

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5489-94/2022

o ceně inženýrských staveb
komunikací a zpevněných ploch,
vodohospodářských děl – vodovodních a kanalizačních řadů, vč. přípojek,
veřejného osvětlení na pozemku parc.č.465/535 – ostatní plocha ostatní komunikace,
o obvyklé ceně nemovité věci
části pozemku parc.č.st.26 - zastavěná plocha a nádvoří,
části pozemku parc.č.65 - orná půda,
pozemků parc.č.497/23 - orná půda, parc.č.497/24 - orná půda,
parc.č.108/1 - ostatní plocha jiná plocha, parc.č.108/2 - ostatní plocha jiná plocha,
zapsaných na listu vlastnictví č. 802, pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry,
o obvyklé ceně nemovité věci
pozemků parc.č.569/3 - orná půda, parc.č.569/5 - orná půda, parc.č.566 - orná půda
zapsaných na listu vlastnictví č.2310 pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry.

Znalec: Ing. Jan Konta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady
e-mail: ijkkonta@gmail.com

Zadavatel: **Obecní úřad Psáry**
Pražská 137
252 44 Psáry

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

Počet stran: 41, z toho 1 strana přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.11.2022

Vyhotoveno: V Praze 11.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek

o ceně inženýrských staveb

- komunikace a zpevněných ploch, chodníku,
- vodohospodářských děl – vodovodních a kanalizačních řadů, vč. přípojek a šachet,
- veřejného osvětlení,

umístěných na pozemku parc.č.465/535 – ostatní plocha ostatní komunikace a dalších pozemcích 2. etapy výstavby,

o obvyklé ceně nemovité věci

- části pozemku parc.č.st.26 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 120 m²,
- části pozemků parc.č.65 - orná půda o výměře 90 m²,
- pozemku parc.č.497/23 - orná půda 87 m²,
- pozemku parc.č.497/24 - orná půda 2 503 m²,
- pozemku parc.č.108/1 - ostatní plocha jiná plocha 32 m²,
- pozemku parc.č.108/2 - ostatní plocha jiná plocha 100 m²,

zapsaných na listu vlastnictví č. 802, pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry,

o obvyklé ceně nemovité věci

- pozemku parc.č.569/3 - orná půda 4 568 m²,
- pozemku parc.č.569/5 - orná půda 3 112 m²,
- pozemku parc.č.566 - orná půda 198 m²

zapsaných na listu vlastnictví č.2310 pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovité věci dle cenového předpisu, určení obvyklé ceny nemovité věci a pozemků pro účely obchodní jednání.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka pozemků byla provedena dne 2.11.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- ✓ Informace o pozemcích vyhotovené dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,
- ✓ Projektová dokumentace Vodovodní, kanalizační a plynové přípojky na pozemky parc.č.465/534 a parc.č.465/536 k.ú. Dolní Jirčany, vypracovaná Ing. Martinem Riegreem, z května 2018, ve stupni DÚS+DÚR+DSP,
- ✓ Projektová dokumentace SO 05 Komunikace, lokalita SKALKKA - ZÁPAD- 2 etapa, vypracovaná Ing. Zdeňkem Pytelkou, 03/2011, ve stupni PSP,
- ✓ Rozhodnutí o umístění stavby - stavební povolení na stavbu: Veřejné osvětlení č.k.465/317-427 (Skalka - západ 2. etapa) Psáry, Dolní Jirčany, vydané Stavebním úřadem Obecního úřadu Jesenice dne 28.6.2010, pod č.j. OúJ/09789/2010,
- ✓ Kolaudační souhlas s užíváním stavby: Lokalita „SKALKKA - ZÁPAD” 2. etapa Komunikace, vydaný Odborem stavební úřad, oddělení dopravy a správy komunikací Městského úřadu Černošice dne 11.8.2021, pod č.j. MUCE 127603/2021 OSU,
- ✓ Kolaudační souhlas s užíváním stavby:
 - SO 01 - Vodovod - vodovodní řady,
 - SO 02 - Kanalizace splašková - stoky splaškové kanalizace vydaný Odborem životního prostředí, oddělení vodního hospodářství Městského úřadu Černošice dne 29.8.2011, pod č.j. MUCE 49538/2021 OZP/V/Čo,
- ✓ Daňové doklady zhotovitele stavby SO komunikace, SO přípojky splaškové kanalizace,
- ✓ Změna č.5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany,
- ✓ Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, ÚRS CZ a.s., 2022,
- ✓ Indexy cen stavebních pozemků vydané ČSÚ,
- ✓ Údaje o dosažených cenách nemovitostí zjištěné dálkovým přístupem do KN.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Způsob oceňování majetku a služeb

I. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně.

Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

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

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

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

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

§ 1a vyhlášky č.488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: IS, pozemky

Adresa předmětu ocenění: 252 44 Psáry

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-západ

Obec: Psáry

Katastrální území: Dolní Jirčany

Počet obyvatel: 4 154

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 378,00\ Kč/m^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Dle předložených podkladů - kolaudačních rozhodnutí je vlastnické právo k inženýrským stavbám vloženo na :

Vlastnické právo	Podíl
OBEC PSÁRY, Pražská 137, Dolní Jirčany, 25244 Psáry	

Dle informace o pozemcích zapsaných na listu vlastnictví č. 802 je vlastnické právo vloženo na :

Vlastnické právo	Podíl
Římskokatolická farnost Jílové u Prahy Masarykovo náměstí 15, 25401 Jílové u Prahy	

Dle informace o pozemcích zapsaných na listu vlastnictví č.2310 je vlastnické právo vloženo na :

Vlastnické právo	Podíl
Římskokatolická farnost Jílové u Prahy Masarykovo náměstí 15, 25401 Jílové u Prahy	

Dokumentace a skutečnost

Předložená stavební a geodetická dokumentace odpovídá skutečností zjištěným při místním šetření. Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.⁵⁾ Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Celkový popis nemovité věci

Dolní Jirčany jsou vesnice ležící ve Středočeském kraji, v okrese Praha-západ a spadají pod obec Psáry, se kterou na jihu těsně sousedí.

