



Stejnopis č. 1

KUPNÍ SMLOUVA SE ZŘÍZENÍM SLUŽEBNOSTI

Smlouva č. KUP/35/05/001602/2017

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 1257 a násl., § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů,
(dále jen jako „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)

mezi

Hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1
zastoupeným Ing. Janem Rakem
ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581, plátce DPH
Bankovní spojení: PPF banka, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6
číslo účtu: 1490240005157998/6000
konstantní symbol: 0558
variabilní symbol: 1300015573

(dále také jako „prodávající“) na straně jedné

a

MUDr. Helenou Máslovou

██ Praha 2
r.č.: 68 ██

(dále jen jako „kupující“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 33 – ostatní plocha, zeleň, pozemku parc. č. 34 – ostatní plocha, zeleň, a pozemku parc. č. 279/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace, to vše v kat. území Vyšehrad, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 125 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k výše uvedeným pozemkům nabyt prodávající na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.



2. Předmětem koupě dle této smlouvy je pozemek parc. č. 33 – ostatní plocha, zeleň, o výměře 137 m², pozemek parc. č. 34 – ostatní plocha, zeleň, o výměře 102 m², a pozemek parc. č. 279/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 56 m², to vše v kat. území Vyšehrad, obec Praha (to vše dále jen jako „předmět koupě“).

II.

1. Prodávající prodává předmět koupě uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými a kupující jej kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto prodávající potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 28/68 ze dne 15. 6. 2017. Záměr prodeje předmětu koupě uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem HOM-8114/2017 od 24. 3. 2017 do 15. 4. 2017.
3. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2 této smlouvy neváznou dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní vady, vyjma:
 - věcného břemene zřízeného na pozemku parc. č. 279/3 ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 24 – zahrada, v kat. území Vyšehrad, obec Praha, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 23. 10. 2006, v rozsahu GP č. 103–102/2004, spočívajícího v přístupu na pozemek parc. č. 279/3,
 - věcného břemene zřízeného na pozemku parc. č. 279/3 ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 25 – zastavěná plocha a nádvoří, v kat. území Vyšehrad, obec Praha, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 23. 10. 2006, v rozsahu GP č. 103–102/2004, spočívajícího v přístupu na pozemek parc. č. 279/3.
4. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přijímá bez výhrad ve stavu, v jakém se nachází.

III.

Smluvní strany se dohodly, že na pozemku parc. č. 33 – ostatní plocha, zeleň, a na pozemku parc. č. 34 – ostatní plocha, zeleň, to vše v kat. území Vyšehrad, obec Praha, bude zřízena na dobu neurčitou bezúplatná služebnost přístupu dle § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“), ve prospěch hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581, jakožto oprávněného, k zajištění přístupu oprávněného k pozemkům parc. č. 36/1 – ostatní plocha, zeleň, a pozemek parc. č. 276 – ostatní plocha, zeleň, to vše v kat. území Vyšehrad, obec Praha, za účelem opravy opěrných zdí nacházejících se na těchto pozemcích.

IV.

1. Celková kupní cena, sjednaná dohodou smluvních stran, za předmět koupě činí **1.377.870,- Kč** (slovy: jeden milion tři sta sedmdesát sedm tisíc osm set sedmdesát korun českých). Výše uvedená celková kupní cena je kupní cenou za pozemky, jejichž převody jsou podle § 56 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozeny.



