

Koeficient inženýrských sítí

Tento koeficient zohledňuje rozdíly v dosažitelnosti inženýrských sítí v místě, avšak vzhledem k tomu, že nebyly k dispozici téměř žádné informace o možnosti využití těchto inženýrských sítí

pro případnou výstavbu, byly tyto rozdíly mezi oceňovanými pozemky a srovnávanými vzorky zanedbány a tento koeficient byl ve všech případech použit ve výši 1,00

Koeficient intenzity využití

Tento koeficient zohledňuje rozdíly v možnosti využití oceňovaných pozemků a pozemků porovnávaných dle územně plánovací dokumentace, a základním kritériem je zařazení pozemků do funkčních ploch

Koeficient ostatních vlivů

Tento koeficient zohledňuje rozdíly v omezené možnosti využití oceňovaných pozemků a porovnávaných vzorků z hlediska jinde nezohledněných vlivů, jako je např. skutečnost, že se pozemky nacházejí v záplavovém území apod.

Skutečnost, že při severní hranici pozemku parc.č. 2234/7 se nachází podzemní vedení plynovodu, byla v rámci odhadu obvyklé ceny zanedbána, protože výměra zatížení části je ve srovnání s celkovou výměrou pozemků minimální (cca 63 m²) a plynovod je veden v místě, kde nelze předpokládat využití tohoto pozemku k výstavbě.

Určení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu:

Tento způsob ocenění je určen především pro daňové účely, popř. pro účely stanovené zvláštními právními předpisy s tím, že ocenění nevychází z principu nejlepšího nejvyššího využití, ale ze stávajícího využití, tzn. že na oceňované pozemky pohlíží podle jejich stávajícího využití.

Vzhledem k tomu, že žádný z oceňovaných pozemků nemá v cenové mapě stavebních pozemků Hlavního města Prahy určenou cenu, nebylo použito ocenění dle §2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění (dále jen vyhláška), a pozemky byly oceněny dle příslušných ustanovení vyhlášky. Pozemky byly proto rozčleněny podle skutečného způsobu využití do tří celků následujícím způsobem:

1) Pozemky parc.č. 2234/3, 2234/7 a severozápadní část pozemku parc.č. 2237, tvořící oplocený objekt se stavbou administrativního objektu lehké dřevostavby TESKO, byly oceněny dle §4 odst. 1 vyhlášky jako stavební pozemky tvořící s pozemkem zastavěným stavbou jednotný funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění. Jako součást pozemku parc.č. 2234/3 byla dále oceněna shora uvedená stavba kombinací nákladového a výnosového přístupu dle §31 a násł. vyhlášky, venkovní úpravy byly oceněny nákladovým způsobem dle §18 vyhlášky a trvalé porosty dle §46 vyhlášky. Při severní hranici pozemku parc.č. 2234/7 je vedeno podzemní vedení plynovodu, které bylo oceněno samostatně podle §39 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, a hodnota tohoto věcného břemena byla od celkové hodnoty objektu následně odečtena.

2) Převážná část pozemku parc.č. 2237 o výměře je ke dni ocenění užívána jako veřejná zeleň, jedná se však o plochu, jejíž převážná část je platným územním plánem určena k zastavění (OB-B), a proto byla tato část pozemku oceněna dle §9 odst. 4 písm. a) vyhlášky, jako pozemek, který je zahrnut do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění.

3) Jihovýchodní část pozemku parc.č. 2237, která se nachází v plochách ZMK, byla oceněna dle §4 odst. 3 vyhlášky, jako veřejná zeleň.

4) Pozemek parc.č. 2234/6 je ke dni ocenění užíván jako komunikace, a proto by oceněn dle §4 odst. 3 vyhlášky jako veřejně přístupná komunikace.

Určení ceny zjištěné podle cenového předpisu

1. Cena zjištěná dle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky včetně staveb v k.ú. Hostivař

Adresa předmětu ocenění: ul. K Jezeru

101 00 Praha 10, Hostivař

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Hostivař

Počet obyvatel: 1 324 277

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **7 351,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - administrativní budova	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: Vlivy zvyšující cenu - dle platného ÚP se pozemky nachází v území OB-B	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,401$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,160$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - budova pro administrativu	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - vodovod, plynovod a elektřina	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zastávka autobusu MHD cca 150 m od objektu	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - baz dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,741$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,038$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,860$$

1. Stavba administrativní budovy - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

1. Stavba administrativní budovy - dřevěná část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

F. budovy administrativní
dřevěná na bázi dřevní hmoty
122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
přízemí	27,80 * 12,80 + 2,60 * 2,00	= 361,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	361,04 m ²	2,70 m	974,81
Součet	361,04 m²		974,81

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

$$PVP = 974,81 / 361,04$$

$$= 2,70 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

$$PZP = 361,04 / 1$$

$$= 361,04 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	=	
podezdívka	(27,80 * 12,80)*(0,50)	=	177,92 m ³
přízemí	(27,80 * 12,80 + 2,60 * 2,00)*(2,60)	=	938,70 m ³
zastřešení	(27,80 * 12,80)*(0,60 + 1,30/2)	=	444,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
podezdívka	PP	177,92 m ³
přízemí	NP	938,70 m ³
zastřešení	Z	444,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	<hr/> 1 561,42 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	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	sendvičové odpovídající zdivu tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné štukové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	vlísky, PVC a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední teplovodní s plynovým	S	100

	kotlem				
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100	K	P
17. Bleskosvod	chybí	C	100	K	Z
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100	P	V
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100	S	Pi
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100	Pi	O
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100	K	K
22. Vybavení kuchyní		X	100	S	S
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100	Pi	Pi
24. Výtahy	chybí	C	100	Pi	O
25. Ostatní	datové rozvody	S	100	K	K
26. Instalační pref. jádra		X	100	S	S

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	P	9,30	100	0,46	4,28
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8745

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9383
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0778

Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8745
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 096,26
Plná cena: 1 561,42 m ³ * 7 096,26 Kč/m ³	=	11 080 242,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 60 = 85,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85,0 % / 100)

*

0,150

Stavba administrativní budovy - dřevěná část - zjištěná cena = 1 662 036,34 Kč

2. Stavba administrativní budovy - zděná část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
přízemí	10,70 * 3,05	= 32,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	32,64 m ²	2,20 m	71,81
Součet	32,64 m²		71,81

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 71,81 / 32,64 = 2,20 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 32,64 / 1 = 32,64 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
přízemí	(5,50 * 3,05)*(3,10 + 0,30/2)+(5,20 * 3,05)*(2,20 + 0,30/2) = 91,79 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	91,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		91,79 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	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, cementový potér	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovová	P	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění	ústřední teplovodní s plynovým kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	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	S 8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S 17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	P 9,30	100	0,46	4,28
4. Krov, střecha	S 7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S 2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	P 0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	S 6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C 1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	P 2,90	100	0,46	1,33
11. Dveře	S 3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X 0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P 5,20	100	0,46	2,39

14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,72
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7272

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1222
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2545
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7272
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 496,09
Plná cena: 91,79 m ³ * 7 496,09 Kč/m ³	=	688 066,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 60 = 85,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 85,0 % / 100) *