Jedná se o ocenění existujících inženýrských sítí jednotkovou cenou na měrovou jednotku, odpovídající zhodnocení pozemků, pro stanovení příspěvku na připojení nových parcel č.465/536 a parc.č.465/534 na vybudovanou infrastrukturu.

Spolu s oceněním inženýrských sítí jsou předmětem ocenění pozemky v k.ú. Dolní Jirčany, ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Jílové u Prahy, které budou použity jako protiplnění realizovaných investic.

3.2. Obsah

1. Komunikace na pozemku parc.č.465/535 a dalších pozemcích 2. etapy
2. Betonová dlažba zámková - chodník
3. SO 01 Vodovod - vodovodní řad PE D 110 (DN100)
4. SO 02 - Kanalizace splašková stoky PVC DN 250
5. SO 02 - Kanalizace dešťová KG 300
6. Veřejné osvětlení - 2 ks sloupy
7. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/534
8. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (západní díl)
9. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (východní díl)
10. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/534
11. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (západní díl)
12. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (východní díl)
13. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č.121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č.237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č.424/2021 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	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 - vysoká poptávky po daném segmentu trhu - pozemky pro výstavbu RD v okrese P-Z	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,387}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - žádaná lokalita pro rodinné bydlení s dobrým dojezdem do hl.m. Prahy	III	0,30

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,780}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,061}$$

1. Komunikace na pozemku parc.č.465/535 a dalších pozemcích 2. etapy

Stavba 2. etapy komunikace na pozemcích parc.č.465/411, 465/535, 465/482, 465/455, 465/483, 465/484, 465/326, 465/325, 465/324 v k.ú. Dolní Jirčany.

Větev „A” MO2 8,5/6, 0,30.

Komunikace je provedena z asfaltového koberce s okrajem z betonových obrubníků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní	
Objekt	Komunikace pozemní(silnice)	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211	
Množství:	3 351,00 m ² plochy komunikace	
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 401,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	3 345,17
Plná cena: 3 351,00 m ² * 3 345,17 Kč/m ²	=	11 209 664,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 50 = 22,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 22,0 % / 100)	*	0,780
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 743 538,44 Kč

Koeficient pp	*	1,061
Cena stavby CS	=	9 276 894,28 Kč
Komunikace - zjištěná cena celkem	=	9 276 894,28 Kč

2. Betonová dlažba zámková - chodník

Chodník je proveden z betonové zámkové dlažby 60 mm do lože ze šterkodrtě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 90,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 146,10
Plná cena: 90,00 m² * 1 146,10 Kč/m²	=	103 149,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

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

	*	1,000
Nákladová cena stavby CS_N	=	103 149,- Kč
Koeficient pp	*	1,061
Cena stavby CS	=	109 441,09 Kč
Betonová dlažba zámková - chodník - zjištěná cena	=	109 441,09 Kč

3. SO 01 Vodovod - vodovodní řad PE D 110 (DN100)

SO 01 – Vodovod – vodovodní řady o celkové délce 551,50 m:

- Řad Va – PE D 110 (DN 100) o délce 231 m, s 1 ks nadzemního hydrantu,
- Řad Vb – PE D 110 (DN 100) o délce 89 m, s 1 ks nadzemního hydrantu a 1 ks vzdušníku,
- Řad Vc – PE D 110 (DN 100) o délce 129,5 m, s 1 ks vzdušníku,
- Řad Vd – PE D 110 (DN 100) o délce 59 m, s 1 ks podzemního hydrantu,
- Řad Ve – PE D 63 o délce 43 m, s 1 ks vzdušníku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	1,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
 Množství: 551,50 m
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7660
Základní cena upravená cena Kč/m	=	5 135,63
Plná cena: 551,50 m * 5 135,63 Kč/m	=	2 832 299,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 50 = 22,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 22,0 \% / 100)$	*	0,780
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 209 193,96 Kč
Koeficient pp	*	1,082
Cena stavby CS	=	2 390 347,86 Kč
SO 01 Vodovod - vodovodní řad PE D 110 (DN100) - zjištěná cena	=	2 390 347,86 Kč

4. SO 02 - Kanalizace splašková stoky PVC DN 250

SO 02 – Kanalizace splašková – stoky splaškové kanalizace o celkové délce 491,60 m :
 – Stoka A o celkové délce 305,1 m (PVC DN 250 o délce 173 m, HDPE 63 (DN 50) o délce 132,1m) s 5 ks revizních šachet a 1 ks proplachovací soupravy,
 – Stoka B - HDPE 63 (DN 50) o délce 150,5m s 1 ks proplachovací soupravy,
 – Stoka C – PVC DN 250 o délce 36m s 1 ks revizní šachty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 13. Kanalizace trubní
 Profil potrubí DN v mm 300 mm
 Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
 Hloubka uložení: 2,00 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223
 Množství: 491,60 m
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena Kč/m	=	5 306,70
Plná cena: 491,60 m * 5 306,70 Kč/m	=	2 608 773,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 80 = 13,8 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 13,8 \% / 100)$

* 0,862

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 248 762,95 Kč

Koeficient pp

* 1,082

Cena stavby CS

= 2 433 161,51 Kč

SO 02 - Kanalizace splašková stoky PVC DN 250 - zjištěná cena

= 2 433 161,51 Kč

5. SO 02 - Kanalizace dešťová KG 300**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN v mm 300 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot

Hloubka uložení: 2,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

Množství: 491,60 m

Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 2 163,-

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

* 1,0000

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

* 0,9000

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

* 2,7260

Základní cena upravená cena Kč/m

= 5 306,70

Plná cena: 491,60 m * 5 306,70 Kč/m

= 2 608 773,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 80 = 13,8 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 13,8 \% / 100)$

* 0,862

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 248 762,95 Kč

Koeficient pp

* 1,082

Cena stavby CS

= 2 433 161,51 Kč

SO 02 - Kanalizace dešťová KG 300 - zjištěná cena

= 2 433 161,51 Kč

6. Veřejné osvětlení - 2 ks sloupy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
Sítě kabelové se sloupy	uličními do 8 m
Konstrukční charakteristika:	za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224
Množství:	2,00 m (nebo ks)
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	22 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
		<hr/>
Základní cena upravená cena Kč/m	=	51 400,80
Plná cena: 2,00 m * 51 400,80 Kč/m	=	102 801,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 50 = 0,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	* <u>1,000</u>
Nákladová cena stavby CS_N	= 102 801,60 Kč
Koeficient pp	* <u>1,061</u>
Cena stavby CS	= 109 072,50 Kč
Veřejné osvětlení - 2 ks sloupy - zjištěná cena	= 109 072,50 Kč

7. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/534

Přípojka gravitační splaškové kanalizace PVC KG DN 150 (160), SN 8 na pozemek parc.č.465/534, délka 5,90 m.

