

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ K NEMOVITÉ VĚCI

kterou dnešního dne uzavřeli:

KULIG Miroslav, [REDACTED]

bytem: [REDACTED] Lučina

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**Prodávající**“)

a

Městská část Praha – Březiněves, U parku 140/3, 182 00 Praha 8 - Březiněves

IČ: 00240109

DIČ: CZ00240109

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupená: Ing. Jiřím Haramulem, starostou

(dále jen „**Kupující**“)

Preambule

Každá ze Stran prohlašuje, že:

- a) je plně způsobilá samostatně právně jednat v plném rozsahu právního jednání, jehož se tato Smlouva týká,
- b) je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a splnit veškeré z ní vyplývající povinnosti, přičemž jejím uzavřením ani plněním povinností z ní vyplývajících neporuší žádnou svou smluvní ani zákonnou povinnost,
- e) není jí známa žádná skutečnost nebo okolnost, která by měla nebo mohla ohrozit účel této Smlouvy, a
- f) z této Smlouvy vyplývající závazky jsou platné a účinné.

Prodávající prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy a přijetí svých z ní vyplývajících závazků nepotřebuje souhlas nebo svolení jakékoli třetí osoby.

Kupující prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy a přijetí z ní vyplývajících závazků byly vykonány všechny kroky a opatřeny všechny souhlasy a schválení, vyžadovaná zákonem, vyhláškami a interními předpisy.

Strany si vzájemně odpovídají za škody, které by jim vznikly v důsledku nepravdivosti těchto jejich prohlášení. Kromě toho je každá ze Stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že se prohlášení druhé Strany ukáže jako nepravdivé a tuto nepravdivost nebude možné odstranit nebo v přiměřené lhůtě nebude odstraněna.

I. Předmět převodu

1. Prodávající je výlučným vlastníkem stavby č. p. 14, nacházející se na pozemku parc.č. 259/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2649 m², v katastrálním území Březiněves a obci Praha, která je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 212. LV č. 212 tvoří nedílnou součást této smlouvy jako jeho **Příloha č. 1**.
2. Popis objektů (staveb), výměra, hodnocení a ocenění nemovitosti jsou popsány ve znaleckém posudku ocenění nemovitosti, č. 71/4007/2017, ze dne 15.8.2017, zpracovaném znalcem Petrem Brezarem. Tento posudek tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy.
3. Výše uvedený pozemek parc.č. 259/1, se všemi stavbami, součástmi a příslušenstvím je předmětem převodu podle této Smlouvy a je v ní dále označován jako „**Předmět převodu**“.

II. Předmět smlouvy

Prodávající tímto prodává Předmět převodu, tedy pozemek p.č. 259/1 v k.ú. Březiněves, se všemi součástmi a příslušenstvím, za dohodnutou kupní cenu, která je stanovena v čl. III., odst. 1 této Smlouvy, Kupujícímu, a Kupující tento Předmět převodu včetně veškerých součástí a příslušenství od Prodávajícího za uvedenou kupní cenu kupuje a přijímá.

III. Kupní cena, úpravy, zaplacení

1. Kupní cena za Předmět převodu byla stanovena shora uvedeným znaleckým posudkem (Příloha č. 2 této Smlouvy) ve výši 39.650.000,- Kč (slovy: třicet devět milion šest set padesát tisíc korun českých) („**Kupní cena**“). Tato Kupní cena je konečná a nebude se za žádných okolností dále upravovat.
2. Kupující dá své bance pokyn k převodu částky Kupní cena pod var. symbolem 201814 na účet Kupujícího č. 43-3057880217/0100 nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne, kdy příslušný katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.
3. Vylučuje se započtení vzájemných závazků.
4. Kupující prohlašuje, že na koupi Předmětu převodu má dostatek finančních prostředků, a to na základě Usnesení Rady hlavního města Prahy, č. 3045, ze dne 5.12.2017, kterým byla přiznána Kupujícímu účelová investiční dotace z rozpočtu hlavního města Prahy na nákup Předmětu převodu.

IV. Zápis do katastru nemovitostí

1. Kupující nabude vlastnického práva k Předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, s účinností ke dni podání návrhu na vklad.
2. Spolu s uzavřením této Smlouvy strany podepisují smluvní strany návrh na tento vklad, který Kupující podá u uvedeného katastrálního úřadu bez zbytečného odkladu. V případě, že by uvedený katastrální úřad neměl tomuto návrhu vyhovět, Strany uzavřou dodatek k této Smlouvě nebo novou smlouvu shodného obsahu s touto Smlouvou, která nebude obsahovat vytýkané vady.
3. Správní poplatek ve výši 1.000,- Kč za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího se zavazuje uhradit Kupující.

V. Prohlášení stran

1. Kupující prohlašuje, že Předmět převodu přijímá, kupuje a nabývá do vlastnictví hlavního města Prahy, ve smyslu § 34 odst. 5 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

2. Dále Kupující prohlašuje, že si Předmět převodu prohlédl, seznámil se s jeho faktickým stavem a Předmět převodu kupuje ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy.

3. Prodávající seznámil Kupujícího se stavem Předmětu převodu a prohlašuje, že:

a) že jeho vlastnické právo k Předmětu převodu není omezeno a je oprávněn jej prodat,

b) na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, ani jiné právní povinnosti,

c) neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva k Předmětu převodu, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto,

d) ohledně Předmětu převodu neprobíhá žádné soudní, správní, insolvenční, rozhodčí či jiné řízení, v jehož důsledku by kupující mohl v budoucnu pozbyt vlastnické právo k Předmětu převodu, či nebyl oprávněn v plném rozsahu užívat Předmětu převodu,

e) do dne účinnosti vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k Předmětu převodu nezřídí ve prospěch svůj ani třetích osob žádná věcná břemena, nájemní práva, či jakékoliv jiné právní závazky či vady, zejména mimo jiné takové, které by znemožňovaly, omezovaly nebo ztěžovaly výkon vlastnického práva k Předmětu převodu,

f) nemá žádné nedoplatky na daních nebo poplatcích ani jiné nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoliv závazek či omezení týkající se Předmětu převodu (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu převodu,

g) pokud by kdokoliv vůči kupujícímu uplatňoval jakoukoliv oprávněnou pohledávku, či jiné právo, vzniklé před vkladem vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, spojené s Předmětem převodu, zavazuje se prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí ze svého a dále, že kupujícímu uhradí případnou škodu z tohoto titulu vzniklou.