0,150

Administrativní budova - zděná část - zjištěná cena = **103 209,92 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba administrativní budovy - dřevěná část	=	1 662 036,34 Kč
Administrativní budova - zděná část	=	103 209,92 Kč

Nákladové ceny - celkem = **1 765 246,26 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,60 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. nadzemní podlaží	330,20	600,-	16 510,-	198 120,-
Výnosy celkem				198 120,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 198 120,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 12 106 361,90 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 915,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 356,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 2 250 582,16 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 112 529,11 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$198 120,00 * 40 \% = 79 248,- \text{ Kč}$$

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 6 342,89 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5: = 99 060,- Kč
198 120,- * 50%

Míra kapitalizace 6,60 % / 6,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 500 909,09 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny A):

Možnost využití pozemků v souladu s platným územním plánem k účelu bydlení, které odpovídá principu nejlepšího a nejvyššího využití

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 765 246,26 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 500 909,09 Kč

Rozdíl R = 264 337,17 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):

$$CV + 0.40 R = 1 606 643,96 \text{ Kč}$$

Stavba administrativní budovy - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 1 606 643,96 Kč

2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$16,00 * 11,00 + 9,00 * 8,00 + (9,00 * 8,00/2) + 5,50 * 3,00 = 300,50 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 519,66
Plná cena: 300,50 m ² * 1 519,66 Kč/m ²	=	456 657,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 60 = 51,7 \%$$

Koeficient opotřebení: (1 - 51,7 % / 100)

*	0,483
=	220 565,73 Kč
*	0,860

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	189 686,53 Kč
---	----------------------

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena = 189 686,53 Kč

3. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$143,00 * 1,80 = 257,40 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	888,10
Plná cena: 257,40 m ² * 888,10 Kč/m ²	=	228 596,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 40 = 77,5 \%$$

Koeficient opotřebení: (1 - 77,5 % / 100)

*	0,225
=	51 434,31 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp	*	0,860
Cena stavby CS	=	44 233,51 Kč

**Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupkы do bet. patek = 44 233,51 Kč
- zjištěná cena**

4. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč.
sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 330,88
Plná cena: 1,00 ks * 11 330,88 Kč/ks	=	11 330,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$

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
=	1 699,63 Kč
*	0,860
=	1 461,68 Kč

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena = 1 461,68 Kč

5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč.
sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 3 420,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	9 915,26
Plná cena: 1,00 ks * 9 915,26 Kč/ks	=	9 915,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$$

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
=	1 487,29 Kč
*	0,860
=	1 279,07 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	1 279,07 Kč
---	---	--------------------

6. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

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

= 1 450,-

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

* 1,2000

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

* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 4 203,84

Plná cena: 1,00 ks * 4 203,84 Kč/ks

= 4 203,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

*	0,150
=	630,58 Kč
*	0,860
=	542,30 Kč

Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	542,30 Kč
--	---	------------------

7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

2222

1,00 ks

Ocenění

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

= 5 800,-

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

* 1,2000

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

* 2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 17 761,92

Plná cena: 1,00 ks * 17 761,92 Kč/ks

= 17 761,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

= 2 664,29 Kč

* 0,860

= 2 291,29 Kč

Elektrický pohon u vrátek a vrat - zjištěná cena

= 2 291,29 Kč

8. Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.3.2 Pilíř zděný z šamotových nebo
vápenopískových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,20 * 0,60 * 1,40 = 1,01 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 4 100,-

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

* 1,2000

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

* 2,5280

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 12 437,76

Plná cena: 1,01 m³ * 12 437,76 Kč/m³

= 12 562,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 60 = 51,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 51,7 \% / 100)$

*	0,483
=	6 067,51 Kč
*	0,860
=	5 218,06 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel - zjištěná cena = **5 218,06 Kč**

9. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.2.2. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$0,60 * 0,40 * 2,10 = 0,50 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

=	5 470,-
*	1,2000
*	2,4160
=	15 858,62

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: $0,50 \text{ m}^3 * 15 858,62 \text{ Kč/m}^3$ = **7 929,31 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 60 = 51,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 51,7 \% / 100)$

*	0,483
=	3 829,86 Kč
*	0,860
=	3 293,68 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel - zjištěná cena = **3 293,68 Kč**

10. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

1.1.6.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

29,00 m

Ocenění

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

= 355,-

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

* 1,2000

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

* 2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 087,15

Plná cena: 29,00 m * 1 087,15 Kč/m

= 31 527,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 50 = 62,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0 \% / 100)$

* 0,380

Nákladová cena stavby CS_N

= 11 980,39 Kč

Koeficient pp

* 0,860

Cena stavby CS

= 10 303,14 Kč

Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena

= 10 303,14 Kč

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

27,00 m

Ocenění

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

= 140,-

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

* 1,2000

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

* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 405,89

Plná cena: 27,00 m * 405,89 Kč/m

= 10 959,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 31 / 50 = 62,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0\%) / 100$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,380
=	4 164,43 Kč
*	0,860
=	3 581,41 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **3 581,41 Kč**

12. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

3,50 m

Ocenění

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

= 305,-

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

* 1,2000

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

* 2,5280

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 925,25

Plná cena: 3,50 m * 925,25 Kč/m

= **3 238,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 31 / 50 = 62,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0\%) / 100$

* 0,380

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 230,58 Kč**

Koeficient pp

* 0,860

Cena stavby CS

= **1 058,30 Kč**

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= **1 058,30 Kč**

13. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

2,00 m

Ocenění

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

= 1 240,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000	15
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210	
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 751,25	
Plná cena: 2,00 m * 3 751,25 Kč/m	=	7 502,50 Kč	
Výpočet opotřebení lineární metodou			
Stáří (S): 51 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 80 = 63,8 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 63,8 \% / 100)$	*	0,362	
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 715,91 Kč	
Koeficient pp	*	0,860	
Cena stavby CS	=	2 335,68 Kč	
Připojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena	=	2 335,68 Kč	

14. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$4,00 * 3,00 * 2,50 = 30,00 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-	16.
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210	
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 957,96	
Plná cena: 30,00 m ³ * 6 957,96 Kč/m ³	=	208 738,80 Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 80 = 63,8 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 63,8 \% / 100)$
Nákladová cena stavby CS_N
Koeficient pp
Cena stavby CS

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - zjištěná cena = **64 984,57 Kč**

15. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$1,20 * 1,20 * 1,40 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 500,-

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

* 1,2000

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

* 2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 10 718,40

Plná cena: 2,02 m³ * 10 718,40 Kč/m³

= 21 651,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 60 = 85,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85,0 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 3 247,68 Kč

Koeficient pp

* 0,860

Cena stavby CS

= 2 793,- Kč

Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem - zjištěná cena = 2 793,- Kč

16. Parkové osvětlení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

16b. Vedení elektrické - síť osvětlovací nízkého

Sítě kabelové se sloupy

napětí

Konstrukční charakteristika:

parkovými do 4 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)

Množství:

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

4,00 m (nebo ks)

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 12 000,-

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

* 1,2000

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

* 2,4160

Základní cena upravená cena Kč/m

= 34 790,40

Plná cena: 4,00 m * 34 790,40 Kč/m

= 139 161,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 80 = 63,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 63,8 \% / 100)$