2. Celková kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku byla stanovena následovně:

- a) cena pozemku parc. č. 279/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 56 m², byla stanovena dle aktuální cenové mapy ve výši 11.570,- Kč/ m², tj. **647.920,- Kč** (slovy: šest set čtyřicet sedm tisíc devět set dvacet korun českých),
- b) cena pozemku parc. č. 33 – ostatní plocha, zeleň, o výměře 137 m², a pozemku parc. č. 34 – ostatní plocha, zeleň, o výměře 102 m², byla stanovena na základě Znaleckého posudku o tržní hodnotě číslo 6220-300/2016, vypracovaného dne 17. 10. 2016 Jaroslavem Bělohradským, se sídlem Husovo náměstí 63, 584 01 Ledec nad Sázavou, IČO: 11005203, jenž je, jakožto příloha č. 1, nedílnou součástí této smlouvy (dále jen jako „znalecký posudek“), ve výši 6.050,- Kč/m², tj. **1.445.950,- Kč** (slovy: jeden milion čtyři sta čtyřicet pět tisíc devět set padesát korun českých),
- c) od ceny pozemků uvedených pod písm. a) a b) tohoto odstavce, tj. od částky ve výši **2.093.870,- Kč** (slovy: dva miliony devadesát tři tisíc osm set sedmdesát korun českých), je odečtena částka ve výši **716.000,- Kč** (slovy: sedm set šestnáct tisíc korun českých), za kterou se kupující zavazuje dle čl. V. odst. 1 této smlouvy provést sanaci opěrných zdí.

3. Celková kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku bude zaplacena takto:

- a) ke splacení první splátky celkové kupní ceny si ponechá prodávající jistotu složenou kupujícím u prodávajícího ve výši **137.787,- Kč** (slovy: jedno sto třicet sedm tisíc sedm set osmdesát sedm korun českých),
 - b) doplatek celkové kupní ceny ve výši **1.240.083,- Kč** (slovy: jeden milion dvě stě čtyřicet tisíc osmdesát tři korun českých) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu na účet vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. účtu: **149024-0005157998/6000**, konstantní symbol: **0558**, variabilní symbol: **1300015573** a to do 30 dnů ode dne doručení této uzavřené kupní smlouvy kupujícím, přičemž za den zaplacení doplatku celkové kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.
4. Při prodlení kupujícího se zaplacením doplatku celkové kupní ceny uvedeném v odst. 3 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku celkové kupní ceny je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení prodávajícího o odstoupení od této smlouvy bude doručeno kupujícímu.
5. V případě prodlení kupujícího se zaplacením doplatku celkové kupní ceny uvedeného v odst. 3 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku celkové kupní ceny smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši složené jistoty dle odst. 3 písm. a) tohoto článku, tj. ve výši 137.787,- Kč. Již uhrazená 1. splátka celkové kupní ceny formou složené jistoty dle odst. 3 písm. a) tohoto článku se považuje za zaplacenou smluvní pokutu dle předchozí věty, a to ke dni odstoupení od smlouvy, takže po zápočtu vzájemných pohledávek (pohledávka kupujícího vůči prodávajícímu ve věci jistoty ve výši 137.787,- Kč a pohledávka prodávajícího vůči kupujícímu ve věci smluvní pokuty ve výši 137.787,- Kč) nastane zánik obou těchto pohledávek.

V.

1. Kupující se tímto zavazuje, že na svůj náklad ve lhůtě 5 let ode dne nabytí vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy provede sanaci opěrných zdí za rodinným domem č.p. 41, Rašínovo nábřeží 12, Praha 2, a to minimálně v rozsahu a způsobem, který je stanoven ve znaleckém posudku resp. v příloze tohoto znaleckého posudku a dále ve Vyjádření ke znaleckému posudku ze dne 16. 10. 2017, jež tvoří, jakožto příloha č. 2, nedílnou součástí této smlouvy.



2. V případě, že kupující neprovede sanaci opěrných zdí dle odst. 1 tohoto článku v souladu se znaleckým posudkem, resp. přílohou znaleckého posudku a Vyjádřením ke znaleckému posudku ze dne 16. 10. 2017 ve lhůtě stanovené v odst. 1 tohoto článku, kdy uvedená sanace musí být zároveň prodávajícím písemně v uvedené lhůtě odsouhlasena, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 716.000,- Kč (slovy: sedm set šestnáct tisíc korun českých).
3. Smluvní strany vzájemně souhlasí s tím, že si poskytnou veškerou možnou součinnost při sanaci opěrných zdí dle odst. 1 tohoto článku a při jejím písemném odsouhlasení.
4. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků prodávajícího na náhradu škody vůči kupujícímu a lze je požadovat kumulativně.