4. V případě, že by se jakékoliv z těchto prohlášení Prodávajícího, s výhradou znaleckého posudku, ukázalo být nepravdivým či neúplným a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení či záruky nebude Prodávajícím na jeho vlastní náklady zcela a řádně odstraněna do 30 dnů po doručení písemného oznámení Prodávajícímu od Kupujícího o existenci takové skutečnosti, Kupující bude oprávněn písemným oznámením doručeným Prodávajícímu odstoupit od této kupní smlouvy.

5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že touto smlouvou se v plném rozsahu ruší jakákoliv dosavadní ujednání, a to i ústní, která souvisejí s převodem Předmětem převodu.

VI. Předání Předmětu převodu

1. Prodávající a kupující se dohodli, že Předmět převodu vyklidí a předá Prodávající Kupujícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů poté, co Katastrální úřad pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, povolí vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

2. O předání Předmětu převodu bude sepsán Předávací protokol.

VII. Závěrečná ujednání

1. Uzavření této Smlouvy bylo zastupitelstvem Kupujícího projednáno a schváleno usnesením č. 15.41/18, na jeho 41. zasedání dne 3.1.2018, v souladu s ustanovením § 89 odst. 2 zákona o hlavním městě Praze. Doložka stvrzující souhlas zastupitelstva Kupujícího s uzavřením této Smlouvy tvoří nedílnou součást této smlouvy, v souladu s ustanovením § 43 zákona o hlavním městě Praze.

2. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.

4. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.

5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Smluvní strana, která smlouvu zveřejní, za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty nese žádnou odpovědnost. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona o registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.

Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách kupujícího a hlavního města Prahy, s výjimkou údajů fyzických osob uvedených v záhlaví této Smlouvy.

6. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této Smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Smlouvy.

7. Tato Smlouva je vyhotovena ve šesti (6) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení, po dvou vyhotoveních hlavní město Praha a po dvou vyhotoveních příslušný Katastrální úřad.

8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1: LV č. 212

Příloha č. 2: znalecký posudek č. 71/4007/2017

Příloha č. 3: Usnesení Zastupitelstva MČ Praha – Březiněves, č. 15.41/18

V Praze dne 2018

.....
prodávající
KULIG Miroslav

V Praze dne 2018

.....
kupující
Městská část Praha – Březiněves
Ing. Jiří Haramul, starosta

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2018 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: MCPBREZ/KN/3/2018/AK pro Městská část Praha - Březiněves

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

území: 614131 Březiněves

List vlastnictví: 212

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

lastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
astnické právo Kulig Miroslav, [redacted] [redacted] Lučina	[redacted]	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	--------------------------	--------------	----------------	----------------

259/1	2649	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	------	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Březiněves, č.p. 14, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 259/1

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

o vztahu

oprávnění pro

Povinnost k

Reálné břemeno (podle listiny)

UDRZOVANI HRANICNI ZDI VE PROSPECH PK 87-CD.446/16-LV 28

číslo listiny - pol.vz.

Parcela: 429/1

Parcela: 259/1

Z-5400005/1978-101

listina Jiná listina číslo 5/1978.

POLVZ:5/1978

Z-5400005/1978-101

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Reálné břemeno (podle listiny)

UDRZOVANI HRANICNI ZDI VE PROSPECH PK 87-CD.446/16-LV 28

číslo listiny - pol.vz.

Parcela: 429/32

Parcela: 259/1

V-92272/2015-101

listina Jiná listina číslo 5/1978.

POLVZ:5/1978

Z-5400005/1978-101

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Reálné břemeno (podle listiny)

UDRZOVANI HRANICNI ZDI VE PROSPECH PK 87-CD.446/16-LV 28

číslo listiny - pol.vz.

Parcela: 429/33

Parcela: 259/1

V-92272/2015-101

listina Jiná listina číslo 5/1978.

POLVZ:5/1978

Z-5400005/1978-101

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiné zápisy - Bez zápisu

Právní upozornění a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

listina

Znalecký posudek č. 71/4007/2017

O ceně nemovitostí sestávající z provozního areálu č.p. 14 s příslušenstvím a pozemkem p.č.st.259/1 zapsanými v KN na LV č. 212 v katastrálním území B ř e z i n ě v e s .

Objednatel posudku:

Městská část, Praha - Březiněves
U parku 140/3
182 00 P R A H A

Posudku:

zjištění administrativní ceny (dle oceňovací vyhlášky) a obvyklé ceny nemovitostí pro převod nemovitosti

Dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu ke dni 15.8.2017 posudek vypracoval:

Petr Brezar
468 46 Plavy 149

Posudek obsahuje 30 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Plavech dne 15.8.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku o zjištění ceny nemovitosti

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 8.8.2017 za přítomnosti zástupců objednavatele ZP a zástupce vlastníka.

3. Podklady pro vypracování posudku

1. Ústní objednávka na vypracování ZP
2. Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 212 pro katastrální území Březiněves
3. Snímky z katastrální mapy
4. Písemná a výkresová dokumentace k oceňovaným nemovitostem uložená v archivu firmy a předaná znalci při posuzování nemovitostí.
5. Informace o nemovitostech získané od objednavatele znaleckého posudku

4. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 212
k.ú. Březiněves
Miroslav Kulig

5. Dokumentace a skutečnost

Stav nemovitostí vedený v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Březiněves na příslušném LV č. 212 je shodný se zjištěným stavem.

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o zděný provozní prodejní a administrativní areál čp. 14 situovaný ve středu Březiněvsi na pozemku č.stp. 259/1 cca 20 m od křižovatky hlavní silnice Na hlavní a ulice K Březince.

Areál byl postaven jako zemědělská usedlost na začátku minulého století, který byl v letech 2011 až 2013 přestavěn, rekonstruován a modernizován do oceňovaného stavu.