*	0,362
=	50 376,50 Kč
*	0,860
=	43 323,79 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Parkové osvětlení - zjištěná cena

= **43 323,79 Kč**

17. Pozemky parc.č. 2234/3, parc.č. 22347 a část pozemku parc.č. 2237

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,160$

Index polohy pozemku $I_P = 0,741$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásmá: 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,160 * 1,000 * 0,741 = 0,860$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	7 351,-	0,860		6 321,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2234/3	356	6 321,86	2 250 582,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	2234/7	719	6 321,86	4 545 417,34
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	2237	840	6 321,86	5 310 362,40
Stavební pozemky - celkem			1 915		12 106 361,90

**Pozemky parc.č. 2234/3, parc.č. 2234/7 a část pozemku parc.č. 2237 = 12 106 361,90 Kč
- zjištěná cena celkem**

18. Část pozemku parc.č. 2237 v plochách OB-B

Vzhledem k tomu, že se jedná o části pozemků určené územním rozhodnutím pro výstavbu komunikací, byly oceněny dle §4 odst 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, jako pozemky místní komunikace nacházející se v zastavěném území mimo sídelní část města.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,160**

Index polohy pozemku **I_P = 0,741**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásmá: 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

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,160 * 1,000 * 0,741 = 0,860$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	7 351,-	0,860	0,300	1 896,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha, jiná plocha	2237	5 986	1 896,56	11 352 808,16
Stavební pozemek - celkem			5 986		11 352 808,16

Část pozemku parc.č. 2237 v plochách OB-B - zjištěná cena celkem = 11 352 808,16 Kč

19. Pozemek parc.č. 2234/6

Vzhledem k tomu, že se jedná o části pozemků určené územním rozhodnutím pro veřejnou zeleň, byly oceněny dle §4 odst 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, jako pozemky veřejné zeleně nacházející se v zastavěném území mimo sídelní část města, bez možnosti komerčního využití.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuváděné	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,225$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			

§ 4 odst. 3	7 351,-	0,225	1,000	1 653,98
-------------	---------	-------	-------	----------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	2234/6	1 058	1 653,98	1 749 910,84
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 058		1 749 910,84

Pozemek parc.č. 2234/6 - zjištěná cena celkem = 1 749 910,84 Kč

20. Část pozemku parc.č. 2237 v plochách ZMK

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

4
 Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	7 351,-	0,255	1 874,51
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	2237	1 106
Ostatní stavební pozemek - celkem		1 106	2 073 208,06

Část pozemku parc.č. 2237 v plochách ZMK - zjištěná cena celkem = 2 073 208,06 Kč

21. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Stáří	Počet / Výměra		
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
zerav západní			30 roků	28,00 ks
Jehličnaté keře II	1 880,-	- 50 %	940,-	26 320,-
jasan ztepilý			50 roků	3,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	- 50 %	17 640,-	52 920,-

Součet:		79 240,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,200
Celkem - okrasné rostliny	=	<u>71 316,- Kč</u>
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	71 316,- Kč

22. Věcné břemeno plynovodu

Jedná se o zákonné věcné břemeno – služebnost inženýrské sítě, spočívající v právu vhodným a bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku podzemní vedení plynovodu, včetně práva toto vedení provozovat, opravovat a udržovat a za tímto účelem na pozemek vstupovat. Pro ocenění věcného břemena byl použit vztah pro věčnou rentu s ročním užitkem odvozeným ze zjištěné ceny služebného pozemku. Za zatíženou část pozemku byla uvažována část pozemku, která je vedením přímo dotčena, část pozemku nacházející se v ochranném pásmu a část pozemku, kterou již nelze z důvodu vedení plynovodu samostatně užívat (tzv. zbytková část pozemku), tzn. celková výměra 63 m².

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - počítané ze simulovaného nájmu ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci: [Kč]

$$63 * 6321,86 = \underline{\hspace{2cm}} \quad 398 277,-$$

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

$$\underline{\hspace{2cm}} \quad * \quad \underline{\hspace{2cm}} \quad 0,05$$

Roční nájemné: [Kč/rok]

$$\underline{\hspace{2cm}} \quad = \quad \underline{\hspace{2cm}} \quad 19 913,85$$

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

$$\underline{\hspace{2cm}} \quad - \quad \underline{\hspace{2cm}} \quad 0,-$$

Ročních užitek: [Kč/rok]

$$\underline{\hspace{2cm}} \quad = \quad \underline{\hspace{2cm}} \quad 19 913,85$$

Typ objektu: Podzemní vedení - Plynovody o tlaku do 40 bar včetně

Typ pozemku: Stavební pozemek

Koeficient míry užitku

$$\underline{\hspace{2cm}} \quad * \quad \underline{\hspace{2cm}} \quad 0,50$$

Roční užitek: [Kč]

$$\underline{\hspace{2cm}} \quad = \quad \underline{\hspace{2cm}} \quad 9 956,92$$

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CRB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CRB_N = 9 956,92 / 10,0 \%$$

$$\text{Hodnota věcného břemene činí} \quad = \quad \underline{\hspace{2cm}} \quad \underline{\hspace{2cm}} \quad 99 569,20 \text{ Kč}$$

Odhad obvyklé ceny

1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 10 065,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Pozemky parc.č. 251/159, 251/148 a 251/233 v k.ú. Chodov

Lokalita: Praha 4

Pozemek: 9 567,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Období realizace prodeje - kupní smlouva ze dne 10.1.2020 Zdroj: V-4712/2020-101

1,05

K2 Poloha - lepší poloha 1,00

K3 Velikost a tvar pozemku - srovnatelná 1,00

K4 Inženýrské sítě - všechny v dosahu 1,00

K5 Intenzita využití - plochy SV-D, IZ 1,10

K6 Ostatní vlivy - bez dalších vlivů 1,00

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef.	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
65 000 000	9 567	6 794	K _C 1,16	7 881

Název: Pozemky parc.č. 2587/1 a 2580/19 v k.ú. Záběhlice

Lokalita: Praha 10

Pozemek: 17 185,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Období realizace prodeje - kupní smlouva ze dne 18.12.2019 Zdroj: V-83155/2019-101

1,05

K2 Poloha - lepší poloha 0,90

K3 Velikost a tvar pozemku - větší výměra 1,20

K4 Inženýrské sítě - všechny v dosahu 1,00

K5 Intenzita využití - plochy SV-B a OB-C 1,00

K6 Ostatní vlivy - bez dalších vlivů 1,00

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef.	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
89 963 475	17 185	5 235	K _C 1,13	5 916

Název:	Pozemek parc.č. 2589/1 v k.ú. Záběhlice			
Lokalita:	Praha 10			
Pozemek:	5 679,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - kupní smlouva ze dne 18.12.2019	Zdroj: V-83152/2019-101 1,05			
K2 Poloha - lepší poloha	0,90			
K3 Velikost a tvar pozemku - menší výměra	0,90			
K4 Inženýrské sítě - všechny v dosahu	1,00			
K5 Intenzita využití - plochy SV-B a OV-C	1,00			
K6 Ostatní vlivy - bez dalších vlivů	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
58 712 307	5 679	10 338	0,85	8 787