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 není součástí pozemku	

Délka: 5,90 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
		<hr/>
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 042,22
Plná cena: 5,90 m * 3 042,22 Kč/m	=	17 949,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$

* 0,960

Nákladová cena stavby CS_N

= 17 231,14 Kč

Koeficient pp

* 1,082

Cena stavby CS

= 18 644,09 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/534 - zjištěná cena

= 18 644,09 Kč

8. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (západní díl)

Přípojka gravitační splaškové kanalizace PVC KG DN 150 (160), SN 8 na pozemek parc.č.465/536, (západní díl) délka 6,90 m.

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 není součástí pozemku

Délka:

6,90 m

Ocenění

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

= 1 240,-

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

* 0,9000

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

* 2,7260

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 3 042,22

Plná cena: 6,90 m * 3 042,22 Kč/m

= 20 991,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$

* 0,960

Nákladová cena stavby CS_N

= 20 151,67 Kč

Koeficient pp

* 1,082

Cena stavby CS

= 21 804,11 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (západní díl) - zjištěná cena

= 21 804,11 Kč

9. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (východní díl)

Přípojka gravitační splaškové kanalizace PVC KG DN 150 (160), SN 8 na pozemek parc.č.465/536, (východní díl), spád 2 %, délka 6,70 m.

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 není součástí pozemku

Délka: 6,70 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
		<hr/>
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 042,22
Plná cena: 6,70 m * 3 042,22 Kč/m	=	20 382,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$

	*	0,960
		<hr/>
Nákladová cena stavby CS_N	=	19 567,56 Kč
Koeficient pp	*	1,082
		<hr/>
Cena stavby CS	=	21 172,10 Kč
Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (východní díl) - zjištěná cena	=	21 172,10 Kč

10. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/534

Jedná se o přípojku pitné vody PE 100 SDR 11, PN 16, DN 32 na pozemek parc.č.465/534 délky 5,30 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka: 5,30 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
		<hr/>
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	958,07
Plná cena: 5,30 m * 958,07 Kč/m	=	5 077,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 45 = 4,4 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,4 \% / 100)$

* 0,956

Nákladová cena stavby CS_N

= 4 854,35 Kč

Koeficient pp

* 1,082

Cena stavby CS

= 5 252,41 Kč

Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/534 - zjištěná cena

= 5 252,41 Kč

11. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (západní díl)

Jedná se o přípojku pitné vody PE 100 SDR 11, PN 16, DN 32 na pozemek parc.č.465/536 (západní díl), délky 8,00 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka:

8,00 m

Ocenění

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

= 385,-

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

* 0,9000

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

* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 958,07

Plná cena: 8,00 m * 958,07 Kč/m

= 7 664,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 45 = 4,4 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,4 \% / 100)$

* 0,956

Nákladová cena stavby CS_N

= 7 327,32 Kč

Koeficient pp

* 1,082

Cena stavby CS

= 7 928,16 Kč

Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (západní díl) - zjištěná cena

= 7 928,16 Kč

12. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (východní díl)

Jedná se o přípojku pitné vody PE 100 SDR 11, PN 16, DN 32 na pozemek parc.č.465/536 (východní díl) délky 8,20 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka: 8,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	958,07
------------------------------------	---	---------------

Plná cena: 8,20 m * 958,07 Kč/m	=	7 856,17 Kč
--	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 45 = 4,4 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 4,4 \% / 100)$

*	0,956
---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	7 510,50 Kč
---	---	--------------------

Koeficient pp	*	1,082
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	8 126,36 Kč
-----------------------	---	--------------------

Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (východní díl) - zjištěná cena	=	8 126,36 Kč
--	---	--------------------

13.1. Pozemky - komunikace

Ocenění : Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	1 378,-	0,240	1,000	330,72	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	108/1	32	330,72	10 583,04
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	108/2	100	330,72	33 072,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			132		43 655,04
Pozemky - komunikace - zjištěná cena celkem				=	43 655,04 Kč

14.2. Pozemky pro skate park

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,360** Index polohy pozemku **I_P = 0,780**

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 III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25

P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

4

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,321$

i = 1

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	1 378,-	0,321	1,000	442,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	65	90	442,34	39 810,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			90		39 810,60

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 378,-	0,50	0,780	1,000		537,42

Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	orná půda	497/23	87	537,42		46 755,54
§ 9 odst. 2	orná půda	497/24	2 503	537,42		1 345 162,26
Jiné pozemky - celkem			2 590			1 391 917,80

Pozemky pro skate park - zjištěná cena celkem = 1 431 728,40 Kč

14.3. Pozemky ostatní**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím	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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,357}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,330}$$

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 jedn. funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,262}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,237}$$

Pozemek parc.č.st.26 – zastavěná plocha a nádvoří

§ 5 cenového předpisu

2) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se ocení podle § 4 bez ohledu na skutečný rozsah zastavění.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = 1,330$ Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,330 * 1,000 * 0,930 = \mathbf{1,237}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 378,-	1,237		1 704,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.26	120	1 704,59	204 550,80
Stavební pozemek - celkem			120		204 550,80
Pozemek parc.č.st.26 - zastavěná plocha a nádvoří JC - zjištěná cena celkem				=	204 550,80 Kč