Objekty jsou napojeny na inženýrské sítě města (, vodovod, kanalizace, zemní plyn a elektropřípojka).

S hlavním objektem čp. 14 se oceňují tři objekty skladového a administrativního hospodářství (vše na jednom stavebním pozemku č. 259/1), venkovní úpravy (přípojky,zpevněné plochy,oplocení,...) a pozemek. č.stp. 259/1.

Hlavní objekt administrativní budovy byl dokončen v plném rozsahu v roce 2012. Pbjekt prodejního skladu s administrativní částí byl dokončen v roce 2013.Objekt skladu (bývalý chlév) je dokončen v

rekonstrukci hlavních konstrukcí (střecha, nosné zdi, rampa, okna, podlahy....) a ke dni ocenění zbývá dokončit pouze vnitřní zařízení (vytápění, vnitřní instalace,.....).

Celý areál - vlastní oplocený a uzavřený dvůr je dokončen se zpevněnými plochami, drenážním systémem odvodnění, technickými rozvody inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, zemní plyn a elkktro).

7. Obsah posudku

- a) Hlavní stavby
 - 1) Administrativní budova čp.14
 - 2) Budova č.1
 - 3) Budova č.2
 - 4) Sklad
- b) Venkovní úpravy
 - 1) Vodovodní přípojka
 - 2) Kanalizační přípojka
 - 3) Dešťová kanalizace
 - 4) Drenáže
 - 5) Přípojka zemního plynu
 - 6) HUP
 - 7) Rampy
 - 8) Plot I.
 - 9) PLOT II.
 - 10) Plot III
 - 11) Plotová vrata
 - 12) Plotová vrátka
 - 13) Plotová podezdívka
 - 14) Zpevněná plocha I.
 - 15) Zpevněná plocha II.
 - 16) Obrubníky
 - 17) Venkovní schody
 - 18) Zábradlí
- c) Pozemky na LV číslo 212

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	III. Vlivy zvyšující cenu	0,30
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,360$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,330$$

a) Hlavní stavby

a.1) Administrativní budova čp.14 – § 12

Jedná se o zděný, přízemní, částečně podsklepený provozní administrativní objekt čp. 14 s částečným podsklepením a plně využitým podkrovním prostorem pod valbovou střechou.

Stavba objektu je původní z přelomu sminulého století o stáří 110 roků s modernizací a rekonstrukcí v roce 2012 do oceňovaného stavu.

Fasáda je zateplená v nadstandardním provedení.

Oceňovaná nemovitost je situována v rovinatém terénu s venkovními skladovými plochami dvora s velmi dobrým přístupem z ulice, v oploceném areálu.

Arál je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě této oblasti (eletro, vodovod, kanalizace a zemní plyn).

Střešní konstrukce je valbová tesařsky vázaná nadstandardně zatelená s krytinou keramických tašek a oplechováním z titan-zinek.

Objekt je vytápěn ústředním topením s kotlem na zemní plyn..

Okna jsou plastová EURO dvojitá, dveře jsou náplňové, když vstupní dveře jsou rovněž plastová EURO.

Opotřebením objektu odpovídá jeho stáří při velmi dobré modernizaci a rekonstrukci prodlužující životnost objektu o dalších min.90 let a vzhledem ke stáří a stavu, v souladu s Vyhláškou, uvažují metodou lineární.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,143

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
přízemí	3,55 m	17,20×10,30	=	177,16 m ²
sklep	3,00 m	10,30×5,40+1,50×5,2×0,5	=	59,52 m ²
podkroví	1,40 m	17,20×10,30	=	177,16 m ²
střecha	2,60 m	12,10×10,30	=	124,63 m ²
Součet:	10,55 m			538,47 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,56 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 134,62 m²

Obestavěný prostor OP:

přízemí	3,55 × 17,20×10,30	=	628,92 m ³
sklep	3,00 × (10,30×5,40+1,50×5,2×0,5)	=	178,56 m ³
podkroví	1,40 × 17,20×10,30	=	248,02 m ³
střecha	2,60 × 12,10×10,30	=	324,04 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 379,54 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – zákl. pasy	8,20 %	Nadstandardní
2. Svislé konstrukce – zděné s nadstandardním zateplením fasády	17,40 %	Nadstandardní
3. Stropy – nespalný	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – tesařsky vázaná -zateplený	7,30 %	Nadstandardní
5. Krytiny střech – tašková	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – zateplená fasáda	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody – dřevěné do podkroví a kamenné do sklepa	2,90 %	Nadstandardní
11. Dveře – náplňové a hladké	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová EURO	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramické dlažby, textilní povlaky	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s kotlem na na zemní plyn	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – ústřední teplovodní	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – litinove, resp. plastové potrubí	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody – zemení plyn	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – WC, umyvadla	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – WC, umyvárny, šatny,....	5,90 %	Nadstandardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy včetně zemních prací	0,54 × 8,20 %	+ 0,0443
2. Svislé konstrukce	0,54 × 17,40 %	+ 0,0940
4. Krov, střecha	0,54 × 7,30 %	+ 0,0394
10. Schody	0,54 × 2,90 %	+ 0,0157
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
25. Ostatní	0,54 × 5,90 %	+ 0,0319

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 1,2113

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 807,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9690	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,1203	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,2113	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1430	
Základní jednotková cena upravená:	=	8 912,95 Kč/m³	
Základní cena upravená: 1 379,54 m ³ × 8 912,95 Kč/m ³	=		12 295 771,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 110 roků

Předpokládaná další životnost: 90 roků

Opotřebení: $100 \times 110 / (110 + 90) = 55,000 \%$

Odpočet opotřebení: 12 295 771,04 Kč × 55,000 %

- 6 762 674,07 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **5 533 096,97 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,360

Index polohy: I_P = 1,330

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 5 533 096,97 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P

× 1,809

Cena stavby: CS = CS_N × pp

= **10 009 372,42 Kč**

Administrativní budova čp.14 – zjištěná cena:

10 009 372,42 Kč

a.2) Budova č.1 – § 12

Jedná se o původní stodolu z přelomu století o stáří 110 let, která byla v roce 2012 přestavěna na prodejní sklad s administrativním příslušenstvím a kompletním sociálním zázemím pro zaměstnance. Objekt je, jako oba ostatní objekty areálu, velmi kvalitně rekonstruován a modernizován se zateplením fasády obvodového zdiva, ošetřením dřevěných prvků krovu se zateplením třešního pláště s podhledem a novou těžkovou keramickou krytinou a oplechováním titan-zinek. Bylo zde provedeno nové zastřpení nad přízemním prostorem, ve kterém byly zřízeny administrativní prostory skladového hospodářství s odděleným sociálním zázemím pro muže a ženy.