VI.

1. Prodávající předá kupujícímu předmět koupě protokolárně do 30 dnů ode dne zaplacení doplatku celkové kupní ceny dle čl. IV. odst. 3 písm. b) této smlouvy.
2. Dnem protokolárního předání předmětu koupě dle odst. 1 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu.

VII.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě podle této smlouvy nabyde kupující jeho vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.
2. Smluvní strany souhlasí, aby Katastrální úřad pro hlavní město Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího a služebnosti dle čl. III. této smlouvy ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí a aby byly zapsány na příslušném listu vlastnictví kupujícího pro katastrální území Vyšehrad, obec Praha, takto:

v části A LV:

MUDr. Helena Máslová, [REDACTED] Praha 2, r.č.: 68 [REDACTED]

v části B LV:

pozemek parc. č. 33 – ostatní plocha, zeleň,
pozemek parc. č. 34 – ostatní plocha, zeleň,
pozemek parc. č. 279/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace,

v části C LV:

služebnosti přístupu zřízené na pozemku parc. č. 33 a pozemku parc. č. 34, ve prospěch hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581, dle čl. III. této smlouvy, spočívající v zajištění přístupu na pozemek parc. č. 36/1, a pozemek parc. č. 276, oba v kat. území Vyšehrad, obec Praha, za účelem opravy opěrných zdí na těchto pozemcích,

v části E LV:

tato smlouva,



ostatní části LV beze změn.

3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího a služebnosti dle čl. III. této smlouvy ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dle odst. 2 tohoto článku učiní prodávající nejpozději do 30 dnů ode dne zaplacení doplatku celkové kupní ceny dle čl. IV. odst. 3 písm. b) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva a služebnosti k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese prodávající.
4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího nebo služebnosti dle čl. III. této smlouvy ve prospěch prodávajícího, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

VIII.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v této smlouvě. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

IX.

1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výměry pozemků uvedené v čl. I. odst. 2 této smlouvy odpovídají ke dni uzavření této smlouvy výměrám uvedeným v katastru nemovitostí a kupující pro případ, že skutečné výměry pozemků neodpovídají zápisu v katastru nemovitostí, a tudíž výměrám uvedeným ve čl. I. odst. 2 této smlouvy, se výslovně zavazuje, že v budoucnu neuplatní z tohoto důvodu právo dle § 2129 odst. 1 občanského zákoníku na přiměřenou slevu z celkové kupní ceny.
2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a ostatními účinnými právními předpisy.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí prodávající.



7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I.-IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích o šesti stranách textu a dvou přílohách, z nichž jeden obdrží kupující, šest prodávající.
9. Autorizace se provede otiskem razítka hlavního města Prahy v pravém horním rohu každé strany textu.
10. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 6 tohoto článku.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepřičí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

- příloha č. 1: Znalecký posudek o tržní hodnotě číslo 6220-300/2016 ze dne 17. 10. 2016
- příloha č. 2: Vyjádřením ke znaleckému posudku ze dne 16. 10. 2017

V Praze dne: 29. 12. 2017

V Praze dne: 20. 12. 2017

za prodávajícího:

.....
Ing. [redacted]
ředitel odboru
hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy



kupující:

[redacted]
.....
MUDr. Helena Máslová

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 01

Poř.č.: 11001-0278-0148

Vlastnoručně podepsal: Helena Máslová
Datum a místo narození: [redacted]
Adresa pobytu: [redacted]

Druh a č. před
Občanský průkaz [redacted]