Název:	Pozemky parc.č. 212 a 213 v k.ú. Hostivař			
Lokalita:	Praha 10			
Pozemek:	5 422,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - kupní smlouva ze dne 19.6.2020	Zdroj: V-35970/2020-101 1,00			
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Velikost a tvar pozemku - menší výměra	0,90			
K4 Inženýrské sítě - všechny v dosahu	1,00			
K5 Intenzita využití - plochy SV	1,00			
K6 Ostatní vlivy - převážně v záplavovém území potoka Botiče	1,20			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
17 850 000	5 422	3 292	1,08	3 555

Název:	Pozemek parc.č. 2031/208 v k.ú. Chodov			
Lokalita:	Praha 4			
Pozemek:	11 586,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - kupní smlouva ze dne 27.3.2020	Zdroj: V-19145/2020-101 1,00			
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Velikost a tvar pozemku - srovnatelná	1,00			
K4 Inženýrské sítě - všechny v dosahu	1,00			
K5 Intenzita využití - plochy SV-E, SMJ-E a ZP	1,10			
K6 Ostatní vlivy - bez dalších vlivů	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
64 000 000	11 586	5 524	1,10	6 076

Minimální jednotková porovnávací cena	3 555 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 443 Kč/m ²
Medián	6 076 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 787 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Medián jednotkových cen	6 076 Kč/m ²
Výměra pozemku	10 065,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	61 154 940 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Předem je nutno konstatovat, že ocenění pozemků, které jsou součástí území pro bytovou výstavbu, je poměrně složitý a metodologicky náročný znalecký úkol, který vyžaduje především získání co možná nejpřesnějších informací o budoucím možném využití celého území ve vazbě na územní plán a limity výstavby. Vzhledem k tomu, že na oceňované pozemky není vypracována žádná územní studie, která by řešila koncepci uspořádání dané lokality, zejména pak která by vymezila veřejná prostranství, stanovila uliční a stavební čáry, upřesnila zásady prostorového uspořádání, jako je stanovení výšek zástavby a intenzity využití pozemků, a navrhla umístění veřejných prostranství (zeleň, parkovací plochy, hřiště, apod.), je třeba považovat toto ocenění obecně za méně spolehlivé. Nicméně i přesto se jedná o ocenění, které vychází ze základních tržních principů i z relevantních vstupních dat, pocházejících z cenových údajů o realizovaných cenách pozemků obdobné výměry a obdobné možnosti budoucího využití, a proto lze míru spolehlivosti vyjádřit intervalom $\pm 15\%$.

Pro odhad obvyklé ceny objektu byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, a vzhledem k tomu, že nejlepším a nejvyšším využitím oceňovaného objektu jeho využití k výstavbě objektů k bydlení, byly jako vzorky k porovnání použity pozemky srovnatelné výměry s možností obdobného způsobu využití dle platného územního plánu, jejichž prodej byl realizován v letech 2019 - 2020. Pro aplikaci porovnávací metody bylo nalezeno pouze 5 pozemků srovnatelných z hlediska jejich výměry i z hlediska možnosti jejich budoucího využití, v cenovém pásmu od 3.300 do 10.300 Kč/m², což odpovídá variačnímu koeficientu 37%, a cenovými úpravami v rámci porovnávací analýzy bylo cenové pásmo zúženo pouze na rozmezí od 3.500 do 8.700 Kč/m², což odpovídá variačnímu koeficientu 28%.

Výhodou oceňovaného objektu je jeho poloha v poměrně klidné a dobře přístupné rezidenční lokalitě nedaleko Hostivařské vodní nádrže, velikost pozemků umožňující investiční výstavbu, možnost napojení pozemků na všechny inženýrské sítě a přímý přístup z veřejné komunikace, naopak určitou nevýhodou je skutečnost, že jihovýchodní část pozemku se nachází v plochách ZMK bez možnosti výstavby a dále, že navazující pozemek parc.č. 2234/2, který je do značné míry součástí tohoto území, není ve vlastnictví objednatele, a proto není ani předmětem ocenění.

Po právní stránce není objekt zatížen žádnými právními vadami, které by ovlivňovaly jeho hodnotu, pouze je třeba vzít v úvahu, že severní částí pozemku parc.č. 2234/7 je vedeno podzemní potrubní vedení plynovodu, které však obvyklou cenu pozemku zásadním způsobem neovlivňuje. Přístup k objektu je zajištěn přímo z veřejné komunikace, hodnota objektu není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí, ani objekt sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí, s výjimkou azbestocementové střešní krytiny na dřevěné části hlavní stavby, která představuje zdravotní riziko.

Rozdíl mezi obvyklou cenou a cenou zjištěnou je v tomto případě velmi výrazný, a je dán zejména tím, že zatímco odhad obvyklé ceny objektu vychází z jeho nejlepšího a nejvyššího budoucího využití, tedy z využití pozemků v souladu s platným územním plánem, pro určení ceny zjištěné je nutné vycházet ze stávajícího stavu, tedy ze stavu, kdy je na pozemku postavena provizorní přízemní lehká dřevěná stavba, což však v žádném případě nejlepší a nejvyšší způsob využití nepředstavuje.

ZÁVĚR

Znaleckým úkolem určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny objektu sestávajícího z pozemku parc.č. 2234/3 o výměře 356 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, na pozemku parc.č. 2234/3, z pozemku parc.č. 2234/7 o výměře 719 m² - ostatní plocha, jiná plocha, z pozemku parc.č. 2237 o výměře 7932 m² - ostatní plocha, jiná plocha, a z pozemku parc.č. 2234/6 o výměře 1058 m² - ostatní plocha, jiná plocha, vše zapsáno na LV č. 8944 pro katastrální území Hostivař, obec Praha, okres Hlavní město Praha, pro účely prodeje na volném trhu.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti určuje znalec cenu objektu sestávajícího z pozemku parc.č. 2234/3, jehož součástí je stavba bez čp/če a z pozemků parc.č. 2234/7, 2234/6 a 2237 v katastrálním území Hostivař, zjištěnou podle cenového předpisu v souladu s platnou oceňovací vyhláškou, a obvyklou cenu shora uvedeného objektu pak v souladu s jeho porovnávací hodnotou odhadnutou porovnávací metodou na bázi přímého porovnání. Žádná ze shora uvedených hodnot nezahrnuje složku DPH.