Objekt je vytápěn ústředním topením s kotlem na zemní plyn.

Dále byly v objektu provedeny všechny nové instalační rozvody (elektro, vodovod, kanalizace a zemní plyn). Objekt je monitorován kamerovým systémem.

Životnost objektu uvažují, vzhledem ke kvalitnímu provedení rekonstrukce stavby s použitím kvalitních materiálů a konstrukcí, dalších 90 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,161

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
přízemí	4,10 m	25,15×11,80	= 296,77 m ²
střecha	2,70 m	25,15×11,80	= 296,77 m ²
Součet:	6,80 m		= 593,54 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	= 3,40 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	= 296,77 m ²

Obestavěný prostor OP:

přízemí	4,10 × 25,15×11,80	= 1 216,76 m ³
střecha	2,70 × 25,15×11,80	= 801,28 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 2 018,04 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – zákl. pasy	6,10 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné s standardním zateplením fasády	15,30 %	Nadstandardní
3. Stropy – dřevěný trámový s rovným pdhledem	8,10 %	Standardní
4. Krov, střecha – tesařsky vázaná -zateplený	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – tašková	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – titanzinek	0,60 %	Nadstandardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	7,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – zateplená fasáda	3,30 %	Nadstandardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramické	3,20 %	Standardní
10. Schody – dřevěné	2,70 %	Standardní
11. Dveře – náplňové a ocelová vrata	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová EURO	5,80 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramické a dřevěné	3,30 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace – 220/380 V,pojist.automaty	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studená	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – plastové potrubí	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – boiler	2,00 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,20 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	4,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Svislé konstrukce	0,54 × 15,30 %	+ 0,0826
6. Klempířské konstrukce	0,54 × 0,60 %	+ 0,0032
8. Úprava vnějších povrchů	0,54 × 3,30 %	+ 0,0178

15. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,80 \%$	- 0,0480
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	- 0,0190
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	- 0,0130
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 1,0236

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 669,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9422	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9176	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0236	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1610	
Základní jednotková cena upravená:	=	5 751,44 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 2 018,04 m ³ × 5 751,44 Kč/m ³			= 11 606 635,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 111 roků

Předpokládaná další životnost: 89 roků

Opotřebení: $100 \times 111 / (111 + 89) = 55,500 \%$

Odpočet opotřebení: 11 606 635,98 Kč × 55,500 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$- 6 441 682,97 \text{ Kč}$$

$$= 5 164 953,01 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,360

Index polohy: I_P = 1,330

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P

Cena stavby: CS = CS_N × pp

$$= 5 164 953,01 \text{ Kč}$$

$$\times 1,809$$

$$= 9 343 400,- \text{ Kč}$$

Budova č.1 – zjištěná cena:

9 343 400,- Kč

a.3) Budova č.2 – § 12

Jedná se o původní objekt chlévů, který byl v roce 2013 rekonstruován na skladové a obchodní prostory. Rekonstrukce byla provedena u základních stavebních konstrukcí, když byla odkryty a zpevněny stropní patentní cihlové konstrukce, provedena izolace střechy s ošetřením dřevěných konstrukcí krovu, nová tašková krytina s klempířskými prvky, osazeny nové okenní a dveřní prvky stavby včetně střešních oken.

Dále byly provedeny opravy nosných konstrukcí zdiva s fasádním zateplením a novými omítkami. V celém objektu byly provedeny rozvody elektro a pod novými dlažbami v přízemí byly osazeny rozvody kanalizace, přípojky vody a zemního plynu..

Objekt je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu a jeho další životnost, vlivem kvalitně provedené rekonstrukce, uvažují dalších 90 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny
Koeficient změny ceny stavby: 2,161

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
přízemí	2,50 m	8,50×31,25	=	265,63 m ²
podkroví, střecha	2,95 m	8,50×31,25	=	265,63 m ²
Součet:	5,45 m			531,26 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	2,73 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	265,63 m ²

Obestavěný prostor OP:

přízemí	2,50 × 8,50×31,25	=	664,06 m ³
podkroví, střecha	2,95 × 8,50×31,25	=	783,59 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 447,65 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – zákl. pasy	6,10 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné s standardním zateplením fasády	15,30 %	Nadstandardní
3. Stropy – klenutý cihlové patentní	8,10 %	Standardní
4. Krov, střecha – tesařsky vázaná -zateplený	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – tašková	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – titanzinek	0,60 %	Nadstandardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	7,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – zateplená fasáda	3,30 %	Nadstandardní
9. Vnitřní obklady keramické	3,20 %	Nevyskytuje se
10. Schody – dřevěné	2,70 %	Standardní
11. Dveře	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová EURO	5,80 %	Standardní
14. Povrchy podlah – keramické	3,30 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace – 220/380 V, pojist. automaty	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace – plastové potrubí	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,00 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,20 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	4,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Svislé konstrukce	0,54 × 15,30 %	+ 0,0826

6. Klempířské konstrukce	$0,54 \times 0,60 \%$	+ 0,0032
8. Úprava vnějších povrchů	$0,54 \times 3,30 \%$	+ 0,0178
9. Vnitřní obklady keramické	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
15. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,80 \%$	- 0,0480
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	- 0,0200
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	- 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	- 0,0420
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	- 0,0130
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,8936

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 669,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	×	0,9448
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	×	1,0692
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8936
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1610
Základní jednotková cena upravená:	=	5 866,68 Kč/m³
Základní cena upravená: $1\,447,65 \text{ m}^3 \times 5\,866,68 \text{ Kč/m}^3$	=	8 492 899,30 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby: = 0,000 %