14.4. Pozemky zemědělské

Ocenění : Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Hlavní město Praha - okolí do 7 km:						140,00%	
Celková úprava ceny:						140,00 %	
orná půda	566	51110	90	12,37	140,00	29,69	2 672,10
orná půda	566	56401	108	5,87	140,00	14,09	1 521,72
orná půda	569/3	56401	4 568	5,87	140,00	14,09	64 363,12
orná půda	569/5	51110	1 108	12,37	140,00	29,69	32 896,52
orná půda	569/5	56401	2 004	5,87	140,00	14,09	28 236,36
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			7 878 m ²				129 689,82
Pozemky zemědělské - zjištěná cena celkem				=			129 689,82 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Komunikace na pozemku parc.č.465/535	9 276 894,- Kč
2. Betonová dlažba zámková - chodník	109 441,- Kč
3. SO 01 Vodovod - vodovodní řad PE D 110 (DN100)	2 390 348,- Kč
4. SO 02 - Kanalizace splašková stoky PVC DN 250	2 433 162,- Kč
5. SO 02 - Kanalizace dešťová KG 300	2 433 162,- Kč
6. Veřejné osvětlení - 2 ks sloupy	109 073,- Kč
7. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/534	18 644,- Kč
8. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 záp. díl	21 804,- Kč
9. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 vých.díl	21 172,- Kč
10. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/534	5 252,- Kč
11. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - západní díl	7 928,- Kč
12. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 – vých. díl	8 126,- Kč
13. Pozemky - zjištěná cena celkem	= 1 809 624,- Kč

4.3. Určení věcné hodnoty inženýrských sítí dle THU

Věcnou hodnotou rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit).

Výchozí cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrné jednotky základní cenou stanovenou v závislosti na účelu užití dle Katalogu ÚRS CZ, a.s., upravenou koeficienty. Ocenění drobných staveb a venkovních úprav je provedeno dle oceňovacího předpisu.

$$\text{JCO} = \text{JCS} * \text{KV} * \text{KZP} * \text{KB} * \text{I}$$

JCO ..jednotková cena oceňovaného objektu

JCS .. jednotková cena srovnávacího objektu

NUS ...náklady na umístění stavby (VRN)

4.3.1. Komunikace

Komunikace je provedena z asfaltového koberce s okrajem z betonových obrubníků.

Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022

Typ stavby: 822 2 komunikace pozemní
 Konstrukční charakteristika: 7 z kameniva obalovaného živíci
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
 Množství: 3 351 m² plochy komunikace
 JCO = 2 078,- Kč/m²

Ocenění

Základní cena upravená cena Kč/m² = 2 078,-

Plná cena: 3 351 m² * 2 078,- Kč/m² = **6 963 378,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 50 = 22,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 22,0 % / 100)

* 0,78

Komunikace – cena = **5 431 435,- Kč**

4.3.2. Chodník – betonová dlažba zámková

Chodník je proveden z betonové zámkové dlažby 60 mm do lože ze štěrkodrtě.

Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022

Typ stavby: 822 5 plochy charakteru pozemních komunikací
 Konstrukční charakteristika: 3 dlážděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
 Množství: 90 m² plochy komunikace
 JCO = 1 072,- Kč/m²

Ocenění

Základní cena upravená cena Kč/m² = 1 072,-

Plná cena: 90,00 m * 1 072,- Kč/m = **96 480,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 50 = 0,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$ * 1,00**Chodník – betonová dlažba zámková– jednotková cena**= **96 480,- Kč****4.3.3. Veřejné osvětlení****Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022**

Typ stavby: 828 Vedení elektrická

Konstrukční charakteristika: Rozvody nízkého napětí

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224

Množství: 55 m délky

JCO = 1 900,- Kč/m

Základní cena upravená cena Kč/m = 1 900,-

Plná cena: 55,00 m * 1 900,- Kč/m = 104 500,- Kč**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 0 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 50 = 0,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$ * 1,0**Veřejné osvětlení - 2 ks sloupy - zjištěná cena**= **104 500,- Kč****4.3.4. SO 01 Vodovod - vodovodní řad PE D 110 (DN100) JC****Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022**

Typ stavby: 827 1 vodovody trubní

Konstrukční charakteristika: 1 z plast. hmot

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212

Množství: 551,50 m

JCO = 13 610,- Kč/m²**Ocenění**

Základní cena upravená cena Kč/m = 13 610,-

Plná cena: 551,50 m * 13 610,- Kč/m = 7 505 915,- Kč**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 50 = 22,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 22,0 \% / 100)$ * 0,78**SO 01 Vodovod -vodovodní řad PE D 110 (DN100) jednotková cena = 5 854 614,- Kč**

4.3.5. SO 02 - Kanalizace splašková stoky PVC DN 250 JC**Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022**

Typ stavby:	827 2 kanalizace trubní
Konstrukční charakteristika:	1 z plast. hmot
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	491,60 m
JCO = 11 621,- Kč/m ²	

Ocenění

Základní cena upravená cena Kč/m	=	11 621,-
Plná cena: 491,60 m * 11 621,- Kč/m	=	5 712 884,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 80 = 13,8 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 13,80 \% / 100)$ * 0,862**SO 02 - Kanalizace splašková stoky PVC DN 250 - jednotková cena = 4 924 506,- Kč****4.3.6. SO 02 - Kanalizace dešťová KG 300 JC****Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022**

Typ stavby:	827 2 kanalizace trubní
Konstrukční charakteristika:	1 z plast. Hmot
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	491,60 m
JCO = 11 621,- Kč/m ²	

Ocenění

Základní cena upravená cena Kč/m	=	11 621,-
Plná cena: 491,60 m * 11 621,- Kč/m	=	5 712 884,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 80 = 13,8 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 13,8 \% / 100)$ * 0,862**SO 02 - Kanalizace dešťová KG 300 - jednotková cena = 4 924 506,- Kč**

4.3.7. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/534**Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022**