Cena zjištěná podle cenového předpisu:

1. Stavba administrativní budovy - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	1 606 643,96 Kč
2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	189 686,53 Kč
3. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek	44 233,51 Kč
4. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	1 461,68 Kč
5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 279,07 Kč
6. Vrátká ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	542,30 Kč
7. Elektrický pohon u vrátek a vrat	2 291,29 Kč
8. Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel	5 218,06 Kč
9. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel	3 293,68 Kč
10. Přípojka vody DN 25 mm	10 303,14 Kč
11. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	3 581,41 Kč
12. Plynová přípojka do DN 40	1 058,30 Kč
13. Přípojka kanalizace DN 150 mm	2 335,68 Kč
14. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	64 984,57 Kč
15. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem	2 793,00 Kč
16. Parkové osvětlení	43 323,79 Kč
17. Pozemky parc.č. 2234/3, parc.č. 2234/7 a část pozemku parc.č. 2237	12 106 361,90 Kč
18. Část pozemku parc.č. 2237 v plochách OB-B	11 352 808,16 Kč
19. Pozemek parc.č. 2234/6	1 749 910,84 Kč
20. Část pozemku parc.č. 2237 v plochách ZMK	2 073 208,06 Kč
21. Trvalé porosty	71 316,00 Kč
22. Věcné břemeno plynovodu	- 99 569,20 Kč
Cena zjištěná dle cenového předpisu - celkem:	29 237 065,73 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

29 237 070,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

29 237 070 Kč

slovny: Dvacetdevětmilionůdvěstětřicetsedmatisícsedmdesát Kč

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota

61 154 940,- Kč

Obvyklá cena

61 000 000 Kč

Slovy: Šedesátjednamilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Informace o pozemcích na LV č. 8944 ze dne 1.2.2021	4
Snímek z katastrální mapy ze dne 1.2.2021	1
Půdorys 1.NP administrativní stavby ze dne 29.11.2010	1
Rozhodnutí stavebního odboru MČ Praha 15 o změně užívání stavby č.j. ÚMČ P15 01693/2021/OST/Spu ze dne 3.2.2021	3
Cenová mapa stavebních pozemků Hlavního města Prahy pro rok 2021 ze dne 22.1.2021	1
Mapa oblasti z digitální technické mapy Hlavního města Prahy	1
Mapa oblasti z územního plánu Hlavního města Prahy včetně funkčního využití ploch	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhadů, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1988-002/2021 znaleckého deníku.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna, znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1988-002/2021.

V Plzni 2.2.2021

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



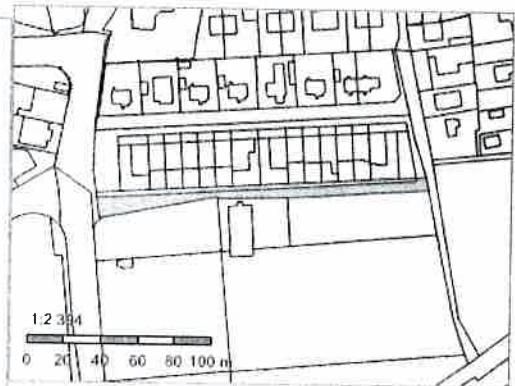
PŘÍLOHY

Fotodokumentace



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>2234/6</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Hostivař [732052]</u>
Číslo LV:	<u>8944</u>
Výměra [m ²]:	1058
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Česká republika,

Právo hospodaření s majetkem státu

Podíl

Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 Praha 5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápis

Nejsou evidovány žádné jiné zápis.

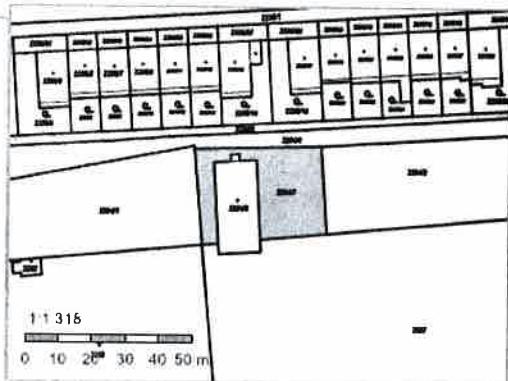
Zápis, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán danový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.02.2021 22:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2234/7
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Hostivice [732052]
Číslo LV:	8944
Výměra [m ²]:	719
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodaření s majetkem státu	Podíl
Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cennový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.02.2021 22:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2234/3

Obec: Praha [554782]

Katastrální území: Hostivař [732052]

Číslo LM: 8944

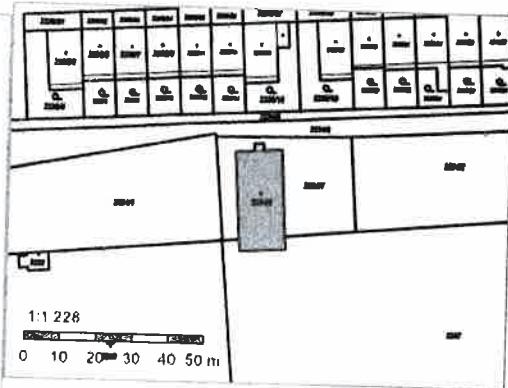
Výměra [m²]: 356

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:

jiná stavba

Stavba stojí na pozemku:

p. č. 2234/3

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Česká republika,

Podíl

Firma - společení s majetkem státu

Pověřenec Itavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 Praha 5

Způsoby ochrany nemovitosti

Nejde se evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejde se evidována žádná omezení.

Jiné zápis

Nejde se evidovány žádné jiné zápis.

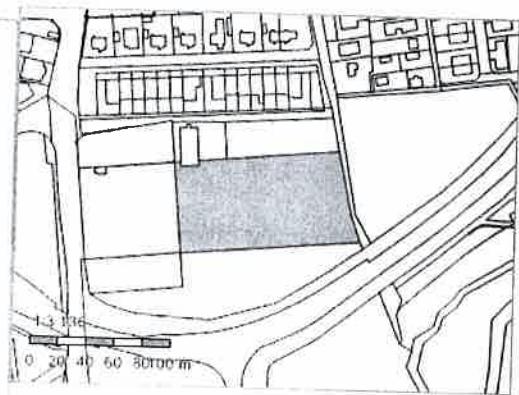
Údaje, v rámci kterých byly k nemovitosti zapsány cenový údaj

Údaj je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 9

Údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.02.2021 22:00.

Info o pozemku

Paměťové číslo: 2237
Oblast: Praha [554782]
Katastrální území: Hostivař [732052]
Číslo parcely: 8944
Výměra [m²]: 7932
Typ pozemku: Parcela katastru nemovitostí
Metáž: Neplatí
Uhrada měry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



jiní oprávnění

členy půjčovného podniku České republiky, správce aření s majetkem státu
Podnik Státní podnik Hostivař, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 Praha 5

Podíl

Podíl

ochrany nemovitosti

Továrně žádné způsoby ochrany.

BPEJ

Nemá evidované BPEJ.

vlastnického práva

Továrně žádná omezení.