Praha 01 dne 20.12.2017
Barbová Aneta



ZNALECKÝ POSUDEK O TRŽNÍ HODNOTĚ

číslo 6220-300/2016



NEMOVITÁ VĚC: pozemek parc.č. 33 ostatní plocha o výměře 137 m², pozemku parc.č. 34 ostatní plocha o výměře 102 m² a pozemku parc.č. 279/3 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 56 m² v katastrálním území Vyšehrad. Pozemek je zapsaný v listu vlastnictví č. 125 pro katastrální území Vyšehrad, městská část Praha 2, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

OBJEDNAVATEL: Hlavní město Praha

Adresa objednavatele: Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha

ZHOTOVITEL : Jaroslav Bělohradský

Adresa zhotovitele: [REDACTED]

IČ: 11005203

telefon: [REDACTED]

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení tržní hodnoty

TRŽNÍ HODNOTA **2 073 200,- Kč**

Datum místního šetření: 10.10.2016

Stav ke dni :

10.10.2016

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 17

Počet vyhotovení: 3

V Ledči nad Sázavou, dne 17.10.2016

stejnopis č. **1**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku na stanovení tržní hodnoty nemovité věci - **pozemku parc.č. 33 ostatní plocha o výměře 137 m², pozemku parc.č. 34 ostatní plocha o výměře 102 m² a pozemku parc.č. 279/3 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 56 m² v katastrálním území Vyšehrad**. Pozemek je zapsaný v listu vlastnictví č. 125 pro katastrální území Vyšehrad, městská část Praha 2, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Prohlášení znalce:

I. Zpracovatel tohoto znaleckého posudku prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti nebude mít žádnou majetkovou účast, případně jiné výhody plynoucí ze skutečností, které jsou v tomto ocenění uvedeny. Zpracovatel není s objednatelem posudku propojen ani personálně ani majetkově. Všechny údaje a skutečnosti uvedené v tomto posudku jsou zpracovány na základě poskytnutých podkladů a vlastních zjištění a jsou jen vlastním názorem znalce na celou problematiku, aniž by byly jakkoliv ovlivněny třetími osobami.

II. Nezávislost znalce:

Znalec je osobou nezávislou a tak i vystupuje a jedná. Odměna za vypracování posudku není závislá, ani nevychází z konečných závěrů v tomto ocenění.

III. Předpoklady ocenění:

Informace pro toto ocenění byly převzaty od objednatele posudku a současně byly použity podklady z veřejně dostupných zdrojů. Ocenění je provedeno na základě všech dostupných zjištěných skutečností, které byly poskytnuty objednatelem, a současně na zjištění, která jsme byli schopni zajistit při celkovém posouzení a z veřejně dostupných zdrojů. Zpracovatel posudku neodpovídá za případné vady poskytnutých podkladů nebo omyly ve veřejně dostupných podkladech, které byly v ocenění použity. Znalec předpokládá, že vlastnická práva i jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Výsledné hodnoty uvedené v tomto posudku jsou zjištěny pro účely uvedené v zadání posudku. V případě použití výsledných hodnot pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky případně škody tímto použitím vzniklé.

IV. Casové omezení:

Toto ocenění je vypracováno k výše uvedenému datu, všechny údaje uvedené v tomto posudku se vztahují k období ocenění. Z případné změny podmínek, které se vyskytnou po datu zpracování posudku a za případné změny tržních podmínek nelze převzít odpovědnost.

Přehled podkladů

Podklady pro vypracování posudku:

- Objednávka posudku č. MHMP 1662515/2016 ze dne 22.09.2016
- Výpis z katastru nemovitosti č. 125 a č. 19 pro k.ú. Vyšehrad.
- Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy k datu 15.1.2016.
- Schválený územní plán hl. m. Prahy.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- Snímek pozemkové mapy.
- Skutečnosti zjištěné na místě samém.
- Vlastní databáze porovnatelných nemovitostí.

POUŽITÁ LITERATURA Publikace:

1. BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM- akademické nakladatelství, s.r.o, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0.
2. BRADÁČ, A., FIALA, J. Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: LINDE Praha, a.s.
3. DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí. 2. upravené vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica, 2006, ISBN 978-80-245-1639-4.