Typ stavby:	827 2 kanalizace trubní
Konstrukční charakteristika:	1 z plast. hmot
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	5,90 m
JCO = 5 500,- Kč/m ²	

Ocenění

Základní cena upravená cena Kč/m	=	5 500,-
Plná cena: 5,90 m * 5 500,- Kč/m	=	32 450,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$ * 0,96**Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/534 = 31 152,- Kč****4.3.8. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (záp. díl)****Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022**

Typ stavby:	827 2 kanalizace trubní
Konstrukční charakteristika:	1 z plast. hmot
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	6,90 m
JCO = 5 500,- Kč/m ²	

Ocenění

Základní cena upravená cena Kč/m	=	5 500,-
Plná cena: 6,90 m * 5 500,- Kč/m	=	37 950,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$ * 0,96**Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 Z díl = 36 432,- Kč****4.3.9. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (vých.díl)****Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022**

Typ stavby:	827 2 kanalizace trubní
Konstrukční charakteristika:	1 z plast. hmot
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	6,70 m
JCO = 5 500,- Kč/m ²	

Ocenění

Základní cena upravená cena Kč/m	=	5 500,-
Plná cena: 6,70 m * 5 500,- Kč/m	=	36 850,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$ * 0,96**Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (V díl) = 35 376,- Kč****4.3.10. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/534**

Jedná se o přípojku pitné vody PE 100 SDR 11, PN 16, DN 32 na pozemek parc.č.465/534 délky 5,30 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022

Typ stavby: 827 1 vodovody trubní

Konstrukční charakteristika: 1 z plast. Hmot

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Množství: 5,30 m

JCO = 2 235,- Kč/m²**Ocenění**

Základní cena upravená cena Kč/m = 2 235,-

Plná cena: 5,30 m * 2 235,- Kč/m = **11 845,- Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 45 = 4,4 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,4 \% / 100)$ * 0,956**Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/534 - cena = 11 324,- Kč****4.3.11. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (západní díl)**

Jedná se o přípojku pitné vody PE 100 SDR 11, PN 16, DN 32 na pozemek parc.č.465/536 (západní díl), délky 8,00 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022

Typ stavby: 827 1 vodovody trubní

Konstrukční charakteristika: 1 z plast. Hmot

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Množství: 8,00 m

JCO = 2 235,- Kč/m²**Ocenění**

Základní cena upravená cena Kč/m = 2 235,-

Plná cena: 8,00 m * 2 235,- Kč/m = **17 880,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 45 = 4,4 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,4 \% / 100)$ * 0,956**Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (západní díl) = 17 093,- Kč****4.3.12. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (východní díl)**

Jedná se o přípojku pitné vody PE 100 SDR 11, PN 16, DN 32 na pozemek parc.č.465/536 (východní díl) délky 8,20 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění - dle THU 2022

Typ stavby: 827 1 vodovody trubní

Konstrukční charakteristika: 1 z plast. Hmot

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Množství: 8,20 m

JCO = 2 235,- Kč/m²**Ocenění**

Základní cena upravená cena Kč/m = 2 235,-

Plná cena: 8,20 m * 2 235,- Kč/m = **18 327,- Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků


Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 45 = 4,4 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,4 \% / 100)$ * 0,956**Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 – vých. díl = 17 521,- Kč****4.3. Výsledky analýzy dat věcná hodnota**


1. IS - Komunikace	5 431 435,- Kč
2. Betonová dlažba zámková – chodník	96 480,- Kč
3. Veřejné osvětlení - 2 ks sloupy	104 500,- Kč
4. SO 01 - Vodovod - vodovodní řad PE D 110 (DN100)	5 854 614,- Kč
5. SO 02 - Kanalizace splašková stoky PVC DN 250	4 924 506,- Kč
6. SO 02 - Kanalizace dešťová KG 300	4 924 506,- Kč
7. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/534	31 152,- Kč
8. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (záp.díl)	36 432,- Kč
9. Přípojka kanalizace DN 150 mm na pozemek parc.č.465/536 (vých.díl)	35 376,- Kč
10. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/534	11 324,- Kč
11. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (západní díl)	17 093,- Kč
12. Přípojka vody DN 32 mm na pozemek parc.č.465/536 - (vých. díl)	17 521,- Kč


4.4. Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci – částí pozemku


Obvyklá cena stavebního pozemku v katastrálním území Dolní Jirčany, obec Psáry je určena statistickým vyhodnocením transakčních cen pozemků srovnatelných svým charakterem, výměrou v dané lokalitě, se zohledněním indexu vývoje cen dle ČSÚ. Toto srovnání se provádí na základě průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením cenových údajů katastru nemovitostí, údajů denního i odborného tisku.

4.4.1. Srovnatelné nemovité věci – stavební pozemky:

Název:	Pozemek parc.č.16/1, LV č.2104			
Lokalita:	k.ú. Psáry, U Potoka			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 21.1.2021, právní účinky zápisu ke dni 27.1.2021. Zápis proveden dne 18.2.2021. pozemek parc.č.16/1 - zahrada o výměře 985 m ² pozemek parc.č.18/16 - trvalý travní porost o výměře 39 m ² spoluhl. podíl 1/100 pozemek parc.č.20/6 - trvalý travní porost o výměře 15 m ² spoluhl. podíl 1/100			
Pozemky celkem:	985,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,05		
				
			Zdroj: V-1109/2021-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 826 500	985	4 900	0,76	3 724


Název:	Pozemek parc.č.18/5, LV č.1314			
Lokalita:	k.ú. Psáry, U Potoka			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 18.12.2021, právní účinky zápisu ke dni 26.1.2022. Zápis proveden dne 22.2.2022. pozemek parc.č.18/5 - zahrada o výměře 917 m ² pozemek parc.č.20/3 - trvalý travní porost o výměře 35 m ² pozemek parc.č.18/16 - trvalý travní porost o výměře 39 m ² spoluhl. podíl 99/100 pozemek parc.č.20/6 - trvalý travní porost o výměře 15 m ² spoluhl. podíl 99/100			
Pozemky celkem:	1 006,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,00		
				