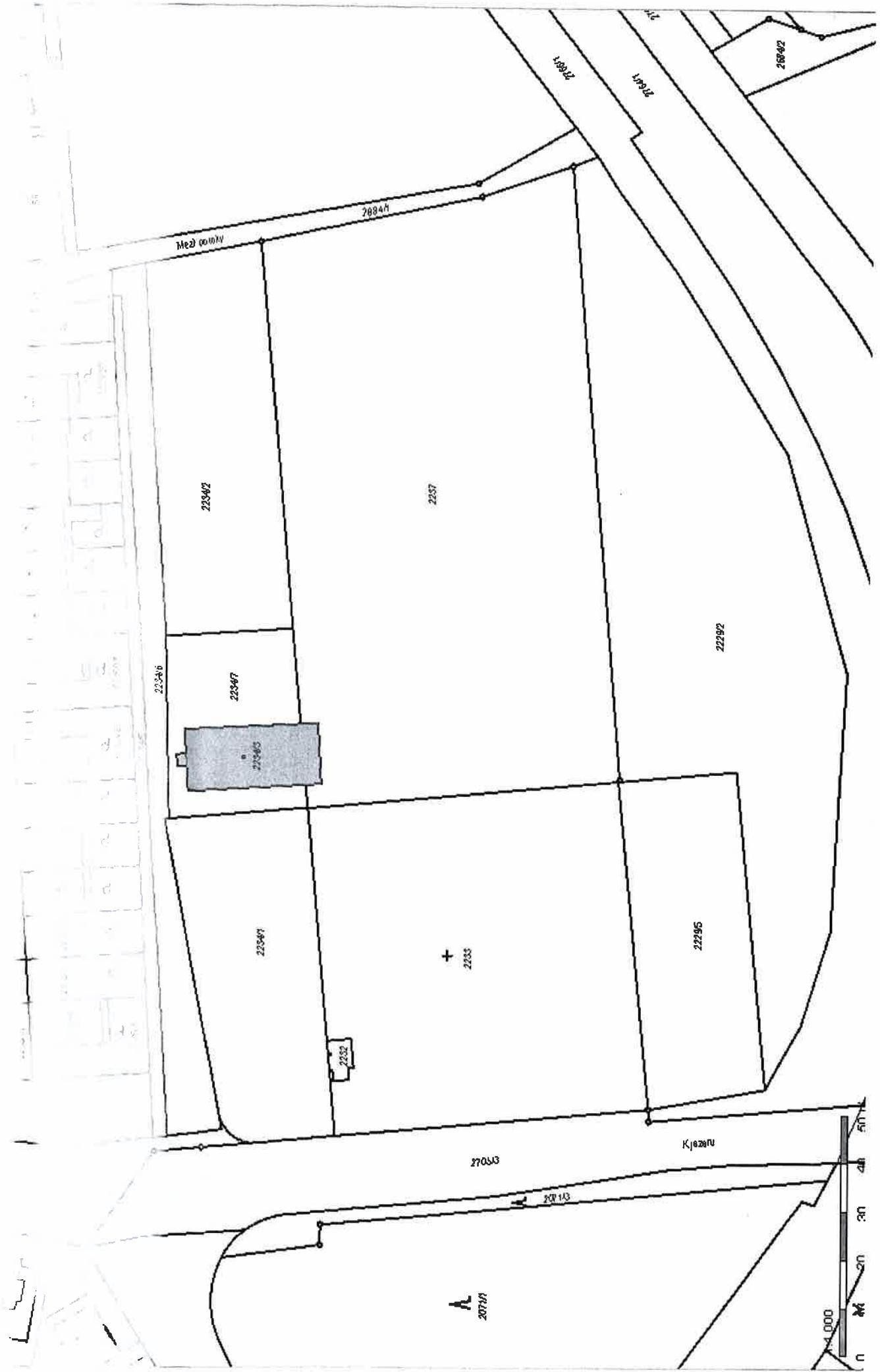
sy

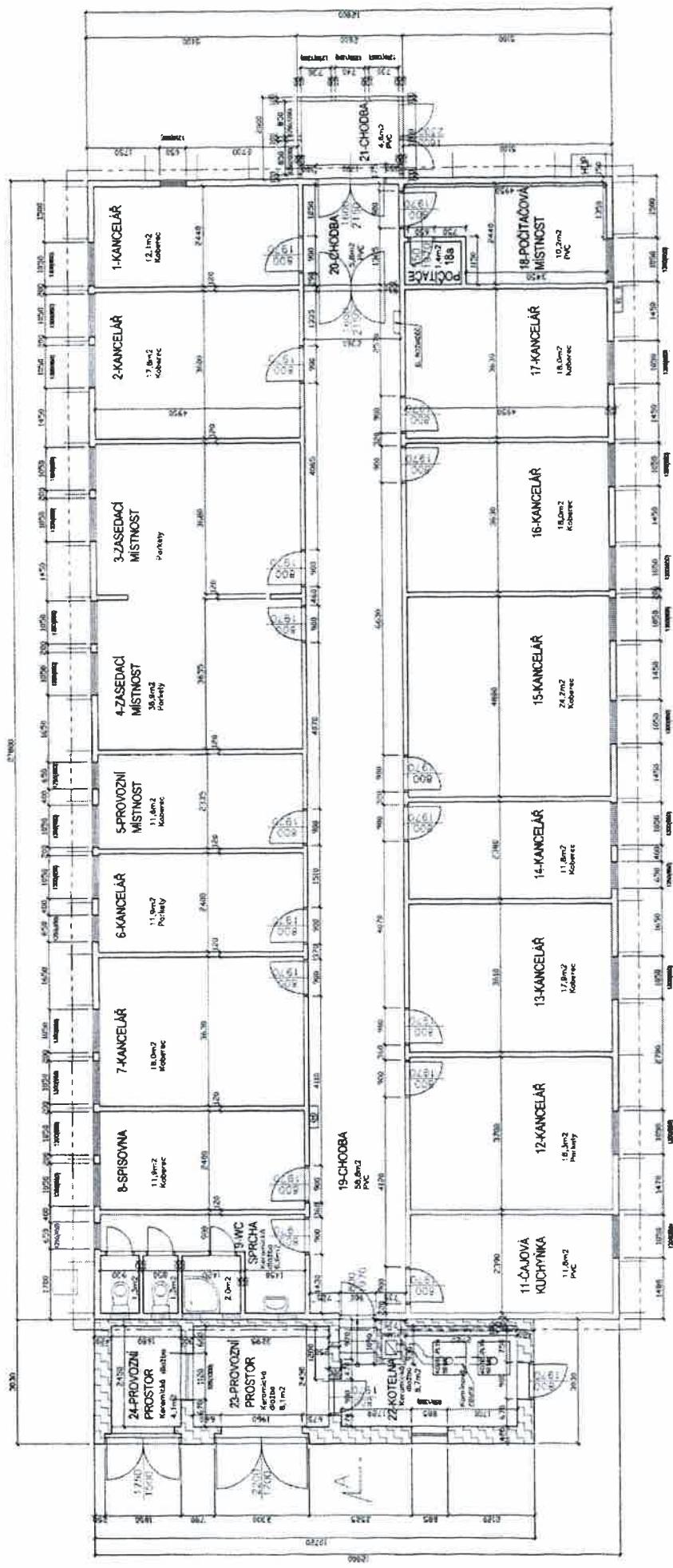
měříkou novou operátoru

členi kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.02.2021 22:00.