4. KOKOŠKA, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisu I. Díl, Praha, 2010, ISBN 978-80-245-1572-4.
5. ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha, ISBN 80-902109-0-2.
6. ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemku. Praha: nakladatelství Oeconomica, 2007, 978-80-245-1211-2.
7. ZAZVONIL, Z. Porovnávací metoda oceňování. Praha, Ekopress, ISBN 80-86929-14-0

Místopis

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek je evidován v listu vlastnictví č. 125 pro katastrální území Vyšehrad.

část A vlastník:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 00064581

pozemek parc.č. 33 ostatní plocha, zeleň	o výměře	137 m ²
pozemek parc.č. 34 ostatní plocha, zeleň	o výměře	102 m ²
pozemek parc.č. 279/3 ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře	56 m ²

Zastavěný pozemek parc.č. st. 25 je evidován v listu vlastnictví č. 19 pro katastrální území Vyšehrad.

část A vlastník:

Máslová Helena, MUDr. Rašínovo nábřeží 41/12, Vyšehrad, 12800 Praha 2

pozemek parc.č. 25 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 63 m²

pozemek parc.č. 25 zahrada o výměře 81 m²

Dokumentace a skutečnost:

Skutečný účel využití ke dni ocenění:

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 33 ostatní plocha, zeleň o výměře 137 m², pozemek parc.č. 34 ostatní plocha, zeleň o výměře 102 m² a pozemek parc.č. 279/3 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 56 m². Pozemky parc.č. 33 a parc.č. 34 jsou situované na příkrém západním svahu vedoucího z Rašínova nábřeží na Vyšehrad, za rodinným domem č.p. 12 a „Chocholovými domy“ pod Vyšehradem. Pozemky jsou vymezeny opěrnými zdmi, které zabraňují sesouvání zeminy. Horní, východní zeď je vyzděna z hrubých kamenů o výšce cca 1,2 m až 2,2 m a je překryta plnými cihlami. Spodní, západní zeď nad domem je vyzděna z plných lícových cihel na kamenném podloží o výšce až 2,5 m. Stav této opěrné zdi je zhoršený, dochází k vypadání cihel ze zdiva a postupnému vyklánění. Pozemky jsou souvisle porostlé okrasnými keři (ptačí zob vejčitolistý). Pozemky nejsou běžně přístupné, z horní strany přes opěrnou zeď, ze spodní strany pouze po žebříku. Pozemek parc.č. 279/3 je mírně svažité k západu a tvoří přístupovou, částečně zpevněnou plochu před rodinným domem č.p. 12 ve vlastnictví MUDr. Heleny Máslové. Pozemek parc.č. 279/3 je zatížen věcným břemenem přístupu na pozemky parc.č. 24 a parc.č. st. 25. Pozemky se nachází v památkové rezervaci. V platném územním plánu pozemek spadá do ploch **OB - čistě obytné**.

ÚZEMNÍ PLÁN

Podle schváleného územního plánu, který nabyl účinnosti 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vydané formou Opatření obecné povahy č. 6/2009, s účinností od 12.11.2009, je pozemek ve funkční ploše **OB - čistě obytné**.

OB - čistě obytné

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV).

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

CENOVÁ MAPA

V cenové mapě pozemků hl.m. Prahy je pozemek evidován v mapovém listu č. 59 pro skupinu 3968 s cenou **11570,- Kč/m²**.

Problematika zkreslení cen pozemků v důsledku jejich extrakce z celkových cen nemovitostí včetně staveb je zřetelná především v centrálních částech města, kde volné stavební pozemky prakticky nejsou, v drtivé většině se obchoduje s nemovitostmi jako s celky a tomu jsou poplatné i smluvní ceny. Pokud v kupních smlouvách jsou cenově rozlišeny pozemky a stavby, jde velmi často o rozdělení čistě formální, především v souvislosti s účetnictvím nebo na principu administrativních cen, což však často se skutečnou tržní hodnotou může mít jen málo společného. Příčinou deformace cenového poměru pozemek-stavba mohou být sjednávané speciální ceny uplatňované při privatizaci bytů. Navíc ceny pozemků přejímané z kupních smluv nutně vůbec nemusejí odrážet jejich skutečnou tržní hodnotu.