			Zdroj: V-1053/2022-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 865 000	1 006	5 830	0,72	4 198

Název:	Pozemek parc.č.583/54, LV č.703			
Lokalita:	k.ú. Psáry, Sportovní			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 22.4.2020, právní účinky zápisu ke dni 6.5.2020. Zápis proveden dne 28.5.2020. pozemek parc.č.18/5 - orná půda o výměře 1015 m ² pozemek parc.č.583/57 - orná půda o výměře 186 m ² (LV 1727) spoluvl. podíl 1/10 pozemek parc.č.583/60 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 564 m ² (LV 2120) spoluvlastnický podíl 1/10 pozemek parc.č.583/97 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 42 m ² (LV 1727) spoluvlastnický podíl 1/10			
Pozemky celkem:	1 094,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,10		
				
			Zdroj: V-4608/2020-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 300 000	1 094	3 016	0,88	2 654

Název:	Pozemek parc.č.161/84, 161/91, LV č.2201			
Lokalita:	k.ú. Psáry, Chrpová			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 12.2.2021, právní účinky zápisu ke dni 12.5.2021. Zápis proveden dne 3.6.2021. pozemek parc.č.161/84 - zahrada o výměře 1147 m ² pozemek parc.č.161/91 - zahrada o výměře 117 m ²			
Pozemky celkem:	1 264,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,05		
				
			Zdroj: V-6421/2021-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 000 000	1 264	4 747	0,76	3 608

Název:	Pozemek parc.č.240/4, LV č.703			
Lokalita:	k.ú. Psáry, Kutná			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 3.12.2021, právní účinky zápisu ke dni 28.3.2022. Zápis proveden dne 4.5.2022. pozemek parc.č.240/4 - zahrada o výměře 862 m ²			
Pozemek:	862,00 m ²			


Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny				1,00
K2 Lokalita				1,00
K3 Velikost				0,80
K4 Tvar pozemku				1,00
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂				1,00



Zdroj: V-3661/2022-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 000 000	862	2 320	0,80	1 856


Název:	Pozemek parc.č.593/6, LV č.1636			
Lokalita:	k.ú. Psáry, Ve Stráži			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 16.9.2020, právní účinky zápisu ke dni 18.9.2020. Zápis proveden dne 13.10.2020. pozemek parc.č.593/6 - zahrada o výměře 1056 m ²			
Pozemek:	1 056,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny				1,00
K2 Lokalita				1,00
K3 Velikost				0,80
K4 Tvar pozemku				0,90
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂				1,10



Zdroj: V-10463/2020-210


Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
4 940 000	1 056	4 678	0,79	3 696


Název:	Pozemky parc.č.689/14, 689/15, LV č.2186			
Lokalita:	k.ú. Psáry, Do Polí			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 27.11.2019, právní účinky zápisu ke dni 5.12.2019. Zápis proveden dne 14.1.2020. pozemek parc.č.689/14 - orná půda o výměře 1018 m ² pozemek parc.č.689/15 - orná půda o výměře 1138 m ²			
Pozemky celkem:	2 156,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny				1,00
K2 Lokalita				1,00
K3 Velikost				0,80
K4 Tvar pozemku				0,90
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂				1,15





Zdroj: V-15459/2019-210


Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
9 055 200	2 156	4 200	0,83	3 486


Název:	Pozemek parc.č.689/16, LV č.2187			
Lokalita:	k.ú. Psáry, Do Polí			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 22.4.2022, právní účinky zápisu ke dni 8.7.2022. Zápis proveden dne 8.8.2022. pozemek parc.č.689/16 - orná půda o výměře 1136 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,00		
				
			Zdroj: V-8063/2022-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 000 000	1 136	3 521	0,72	2 535

Název:	Pozemek parc.č.689/8, LV č.1957			
Lokalita:	k.ú. Psáry, Na Vápence			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 29.11.2021, právní účinky zápisu ke dni 10.12.2021. Zápis proveden dne 1.1.2022. pozemek parc.č.689/8 - orná půda o výměře 1174 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,00		
				
			Zdroj: V-17400/2021-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 250 376	1 174	5 324	0,72	3 833

Název:	Pozemek parc.č.343/166, LV č.2987			
Lokalita:	k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, Strmá,			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 25.10.2021, právní účinky zápisu ke dni 6.12.2021. Zápis proveden dne 28.12.2021. pozemek parc.č.343/166 - orná půda o výměře 1001 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		0,90		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,05		
				
			Zdroj: V-17086/2021-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
9 250 000	1 001	9 241	0,68	6 284


Název:	Pozemek parc.č.343/172, LV č.2954			
Lokalita:	k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, Na Vyhlídce, Strmá			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 22.12.2020, právní účinky zápisu ke dni 23.12.2020. Zápis proveden dne 19.1.2021. pozemek parc.č.343/172 - orná půda o výměře 1024 m ²			
Pozemek:	1 024,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		0,90		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,05		
				
			Zdroj: V-14979/2020-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 990 000	1 024	6 826	0,68	4 642


Název:	Pozemky parc.č.343/71, 343/173, LV č.2943			
Lokalita:	k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, Duhová			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 9.3.2022, právní účinky zápisu ke dni 16.3.2022. Zápis proveden dne 7.4.2022. pozemek parc.č.343/71 - zahrada o výměře 1240 m ² pozemek parc.č.343/173 - zahrada o výměře 100 m ²			
Pozemky celkem:	1 340,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		0,90		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,00		
				
			Zdroj: V-3171/2022-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
7 500 000	1 340	5 597	0,65	3 638


Název:	Pozemek parc.č.465/216, LV č.2979			
Lokalita:	k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, Okružní			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 9.4.2021, právní účinky zápisu ke dni 13.4.2021. Zápis proveden dne 6.5.2021. pozemek parc.č.465/216 - zahrada o výměře 1036 m ²			
Pozemek:	1 036,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		0,90		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,05		
				

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
7 000 000	1 036	6 757	0,68	4 595