LEGENDA:

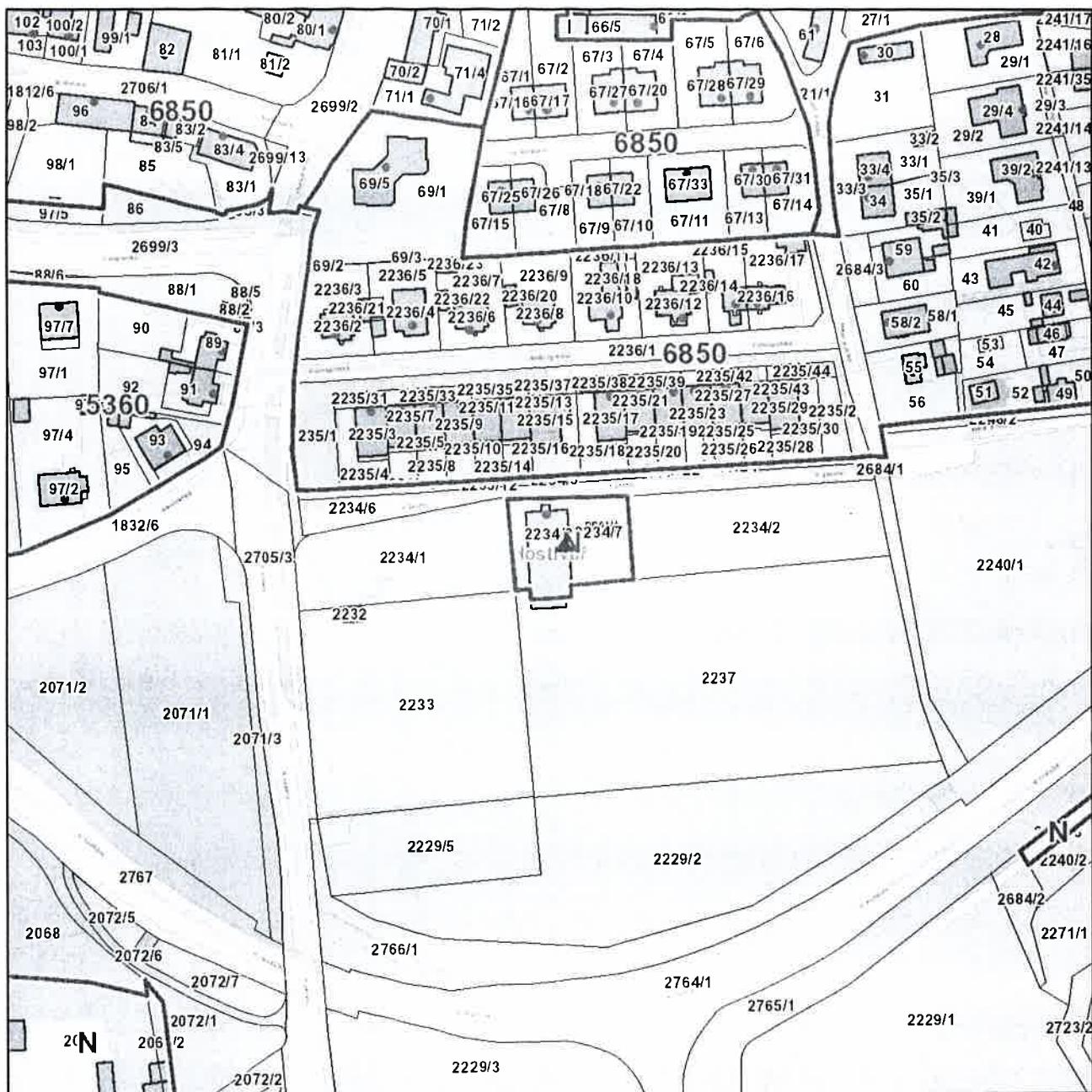
- OBRYSY SLEDCY**
- ZDVOJ CIVELNE (SLICE)**
- KONSTRUKCE PLODOVRENIA (TESNO PARENY)**
- TEPLINA (ZALACE + SADRŽAVATOR)**
- NASTĚNNÝ KERAMIK**

OBJEDNATEL:	ZVHS České Budějovice	DATUM:	29.11.2010
INVESTOR:	ZVHS České Budějovice	KRESLÍ:	Ingr. E. Procházková
MÍSTO STAVBY:	K. JEZERU 57, PRAHA 10 HOSTIVAŘ	ZOUP. PROJ.:	Ingr. J. Janoušek
AKCE/ČAS:	ZAKRESLENÍ DOBY TRVÁNÍ DOBASÉ STAVBY	VĚRÈS:	11.12.2010 - 06.01.2011
STUPNÍ:	DOKUMENTACE PRÄLÖHNA K ZÄDOSTI	VERNOVÁ:	PROLOHNA

1.NP - PUDORYS

VERNOVÁ: 1.100 FORMÁT: A3 C. VNR: 02

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Hostivař

Parcela

Číslo parcely: 2234/3

Cena 2021

Mapový list: 88

Cena: N Kč/m²

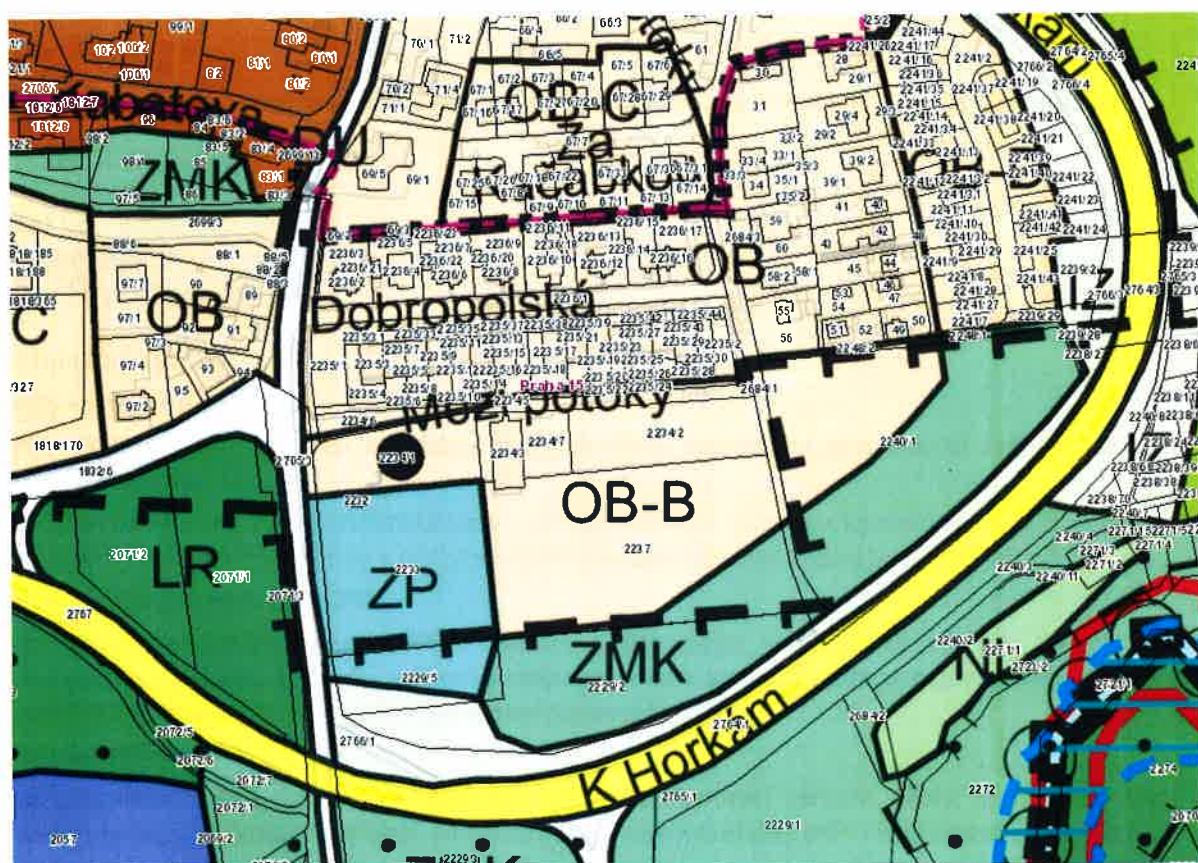
Skupina: 20205

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

Mapa oblasti z digitální technické mapy Hlavního města Prahy



Mapa oblasti z územního plánu Hlavního města Prahy



LEGENDA :