Úprava ceny: $8\,492\,899,30 \text{ Kč} \times 0,000 \%$ = 0,- Kč
Cena stavby: = **8 492 899,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 111 roků

Předpokládaná další životnost: 89 roků

Opotřebení: $100 \times 111 / (111 + 89) = 55,500 \%$

Odpočet opotřebení: $8\,492\,899,30 \text{ Kč} \times 55,500 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **3 779 340,19 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 3 779 340,19 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ = 1,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **6 836 826,40 Kč**

Budova č.2 – zjištěná cena: **6 836 826,40 Kč**

a.4) Sklad – § 12

Jedná se přízemní nepodsklepený sklad, přistavěný ke štitové zdi objektu č. 1. Přístup do skladu je ze společné rampy před budovou a je zde pouze jeden prostor. Stropní konstrukce tvořící rovněž plochou střechu, krytou asfaltolenkovou krytinou s oplechováním.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,092

Podlaží:

sklad

Výška: = 3,35 m
Zastavěná plocha: 7,00×6,70 = 46,90 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,35 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 46,90 m²

Obestavěný prostor OP:

sklad 3,35 × 7,00×6,70 = 157,12 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – zákl. pasy	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné zdivo	30,40 %	Standardní
3. Stropy – nesplaný	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – nespálná	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – asfaltolepenková	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – titanžinek	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – dvouvrstvé hladké	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – zateplená fasáda	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12. Vrata – ocelová otvíravá	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – keramické dlažby	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 220/380 V, pojist. automaty	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	- 0,0240
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	- 0,0340
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9240

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 231,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	× 0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	× 1,0607	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	× 0,9269	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	× 0,9240	
Polohový koeficient K_5 :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	× 2,0920	
Základní jednotková cena upravená:	= 4 777,55 Kč/m³	
Základní cena upravená: $157,12 \text{ m}^3 \times 4 777,55 \text{ Kč/m}^3$		= 750 648,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 95 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 95) = 5,000 \%$

Odpočet opotřebení: $750 648,66 \text{ Kč} \times 5,000 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení: - 37 532,43 Kč

= 713 116,23 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 713 116,23 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 1,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 1 290 027,26 Kč

Sklad – zjištěná cena: 1 290 027,26 Kč

b) Venkovní úpravy

b.1) Vodovodní přípojka – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm: 55,00 m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,349

Ocenění

Základní cena: $55,00 \text{ m} \times 385,- \text{ Kč/m}$ 21 175,- Kč

Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3490
Cena stavby:	=	59 688,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 75 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 75) = 6,250 \%$

Odpočet opotřebení: $59\,688,09 \text{ Kč} \times 6,250 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

-	3 730,51 Kč
=	55 957,58 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

=	55 957,58 Kč
×	1,809
=	101 227,26 Kč

Vodovodní přípojka – zjištěná cena:

101 227,26 Kč

b.2) Kanalizační přípojka – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.4.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm: 75,00 m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,337

Ocenění

Základní cena: $75,00 \text{ m} \times 1\,555,- \text{ Kč/m}$

116 625,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

Koeficient změny cen staveb K_i :

Cena stavby:

×	1,2000
×	2,3370
=	327 063,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 75 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 75) = 6,250 \%$

Odpočet opotřebení: $327\,063,15 \text{ Kč} \times 6,250 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

-	20 441,45 Kč
=	306 621,70 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

=	306 621,70 Kč
×	1,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	554 678,66 Kč
Kanalizační přípojka – zjištěná cena:		554 678,66 Kč

b.3) Dešťová kanalizace – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm: 63,00 m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,337

Ocenění

Základní cena: 63,00 m × 1 450,- Kč/m		91 350,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_s:	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,3370
Cena stavby:	=	256 181,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 75 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 75) = 6,250 \%$

Odpočet opotřebení: 256 181,94 Kč × 6,250 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

-	16 011,37 Kč
=	240 170,57 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

=	240 170,57 Kč
×	1,809
=	434 468,56 Kč

Dešťová kanalizace – zjištěná cena: 434 468,56 Kč

b.4) Drenáže – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

5.1.4. Drenáž z pálených trubek 130 mm: 128,00 m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 215342 Vodní díla pro odvodnění

Kód standardní klasifikace produkce: 46.24.12.6 odvodnění

Koeficient změny ceny stavby: 2,118

Ocenění

Základní cena: 128,00 m × 175,- Kč/m 22 400,- Kč

Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1180
Cena stavby:	=	56 931,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 6 roků

Předpokládaná další životnost: 54 roků

Opotřebení: $100 \times 6 / (6 + 54) = 10,000 \%$

Odpočet opotřebení: $56\,931,84 \text{ Kč} \times 10,000 \%$

	-	5 693,18 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	51 238,66 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	51 238,66 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,809
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	92 690,74 Kč
---	---	---------------------

Drenáže – zjištěná cena:		92 690,74 Kč
---------------------------------	--	---------------------

b.5) Přípojka zemního plynu – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

4.1. Plynová přípojka do DN 40: 53,00 m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 2221 Vedení plynu místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,331

Ocenění

Základní cena: 53,00 m × 305,- Kč/m		16 165,- Kč
-------------------------------------	--	-------------

Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3310
-------------------------------------	---	--------

Cena stavby:	=	45 216,74 Kč
---------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 75 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 75) = 6,250 \%$

Odpočet opotřebení: $45\,216,74 \text{ Kč} \times 6,250 \%$

	-	2 826,05 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	42 390,69 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	42 390,69 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,809
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 76 684,76 Kč

Přípojka zemního plynu – zjištěná cena: 76 684,76 Kč

b.6) HUP – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

4.2. Domácí regulátor: 1 ks

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 2221 Vedení plynu místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,331

Ocenění

Základní cena: 1 ks \times 3 000,- Kč/ks 3 000,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s : \times 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i : \times 2,3310

Cena stavby: = 8 391,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 55 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 55) = 8,333 \%$

Odpočet opotřebení: 8 391,60 Kč \times 8,333 % - 699,27 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 7 692,33 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 7 692,33 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ \times 1,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 13 915,42 Kč