Definice

Přístupy k ocenění a definice pojmů:

Definice obvyklé ceny:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním"

„Definice obvyklé ceny byla v NOZ (Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.) rozšířena ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů, ve kterých je zakotvena podmínka běžného prodeje, kdy kupující je ke koupi motivován, ale není k ní nucen a ani nechce kupovat za každou cenu. Obdobně prodávající nemá přemrštěné cenové nároky a není také nucen nebo připraven prodat za každou cenu. Kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku a o stavu trhu k datu ocenění. Každá ze stran jedná ve vlastním zájmu a rozumně tak, aby dosáhla pro ni co nejlepší cenu. Přitom se předpokládá, že majetek byl na trhu prezentován nejvhodnějším způsobem, aby se uskutečnil jeho prodej za nejvýhodnější cenu.“

Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) a Evropské oceňovací standardy (EVS) a pracují zejména s **tržní hodnotou**, jejíž definice i způsob stanovení jsou jasně dané, srozumitelné a ověřené dlouholetou praxí. V některých případech může nastat situace, kdy obvyklou cenu v souladu s platnou definicí nebude možno stanovit.

Definice tržní hodnoty

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení

Tato definice tržní hodnoty je převzata z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) a Evropských oceňovacích standardů (EVS), které vydávají příslušné mezinárodní organizace.

Upřesňující podmínky

Tržní hodnota je podmíněna existencí fungujícího volného trhu, je poplatná chování širšího počtu jeho účastníků a reaguje pouze na takové cenotvorné faktory a vlivy, které z tohoto prostředí vycházejí.

Ocenění vedoucí k tržní hodnotě přihlíží k nejpravděpodobnějšímu nejlepšímu a nejvyššímu využití nemovitostí a vyžaduje, aby v jeho rámci byl proveden přiměřený a relevantní průzkum trhu a aby všechny použité postupy simulovaly pravděpodobné chování a uvažování kvalifikovaných účastníků v příslušném tržním segmentu.

Oceňovací proces je systematicky a logicky uspořádaný analytický postup, využívající osvědčené přístupy, metody, techniky a procedury, vycházející z tržních podnětů a používající tržní data a informace, simulující postupně se formující názory potenciálních účastníků trhu na výši tržní hodnoty nemovitostí.

Oceňovací postupy vedoucí k odhadu tržní hodnoty:

Nákladový přístup

Koncepce nákladového přístupu vychází z předpokladu, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu na principu nákladů obětovaných příležitostí tak, že účastník trhu vybírá výhodnější z alternativ:

- koupě nemovitostí (pozemek se stavbou) nebo
- nákup pozemků a nákladů na zhotovení nových staveb,

takže tržní hodnotu může měřit alternativními náklady na vybudování nemovitostí podobných ve své reálii. Protože se však rozhoduje v podmínkách omezených zdrojů a vybere-li jednu z variant, druhá bude obětována a ztracena. Při měření účastník přihlíží i k dalším potenciálním rozdílům mezi oběma variantami, neboť alternativa počítající s vybudováním staveb uvažuje většinou s náklady na novostavbu, zatímco při koupi jde obvykle o stavby již užívané, které nemusí být nové, takže se u nich mohou projevat důsledky znehodnocení, zejména ve formách fyzického opotřebování, funkčního zastarávání, vad, poruch a nedodělků. Výsledkem postupů založených na nákladovém přístupu je nákladová (věcná, substanční) hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty zejména u staveb speciálního významu. Nákladová hodnota nemovitostí je součtem hodnoty pozemků odpovídající nákladům na jeho pořízení a nákladové hodnoty staveb. V obecném pojetí představuje hodnotu, zahrnující hodnotu pozemků a jejich zhodnocení, přičemž zástavba představuje jednu z mnoha jeho forem. Nákladová hodnota staveb vyjadřuje náklady na podmiňující výrobu nových staveb upravené o znehodnocení, vyjadřující případné rozdíly stavu mezi novostavbou a stavbou oceňovanou. V některých výjimečných případech může znehodnocení stavby dosáhnout extrémní velikosti, která ve výsledku snižuje hodnotu pozemků.