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

- OB ČISTĚ OBYTNÉ
- DV VŠEOBECNÉ OBYTNÉ

SMIŠENÉ

- SV VŠEOBECNÉ SMIŠENÉ
- SM SMIŠENÉ MĚSTSKÉHO JADRA

Oddíl 4

Obytné a smíšené plochy, plochy výroby a služeb, sportu a rekreace a zvláštní komplexy

(1) PLOCHY OBYTNÉ

1a) 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, sběrny surovin.

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

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

Nepřípustné využití:

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

1b) OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 15 - ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10
ODBOR STAVEBNÍ

VÁŠ DOPIS ZN.:

Čj.: **ÚMČ P15 01693/2021/OST/SPu**

NAŠE ZN.: **41472/2020/OST/SPu**

VYŘIZUJE: **Sonja Pulkrábková**

TEL.: **281 003 324**

FAX: **274 864 756**

E-MAIL: **Sona.Pulkrabkova@praha15.cz**

DLE ROZDĚLOVNÍKU

DATUM: **3.2.2021**

**ROZHODNUTÍ
O ZMĚNĚ V UŽÍVÁNÍ STAVBY**

Odbor stavební Úřadu městské části Praha 15 se sídlem Boloňská 478/1, Praha 10 - Horní Měcholupy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a podle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal podle § 126 a 127 stavebního zákona navrhovanou změnu v užívání stavby, kterou dne 22.9.2020 oznámil

státní podnik Povodí Vltavy, IČO 70889953, Holečkova 106/8, 150 00 Praha-Smíchov, zastoupený Ing. Jiřím Janouškem, nar. 22.7.1958, Slavětínská 5, 190 14 Praha-Klánovice (dále jen "oznamovatel")

a na základě tohoto přezkoumání podle § 127 odst. 4 stavebního zákona

p o v o l u j e

změnu v užívání dočasné stavby, nazvané:

„Objekt Tesko v k.ú. Hostivař“

na pozemku parc. č. 2234/3 v katastrálním území Hostivař (dále jen "stavba") ulice K jezeru 97, Praha 10.

Vymezení nového účelu užívání stavby: administrativní objekt - dočasná stavba s dobou trvání do 31.12.2022.

Účastník řízení, na něhož se vztahuje rozhodnutí správního orgánu: Povodí Vltavy, státní podnik, IČO 70889953, Holečkova 106/8, 150 00 Praha-Smíchov.

Odůvodnění:

Dne 22.9.2020 vlastník stavby oznámil změnu v užívání stavby.

Tato stavba byla povolena rozhodnutím Odbooru pro výstavbu ONV v Praze 10 č.j. Výst.2176/60-Host.p.2234-Kinsk dne 13.8.1960, dobu trvání dočasné stavby stavební úřad ÚMČ Praha 15 na žádost vlastníka prodlužoval, naposledy dne 29.8.2017 (č.j. 38266/2017/OST/SPu).

Stavební úřad provedl dne 16.10.2020 kontrolní prohlídku stavby a dne 2.11.2020 rozhodl, že navrhovanou změnu v užívání projedná v řízení. Řízení bylo zahájeno 18.11.2020 - dnem nabytí právní moci usnesení o projednání záměru v řízení.

Stavební úřad dne 4.12.2020 oznámil zahájení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit případné své námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ustanovením § 127 odst. 4 stavebního zákona a § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, jejichž práva a oprávněné zájmy mohou být změnou v užívání dotčeny. Účastníkem řízení je pouze vlastník stavby a pozemku - Povodí Vltavy, státní podnik. Jiné osoby, které by rozhodnutím byly přímo dotčeny ve svých právech, stavební úřad neshledal.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků: Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí: Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Stavební úřad obdržel dne 29.12.2020 k této věci anonymní podání (č.j. 56275/2020), ve kterém písmatel navrhuje, aby „Vážený úřad“ neprodlužoval povolení této stavby. Mimo jiné uvádí, že „barák vypadá, jako by měl zítra spadnout“; a zejména, že stavba je nedůstojnou součástí okolí hřbitova a žádá o zvážení, jak tuto věc vyřešit. K tomu stavební úřad uvádí, že při kontrolní prohlídce shledal stavbu t.č. neužívanou, ale udržovanou a zabezpečenou proti vniknutí, a vlastník stavby doložil souhlasná stanoviska dotčených orgánů, na základě kterých konstatuje, že neshledal zákonní důvod prodloužení dočasnosti stavby zamítout. K zajištění ochrany veřejných zájmů stavební úřad rozhodl, že oznámenou změnu projedná v řízení.

K žádosti byly předloženy tyto doklady:

- plná moc pro zastupování v řízení (Ing. J. Janoušek)
- závazné stanovisko HS HMP č.j. 32903/2020 ze dne 29.6.2020,
- koordinované závazné stanovisko HZS HMP č.j. HSAA-12502-3/2020 ze dne 21.9.2020,
- sdělení OŽP ÚMČ Praha 15 č.j. 23582/2020/OŽP/VVa ze dne 24.6.2020,
- závazná stanoviska a vyjádření OCP MHMP č.j. 919271/2020 ze dne 17.6.2020,
- stanovisko OD ÚMČ Praha 15 č.j. 23538/2020/OD/JHr ze dne 9.6.2020,
- stanovisko ÚZR MHMP č.j. 981184/2020 ze dne 24.6.2020,
- dokumentace stavebních úprav, které nevyžadují stavební povolení ani jiné opatření podle stavebního zákona

Stavební úřad zjistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů, vyžadovaných zvláštními předpisy.

V provedeném řízení stavební úřad přezkoumal předložené podklady, projednal je s účastníky řízení a dotčenými orgány.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Mgr. Vladimír Ježek
vedoucí Odboru stavebního



Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatech, ve znění pozdějších předpisů, položky 18 odst. 10 ve výši 1 000 Kč byl uhrazen dne 28.12.2020 bankovním převodem na účet úřadu městské části, variabilní symbol 308001735.

Doručuje se (na doručenku):

žadatel:

1. Jiří Janoušek, Podnikatelská 550, Běchovice, 190 11 Praha 9

dotčené orgány:

2. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
3. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
4. Městská část Praha 15, Odbor dopravy, zde
5. Městská část Praha 15, Odbor životního prostředí, zde
6. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP, IDDS: 48ia97h
 - Odbor ochrany prostředí
 - Odbor územního rozvoje

koncekt

spis