Zdroj: V-4719/2021-210

Název:	Pozemek parc.č.465/252, LV č.2516			
Lokalita:	k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, Heyrovského			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 18.3.2021, právní účinky zápisu ke dni 22.3.2021. Zápis proveden dne 13.4.2021. pozemek parc.č.465/252 - orná půda o výměře 1224 m ²			
Pozemek:	1 224,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		0,90		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,05		
				
				Zdroj: V-3723/2021-210
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
8 700 000	1 224	7 108	0,68	4 833

Název:	Pozemek parc.č.465/478, LV č.2974			
Lokalita:	k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, Na Lukách			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 9.12.2021, právní účinky zápisu ke dni 10.12.2021. Zápis proveden dne 3.1.2022. pozemek parc.č.465/478 - orná půda o výměře 1001 m ²			
Pozemek:	1 001,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		0,90		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,03		
				
				Zdroj: V-17402/2021-210
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
7 750 000	1 001	7 742	0,67	5 187

Název:	Pozemek parc.č.465/480, LV č.2974			
Lokalita:	k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, Na Lukách			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 9.12.2021, právní účinky zápisu ke dni 10.12.2021. Zápis proveden dne 6.1.2022. pozemek parc.č.465/480 - orná půda o výměře 1005 m ²			
Pozemek:	1 005,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		0,90		
K3 Velikost		0,80		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂		1,03		
				
				Zdroj: V-17404/2021-210
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
7 750 000	1 005	7 711	0,67	5 166

Minimální jednotková porovnávací cena	1 856 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 996 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 284 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	4 000 Kč/m²
Pozemek parc.č.st.26 – zastavěná plocha a nádvoří	120 m ²
(výměra bude upřesněna GP)	
Výsledná porovnávací hodnota části pozemku parc.č.st.26	480 000,- Kč

4.4.2. Srovnatelné nemovité věci – zemědělské pozemky:

Název:	Prodej pozemku parc.č.399, LV č.4004			
Lokalita:	Jesenice u Prahy, okres Praha-západ			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 19.6.2020, právní účinky zápisu ke dni 22.6.2020. Zápis proveden dne 14.7.2020. pozemek parc.č.399 - orná půda o výměře			
Pozemek:	8 697m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V-6684/2020-210		
K2 Lokalita	1,00			
K3 Velikost, tvar	1,00			
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂	1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
7 700 000	8 697	885	1,10	974

Název:	Prodej pozemků, LV č.4078			
Lokalita:	Jesenice u Prahy, okres Praha-západ			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 14.6.2022, právní účinky zápisu ke dni 21.6.2022. Zápis proveden dne 20.7.2022.			
	V-7394/2022-210			
	kat.území	parc. č.	druh pozemku	výměra
	Jesenice u Prahy	411 / 2	orná půda	3 048
		84 / 11	ostatní komunikace	144
		84 / 13	ostatní komunikace	38
		349	orná půda	5 431
		409 / 1	orná půda	63
		421 / 42	orná půda	2 606
		421 / 49	orná půda	735
		LV č.4078	521 / 51	orná půda
	Celkem výměra			12 069
Pozemky celkem:	12 069 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: V-7394/2022-210		
K2 Lokalita	1,00			
K3 Velikost, tvar	1,00			
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 665 000	12 069	138	1,00	138

Název: Prodej pozemků parc.č.450, parc.č.490/16, LV č.2991
Lokalita: k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha-západ
Popis: Smlouva kupní ze dne 3.6.2022, právní účinky zápisu ke dni 28.6.2022.
 Zápis proveden dne 28.7.2022.
 V-7675/2022-210

kat.území	parc. č.	druh pozemku	výměra
Dolní Jirčany	450	orná půda	27 856
LV č.2991	490 / 16	orná půda	4 840
Celkem výměra			32 696

Pozemky celkem: 32 696 m²
Použité koeficienty:
 K1 Redukce pramene ceny 1,00 Zdroj: V-7675/2022-210
 K2 Lokalita 1,00
 K3 Velikost, tvar 1,00
 K4 Přepočtový koeficient na CÚ₂₀₂₂ 1,00


Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 108 120	32 696	95	1,00	95

Název: Prodej pozemků LV č.1648
Lokalita: k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha-západ
Popis: Smlouva kupní ze dne 4.3.2020, právní účinky zápisu ke dni 17.3.2020.
 Zápis proveden dne 9.4.2020.
 V-3068/2020-210

kat.území	parc. č.	druh pozemku	výměra
Dolní Jirčany	483 / 6	orná půda	8 812
LV č.1648	291 / 13	orná půda	12 713
	518 / 10	ostatní plocha jiná plocha	503
	518 / 11	ostatní plocha jiná plocha	773
	518 / 12	ostatní plocha jiná plocha	6 014
	521 / 30	ostatní plocha zeleň	2 007
	518 / 12	ostatní plocha jiná plocha	6 014
	521 / 30	ostatní plocha zeleň	2 007
	521 / 27	ostatní plocha zeleň	1 160
Celkem výměra			40 003

Pozemky celkem: 40 003 m²
Použité koeficienty:
 K1 Redukce pramene ceny 1,00 Zdroj: V-3068/2020-210
 K2 Lokalita 1,00
 K3 Velikost, tvar 1,00
 K4 Přepočtový koeficient na CÚ₂₀₂₂ 1,10

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 473 600	40 003	87	1,10	96

Název:	Prodej pole 7 124 m²			
Lokalita:	Libeň, okres Praha-západ			
Popis:	prodej pozemku v obci Libeň u Libeře. Jedná o pozemek o celkové ploše 7124m ² evidovaného jako orná půda. Pozemek je nyní obhospodařován místním zemědělským družstvem. V blízkém okolí jsou stavební pozemky.			
Pozemek:	7 124,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Velikost, tvar			1,00	
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₂			1,00	
				
			Zdroj: www.sreality.cz	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 950 000	7 124	274	0,90	247