Znehodnocením se rozumí ztráta hodnoty staveb v důsledku jejich fyzického opotřebování a funkčního zastarávání, vad, poruch, nedodělků a jiných možných vlivů včetně externích (např. změny okolí), které vynaložené náklady znehodnocují.

Výnosový přístup

Koncepce výnosového přístupu vychází z principu očekávání (anticipace). Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí prostřednictvím budoucího prospěchu, který by jim mohly přinášet. Čím větší prospěch potenciální poptávající od posuzovaných nemovitostí očekává, tím vyšší cenu je ochoten akceptovat. Stejně tak čím vyšší prospěch potenciální nabízející posuzovaným nemovitostem přikládá, tím vyšší je cena, za níž je ochoten se nemovitostí vzdát a prospěch z jejich vlastnictví ožélet. Při měření prospěchu účastníci přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.

Výsledkem postupů založených na výnosovém přístupu je výnosová hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty.

Výnosová hodnota nemovitostí je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovitostí jako z jednoho nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb.

Porovnávací přístup

Koncepce porovnávacího přístupu vychází především z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty). Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Výsledkem postupů založených na porovnávacím přístupu je porovnávací hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty.

Způsoby porovnání

Za standardní způsoby porovnání se považují:

- přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňovaných nemovitostí s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa,
- nepřímé porovnání, při němž je porovnávací hodnota hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u něž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky.

Při ocenění se bude preferovat přímé porovnání a nepřímé porovnání se bude využívat jako kontrolní, testovací či doplňkový nástroj.

Výjimečně se v odůvodněných případech (zejména při informační nouzi) připouští k porovnání použít i vzorky, u nichž sice nejsou známy prodejní ceny, ale pouze jiné typy cen (např. nabídkové, plánovací, vydražené, orientační apod.), avšak pouze za podmínky, že na tyto skutečnosti bude vhodným způsobem při adjustaci ceny reagováno.

Silné stránky

1. V platném územním plánu pozemek spadá do ploch OB - čistě obytné.
2. Vazba na pozemky uvažovaného nového vlastníka.

Slabé stránky

1. Pozemky parc.č. 33 a parc.č. 34 se nachází na příkrém svahu.
2. Komplikovaný přístup na pozemky.
3. Zhoršený stavebně technický stav opěrných zdí.
4. Pozemky se nachází v památkové rezervaci.
5. Pozemek parc.č. 279/3 je zatížen věcným břemenem přístupu na pozemky parc.č. 24 a parc.č. st. 25.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

4. Bez rozlišení částí

4.1. Ocenění pozemků

4.1.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Cena pozemku zjištěná porovnáním

1.1. Porovnávací ocenění

1.1.1 Přímé porovnání

2. Cena pozemku nepřímé porovnání

2.1. Porovnávací ocenění

2.1.1 Nepřímé porovnání

3. Pozemek parc.č. 279/3

3.1. Porovnávací ocenění

3.1.1 Porovnání

4. Bez rozlišení části**4.1. Výnosové ocenění**

4.1.1 Pozemky výnosově

OCENĚNÍ**Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Vyšehrad:****Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

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

4. Bez rozlišení části**4.1. Ocenění pozemků****4.1.1 Pozemky****CENOVÁ MAPA**

V cenové mapě pozemků hl.m. Prahy je pozemek evidován v mapovém listu č. 59 pro skupinu 3968 s cenou **11570,- Kč/m²**.