HUP – zjištěná cena: 13 915,42 Kč

b.7) Rampy – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

33.6. Rampa těžká, šířka nad 1,51 do 2,5 m na dvou řadách piliřů: $26,30+25,50+6,70 = 58,50$ m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 242089 Ostatní inženýrské stavby j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.3 nástupiště a rampy

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 58,50 m \times 5 970,- Kč/m 349 245,- Kč

Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_S :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3330
Cena stavby:	=	977 746,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 55 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 55) = 8,333 \%$

Odpočet opotřebení: $977 746,30 \text{ Kč} \times 8,333 \%$

	–	81 475,60 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	896 270,70 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

	=	896 270,70 Kč
--	---	---------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

	×	1,809
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	1 621 353,70 Kč

Rampy – zjištěná cena:		1 621 353,70 Kč
-------------------------------	--	------------------------

b.8) Plot I. – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.3.2 Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky: $85,70 \times 1,700 = 145,69 \text{ m}^2$

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: $145,69 \text{ m}^2 \times 1 650,- \text{ Kč/m}^2$		240 388,50 Kč
---	--	---------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :	×	1,2000
-----------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3330
-------------------------------------	---	--------

Cena stavby:	=	672 991,64 Kč
---------------------	---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 6 roků

Předpokládaná další životnost: 50 roků

Opotřebení: $100 \times 6 / (6 + 50) = 10,714 \%$

Odpočet opotřebení: $672 991,64 \text{ Kč} \times 10,714 \%$

	–	72 104,32 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	600 887,32 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 600 887,32 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 1,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 1 087 005,16 Kč

Plot I. – zjištěná cena:

1 087 005,16 Kč

b.9) PLOT II. – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.8. Plot zděný tl. do 30 cm, beton. základ, omítka nebo spárování: $66,50 \times 2,10 = 139,65 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: $139,65 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 1 135,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$

158 502,75 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,3330

Cena stavby:

= 443 744,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 6 roků

Předpokládaná další životnost: 54 roků

Opotřebení: $100 \times 6 / (6 + 54) = 10,000 \%$

Odpočet opotřebení: $443 744,30 \text{ Kč} \times 10,000 \%$

- 44 374,43 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 399 369,87 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 399 369,87 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 1,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 722 460,09 Kč

Plot II. – zjištěná cena:

722 460,09 Kč

b.10) Plot III – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, beton. základ, omítka nebo spárování: $27,80 \times 3,00 = 83,40 \text{ m}^3$

NOB

Polohový koeficient: 1,200
Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 83,40 m ³ NOP × 3 750,- Kč/m ³ NOP		312 750,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K _S :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,3330
Cena stavby:	=	875 574,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 6 roků		
Předpokládaná další životnost: 54 roků		
Opotřebení: $100 \times 6 / (6 + 54) = 10,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 875 574,90 Kč × 10,000 %	-	87 557,49 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	788 017,41 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 1,360		
Index polohy: I _P = 1,330		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	788 017,41 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	1,809
Cena stavby: CS = CS _N × pp	=	1 425 523,49 Kč

Plot III – zjištěná cena: 1 425 523,49 Kč

b.11) Plotová vrata – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6.2 Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení: 3,00 kus
Polohový koeficient: 1,200
Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 3,00 kus × 6 900,- Kč/kus		20 700,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K _S :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,3330
Cena stavby:	=	57 951,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 6 roků		
Předpokládaná další životnost: 54 roků		
Opotřebení: $100 \times 6 / (6 + 54) = 10,000 \%$		

Odpočet opotřebení: 57 951,72 Kč × 10,000 %	-	5 795,17 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	52 156,55 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

Plotová vrata – zjištěná cena: 94 351,20 Kč

b.12) Plotová vrátka – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.3.2 Vrátko z ocelových profilů – kovářské provedení: 1,00 kus

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 1,00 kus × 3 200,- Kč/kus 3 200,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : × 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3330

Cena stavby: = 8 958,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 6 roků

Předpokládaná další životnost: 54 roků

Opotřebení: $100 \times 6 / (6 + 54) = 10,000 \%$

Odpočet opotřebení: 8 958,72 Kč × 10,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 8 062,85 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

Plotová vrátka – zjištěná cena: 14 585,70 Kč

b.13) Plotová podezdívka – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm: 85,70 m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 85,70 m × 950,- Kč/m

81 415,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,3330

Cena stavby:

= 227 929,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 50 roků

Opotřebení: $100 \times 30 / (30 + 50) = 37,500 \%$

Odpočet opotřebení: 227 929,43 Kč × 37,500 %

- 85 473,54 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 142 455,89 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 142 455,89 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 1,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 257 702,71 Kč

Plotová podezdívka – zjištěná cena:

257 702,71 Kč

b.14) Zpevněná plocha I. – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm: 208,00 m²

Polohový koeficient: 1,200

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

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,272

Ocenění

Základní cena: 208,00 m² × 515,- Kč/m²

107 120,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,2720

Cena stavby:

= 292 051,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 55 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 55) = 8,333 \%$

Odpčet opotřebení: $292\,051,97 \text{ Kč} \times 8,333 \%$

$$\begin{array}{r} - \\ \hline = \end{array} \quad \begin{array}{r} 24\,336,69 \text{ Kč} \\ 267\,715,28 \text{ Kč} \end{array}$$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

$$= 267\,715,28 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

$$\times \quad \begin{array}{r} 1,809 \\ \hline \end{array}$$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= 484\,296,94 \text{ Kč}$$

Zpevněná plocha I. – zjištěná cena:

484 296,94 Kč

b.15) Zpevněná plocha II. – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.1.2. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm: 1 133,00 m²

Polohový koeficient: 1,200

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

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,272

Ocenění

Základní cena: $1\,133,00 \text{ m}^2 \times 95,- \text{ Kč/m}^2$

107 635,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

$$\times \quad 1,2000$$

Koeficient změny cen staveb K_i :

$$\times \quad 2,2720$$

Cena stavby:

$$= 293\,456,06 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 55 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 55) = 8,333 \%$