Minimální jednotková porovnávací cena	95 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	310 Kč/m ²
Medián	138 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	974 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku					
Medián jednotkových cen po zaokr.					140 Kč/m²
Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	566	198	140,00		27 720
orná půda	569/3	4 568	140,00		639 520
orná půda	569/5	3 112	140,00		435 680
Celková výměra pozemků		7 878	Hodnota pozemků celkem		1 102 920

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo vypracovat znalecký posudek

o ceně inženýrských staveb

- komunikací a zpevněných ploch,
- vodohospodářských děl – vodovodních a kanalizačních řadů, vč. přípojek,
- veřejného osvětlení,

umístěných na pozemku parc.č.465/535 – ostatní plocha ostatní komunikace a dalších pozemcích 2. etapy výstavby,

o obvyklé ceně nemovité věci

- části pozemku parc.č.st.26 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 120 m²
- části pozemku parc.č.65 - orná půda o výměře 90 m²,
- pozemku parc.č.497/23 - orná půda 87 m²,
- pozemku parc.č.497/24 - orná půda 2 503 m²,
- pozemku parc.č.108/1 - ostatní plocha jiná plocha 32 m²,
- pozemku parc.č.108/2 - ostatní plocha jiná plocha 100 m²,

zapsaných na listu vlastnictví č. 802, pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry,

o obvyklé ceně nemovité věci

- pozemku parc.č.569/3 - orná půda 4 568 m²,
- pozemku parc.č.569/5 - orná půda 3 112 m²,
- pozemku parc.č.566 - orná půda 198 m²

zapsaných na listu vlastnictví č.2310 pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry.

5. 2. Výrok

5.2.1. Oceňované inženýrské sítě a pozemky jsou popsány v ocenění.

Jako způsob ocenění byla zvolena metodika užívaná peněžními ústavy. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou dle definice zákona o oceňování majetku. Ocenění bylo doplněno o cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. č.424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o oceňování majetku.

Na základě analýzy trhu a provedeného ocenění, byla pro stanovení obvyklé ceny pozemků zvolena **metoda porovnávací**, neboť nejlépe vystihuje hodnotu pozemků v daném místě a čase.

Inženýrské sítě byly oceněny nákladovým způsobem dle THU katalogu ÚRS CZ,.

Obvyklou cenu nemovité věci – pozemků parc.č.65, parc.č.497/23, parc.č.497/24, parc.č.108/1, parc.č.108/2 nelze určit na základě skutečně realizovaných cen z důvodu, že prodeje pozemků srovnatelných svým charakterem a využitím, velikostí a lokalitou se v uplynulém období v dostatečném počtu neuskutečnily.

Z těchto důvodů byla určena hodnota těchto pozemků způsobem ocenění podle platné oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR.

5.2.2. Nemovité věci popsané v ocenění jsou oceňovány částkou :

Obec Psáry										Římskokatolická farnost Jitové u Prahy				
Stavba	JC Kč/m/m2	množství m/m2	opotrebení %	reprodukční cena Kč	podíl	počet RD	výsledná cena Kč	pozemek		JC Kč/m2	výměra m2		cena Kč	
								druh - zprásob	využití		celkem	z toho		
IS - Komunikace	2 078 Kč	3 351	22,00	5 431 435 Kč	33	3	493 767 Kč	LV č. 802		4 000 Kč	1 761	120	480 000 Kč	
SO vodovodní řád	13 610 Kč	551,50	22,00	5 854 614 Kč	33	3	532 238 Kč	zastavěná plocha a nádvoří		442,34 Kč	2 520	90	39 811 Kč	
SO kanalizace splašková	11 621 Kč	491,60	13,80	4 924 506 Kč	33	3	447 682 Kč	orná půda		537,42 Kč	87	87	46 756 Kč	
SO kanalizace dešťová	11 621 Kč	491,60	13,80	4 924 506 Kč	33	3	447 682 Kč	orná půda		537,42 Kč	2 503	2 503	1 345 162 Kč	
VO - 2 sloupky	52 250 Kč	2	0	0			104 500 Kč	orná půda		330,72 Kč	32	32	10 583 Kč	
IS - Chodník	1 072 Kč	90,00	0	0			96 480 Kč	ostatní plocha jiná plocha		330,72 Kč	100	100	33 072 Kč	
Připojka kanalizace p.č.465/534	5 500 Kč	5,90	4,00	0			31 152 Kč	mezisoučet			7 003	2 932	1 935 383 Kč	
Připojka kanalizace p.č.465/536-Z	5 500 Kč	6,90	4,00	0			36 432 Kč	LV č. 2310						
Připojka kanalizace p.č.465/536-V	5 500 Kč	6,70	4,00	0			35 376 Kč	orná půda		140 Kč	4 568	4 568	639 520 Kč	
Připojka vody DN 32 na p.p.č.465/534	2 235 Kč	5,30	4,40	0			11 324 Kč	orná půda		140 Kč	3 112	3 112	435 680 Kč	
Připojka vody DN 32 na p.p.č.465/536-Z	2 235 Kč	8,00	4,40	0			17 093 Kč	orná půda		140 Kč	198	198	27 720 Kč	
Připojka vody DN 32 na p.p.č.465/536-V	2 235 Kč	8,20	4,40	0			17 521 Kč	orná půda		140 Kč	7 878	7 878	1 102 920 Kč	
Celkem							2 271 247 Kč	<i>mezisoučet</i>				10 810	3 058 303 Kč	

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 98/2022.

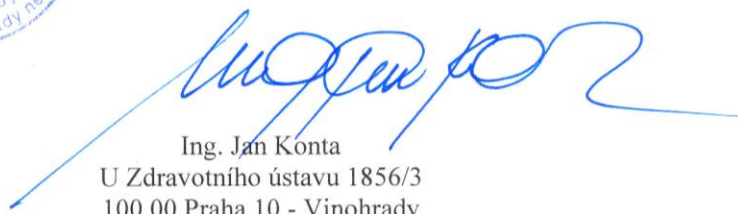
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR ze dne 17.2.92 č.j. ZT 2130/91, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5489-94/2022 evidence posudků.

V Praze 11.11.2022




Ing. Jan Konta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

Příloha – situace přípojek