Odpčet opotřebení: $293\,456,06 \text{ Kč} \times 8,333 \%$

$$\begin{array}{r} - \\ \hline = \end{array} \quad \begin{array}{r} 24\,453,69 \text{ Kč} \\ 269\,002,37 \text{ Kč} \end{array}$$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

$$= 269\,002,37 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

$$\times \quad \begin{array}{r} 1,809 \\ \hline \end{array}$$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= 486\,625,29 \text{ Kč}$$

Zpevněná plocha II. – zjištěná cena:

486 625,29 Kč

b.16) Obrubníky – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

9.8. Obrubník betonový ABO 4-5,8, š.4-5 cm do betonového lože: 156,00 m

Polohový koeficient: 1,200

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

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,272

Ocenění

Základní cena: 156,00 m × 80,- Kč/m		12 480,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K _S :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,2720
Cena stavby:	=	34 025,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 45 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 45) = 10,000 \%$

Odpčet opotřebení: 34 025,47 Kč × 10,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

	-	3 402,55 Kč
	=	30 622,92 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,360

Index polohy: I_P = 1,330

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P

Cena stavby: CS = CS_N × pp

	=	30 622,92 Kč
	×	1,809
	=	55 396,86 Kč

Obrubníky – zjištěná cena:

55 396,86 Kč

b.17) Venkovní schody – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

12.5. Schodiště betonové s teracem na terén: 32,00 m

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 242089 Ostatní inženýrské stavby j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 32,00 m × 295,- Kč/m		9 440,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K _S :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,3330

Cena stavby: = 26 428,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 55 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 55) = 8,333 \%$

Odpčet opotřebení: 26 428,22 Kč \times 8,333 %

- 2 202,26 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 24 225,96 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 24 225,96 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

\times 1,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 43 824,76 Kč

Venkovní schody – zjištěná cena:

43 824,76 Kč

b.18) Zábradlí – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.2. Jiné - výměra: $72,5 \times 1,00 = 72,50 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena: $72,50 \text{ m}^2 \times 850,- \text{ Kč/m}^2$

61 625,- Kč

Cena stavby:

= 61 625,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 55 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 55) = 8,333 \%$

Odpčet opotřebení: 61 625,- Kč \times 8,333 %

- 5 135,21 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 56 489,79 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,360$

Index polohy: $I_P = 1,330$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 56 489,79 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

\times 1,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 102 190,03 Kč

Zábradlí – zjištěná cena:

102 190,03 Kč

c) Pozemky na LV číslo 212 – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
259/1	zastavěná plocha a nádvoří	2 694	3 700,-	9 967 800,-

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 2\,694\text{ m}^2$

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,874$

Pozemky na LV číslo 212 – zjištěná cena:

9 967 800,- Kč



C. Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Hlavní stavby	
1) Administrativní budova čp.14	10 009 372,42 Kč
2) Budova č.1	9 343 400,- Kč
3) Budova č.2	6 836 826,40 Kč
4) Sklad	1 290 027,26 Kč
b) Venkovní úpravy	
1) Vodovodní přípojka	101 227,26 Kč
2) Kanalizační přípojka	554 678,66 Kč
3) Dešťová kanalizace	434 468,56 Kč
4) Drenáže	92 690,74 Kč
5) Přípojka zemního plynu	76 684,76 Kč
6) HUP	13 915,42 Kč
7) Rampy	1 621 353,70 Kč
8) Plot I.	1 087 005,16 Kč
9) PLOT II.	722 460,09 Kč
10) Plot III	1 425 523,49 Kč
11) Plotová vrata	94 351,20 Kč
12) Plotová vrátka	14 585,70 Kč
13) Plotová podezdívka	257 702,71 Kč
14) Zpevněná plocha I.	484 296,94 Kč
15) Zpevněná plocha II.	486 625,29 Kč
16) Obrubníky	55 396,86 Kč
17) Venkovní schody	43 824,76 Kč
18) Zábradlí	102 190,03 Kč
c) Pozemky na LV číslo 212	9 967 800,- Kč
Výsledná cena činí celkem:	45 116 407,41 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	45 116 410,- Kč

Zjištěná cena: 45 116 410,- Kč

Cena slovy: čtyřicetpětmilionůjednostošestnáctisícčtyřistadeset Kč

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Kulig Miroslav	1 / 1	45 116 410 Kč

V Plavech, 15.8.2017

Petr Brezar
468 46 Plavy 149
606870769

Obvyklá cena nemovitosti tvořící spolu areál skládající se z objektu č.p. 14 s příslušenstvím a zastavěném pozemku p.č.st. 259/1 zapsaných na listu vlastnictví č. 212 v obci Praha a k.ú. Březiněves : 39.650 000,- Kč

Cena obvyklá je určena stavem nemovitosti určující prodejnost dané nemovitosti v daném prostředí a čase.

Objekty jsou v dobrém udržovaném stavu s provedenou rekonstrukcí v nedávné době a pravidelnou údržbou. Celý areál s hlavním objektem č.p. 14 je situovaný ve středu obce Březiněves na pozemku p.č.st. 259/1 cca 20 m od křižovatky hlavní silnice Na hlavní a ulice K Březince a to v zástavbě rodinných domů. Areál byl postaven jako zemědělská usedlost na začátku minulého století, který byl v letech 2011 až 2013 přestavěn, rekonstruován a modernizován do oceňovaného stavu.

Objekty jsou napojeny na inženýrské sítě města (vodovod, kanalizace, zemní plyn, elektro přípojka). S hlavním objektem č.p. 14 se oceňují tři objekty skladového administrativního hospodářství (vše na jednom stavebním pozemku č. 259/1), venkovní úpravy (přípojky, zpevněné plochy, oplocení,...) a pozemek p.č.st. 259/1.

Hlavní objekt administrativní budovy byl dokončen v plném rozsahu v roce 2012. Objekt prodejního skladu s administrativní částí byl dokončen v roce 2013. Objekt skladu (bývalý chlév) je dokončen v rekonstrukci hlavních konstrukcí (střecha, nosné zdi, rampa, okna, podlahy....) a ke dni ocenění zbývá dokončit pouze vnitřní zařízení (vytápění, vnitřní instalace,.....). Celý areál - vlastní oplocený a uzavřený dvůr je dokončen se zpevněnými plochami, drenážním systémem odvodnění, technickými rozvody inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, zemní plyn a elektro)..

Obec Březiněves je původní vesnice postavená nedaleko Prahy, která se skládala převážně ze zemědělských usedlostí s navazujícími obhospodařovanými zemědělskými pozemky. V současné době je obec osazena v těsné blízkosti dálnice D8 s navazující MHD města Prahy s původní zástavbou rodinných domů a rozrůstající se zástavbou nových rodinných domů. Původní hospodářské objekty jsou přestavěny na provozní, nebo skladové areály. Celá obec je v dobrém rozvíjejícím se stavu s udržovaným zázemím pro rekreaci včetně fotbalového areálu, koupaliště, dětského hřiště, tenisových kurtů, nově postavené školky.....

Tržní ocenění podobných objektů tvořící jeden funkční celek je velmi problematické vzhledem malé obchodovatelnosti těchto nemovitostí se specifickým využitím, kdy každý nový vlastník musí objekty upravit pro vlastní podnikatelské potřeby. V současné době se v okolí obdobné areály neprodávají, popřípadě se jedná o komerční objekty jiného charakteru.

K porovnání podeje obdobných nemovitostí pro vycházím z ceny pozemků určených k zastavění, kdy oceňovaný pozemek lze využít jak k bytovým tak ke komerčním účelům, ale vzhledem k již proběhnuté značné rekonstrukci objektů s využitím pro komerční činnost se přikláním k ceně pozemků vhodných pro komerční využití. Pozemky pro bydlení se v této lokalitě dnes pohybují od 6,5tis. do 10tis. Kč za m² a to dle velikosti a umístění. Novostavby rodinných domů s upraveným a oploceným pozemkem o velikost cca. 750 m² se dnes v obci prodávají v hodnotě cca. 14 mil. Kč což při nákladové hodnotě stavby s venkovními úpravami ve výši 6mil. Kč zbývá na cenu pozemku o velikosti 750 m² hodnota 8 mil Kč. Cena pozemku s provedenou stavbou se tak dostává na hodnotu cca.10.500,- Kč/m². Cena oceňovaného pozemku tak bude 2649 m² x 10.500 Kč = cca. 27.800.000,- Kč. Hodnota samostatných budov by pak ve stejném poměru měla činit cca. 40 % celé hodnoty nemovitosti a to 18.500.000 Kč. Celková hodnota nemovitostí by tak měla být 27,8mil. + 18,5mil. = 46.300.000 mil.Kč. Tato hodnota vychází z ceny nemovitosti dokončených domů s pozemkem o velikosti 750 m² s přihlédnutím k tomu, že se oceňují tři objekty s trojnásobným pozemkem a nutnou investicí do dokončení dvou objektů v hodnotě cca. 4 mil. Kč. Celková obvyklá cena tak bude v hodnotě 42.300.000,- Kč.

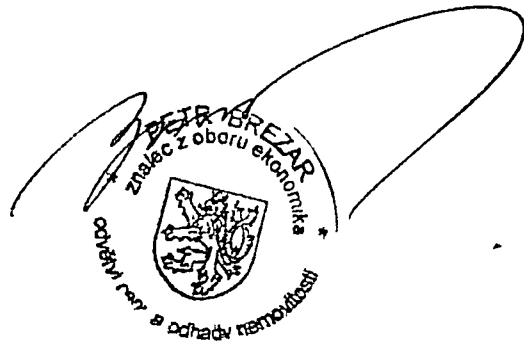
Cena provozních prostor dle užitné plochy se v této lokalitě pohybují v hodnotě od 18tis. do 54tis. za jeden m² dle vybavení, stavu a pronajímané plochy a to včetně odpovídajícím pozemkům tvořící funkční plochu k objektům, kdy cena za metr čtverečný se vztahuje pouze k užitné ploše budov. Vzhledem k provedené rekonstrukci budov, kdy hlavní budova je téměř dokončená, ale ostatní budovy si vyžádají další investice do dokončení rekonstrukce se příkláním k ceně za jeden metr čtverečný užitné plochy v hodnotě 30tis.Kč/m². Celková obvyklá cena nemovitostí s užitnou plochou 1.234 m² pak bude v hodnotě 1.234 m² x 30.000,- Kč = 37.000.000,- Kč

V tomto případě bych obvyklou cenu stanovil výpočte průměrů obou zjištěných cen a to z důvodu využitelnosti nemovitostí jak k bydlení, tak i ke komerčním nebo kulturním účelům. Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí tak byla znalcem stanovena na hodnotu 42.300.000 Kč + 37.000.000 Kč = 79.300.000 Kč / 2 = 39.650.000,- Kč.

Vzhledem k výše uvedeným okolnostem se příkláním se k ceně celého areálu, tj. nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví č. 212 v obci Praha a k.ú. Březiněves ve výši 39.650.000,- Kč.

V Plavech dne 15.8.2017

Petr Brezar
468 46 Plavy 149



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím soudu v Ústí nad Labem ze dne 07.06.1984, č.j. 2832/1984 pro obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 71/4007/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7117 podle připojené likvidace.



MČ PRAHA - BŘEZINĚVES

U Parku 140/3, 182 00 Praha 8

**Městská část Praha – Březiněves
Zastupitelstvo městské části**

Číslo: 15.41 /18

Datum: 03.01.2018

dne 03.01.2018 na svém 41. zasedání bere na vědomí a schvaluje:

USNESENÍ č. 15.41 /18

Kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovité věci mezi MČ Praha – Březiněves a panem Miroslavem Kuligem, bytem Lučina 419, 739 39 Lučina. Předmětem převodu je stavba č. p. 14, nacházející se na pozemku parc. č. 259/1 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2649 m², v k. ú. Březiněves.

Zastupitelstvo pověřuje starostu k podepsání smlouvy.

Zodpovídá: starosta Ing. Jiří Haramul.

Zdeněk Korint
1. zástupce starosty MČ Praha - Březiněves

Ing. Jiří Haramul
starosta MČ Praha – Březiněves