Ocenění**Ostatní stavební pozemek**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	pozemky	33, 34, 279/3	1,00	11 570,00	11 570,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			1,00		11 570,-

Pozemky - zjištěná cena**= 11 570,- Kč****Ocenění majetku obecnou metodikou****1. Cena pozemku zjištěná porovnáním****1.1. Porovnávací ocenění****1.1.1 Přímé porovnání****Oceňovaná nemovitá věc**Plocha pozemku: 239,00 m²**Popis oceňované nemovité věci**

Výsledkem postupů založených na porovnávacím přístupu je porovnávací hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty. Přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňovaných nemovitostí s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa.

Obecné postupové schéma

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní a postupy kvantitativní

Kvantitativní jsou aplikovatelné v případech, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi lze kvantifikovat a cenu vzorku adjustovat tak, aby po úpravách ukazovala na porovnávací hodnotu nemovitostí oceňovaných.

Kvalitativní se aplikují tehdy, kdy difference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi nelze kvantifikovat a lze pouze hodnotit, zda vzorek je lepší nebo horší než oceňované nemovitosti,

příčemž porovnávací hodnota je signalizována v intervalu cen nejbližší lepšího a nejbližší horšího vzorku.

Oba postupy lze přiměřeným způsobem kombinovat především v závislosti na kvalitě dat pro jednotlivé prvky porovnání.

K ocenění jsou použity vzorky reálních kanceláří, které byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty. Porovnávací vzorky jsou od porovnávaného pozemku odlišné. Obdobné pozemky nejsou v nabídce reálních kanceláří.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej stavebního pozemku 482 m²

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 482m², na klidném místě v atraktivní lokalitě Praha 4 - Podolí. Pozemek se nachází u křižovatky ulic Dvorecká a Pod Pekařkou, na jižním úpatí Kavčích hor jako poslední parcela v bloku činžovních domů, je rovinný v severní části svažtý, celkový rozdíl výšek je cca 4 metry. Na pozemku v současnosti stojí dvoupodlažní dům z počátku 20.století ve špatném technickém stavu. K dispozici studie pro výstavbu bytového domu, ÚR v řízení. Funkční využití dle územního plánu : Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití). Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče. Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Lokalita: Dvorecká, Praha 4 - Podolí

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	0,80
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	0,90
K5 Zdroj nabídky	0,80
K6 Možnost zastavění	0,50
K7 Intenzita využití pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50

Zdroj:

www.sreality.cz

Celkový koef. **Upravená j. cena**
K_c **Kč/ks**
0,13 6 722

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	482 m ²	51 867 Kč	51 867 Kč/ks

Název: Prodej stavebního pozemku 1 842 m²

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v centru Nuslí, veškeré inženýrské sítě jsou již zavedeny. Kompletní občanská i sociální vybavenost v okolí, výborná dostupnost do centra města. Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu. Zastavěnost do 60%. Více info v RK.

Lokalita: Praha 2 - Nusle

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,10
K2 Velikost	0,60
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	0,90
K5 Zdroj nabídky	0,90
K6 Možnost zastavění	0,80
K7 Intenzita využití pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,70



Zdroj:	www.sreality.cz		
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_c	Kč/ks
		0,30	5 688
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 842 m ²	19 001 Kč	19 001 Kč/ks

Název: pozemek 1.022 m2

Nabízíme k prodeji svažitý stavební pozemek o celkové ploše 1022 m² v atraktivní lokalitě Praha 4 - Michle, přímo u Tyršova vrchu a v bezprostřední blízkosti parku Jezerka. Zastavěná plocha a nádvoří činí 248 m². Na pozemku se nachází neobyvatelný starší dům o dispozici 3 +? 1 +? přístavba,? dále garáž a dvougaráž. Dům částečně podsklepen. Stavba je určena k demolici či rozsáhlé rekonstrukci. Osobní vlastnictví. Koupí nemovitosti lze financovat z vlastních finančních zdrojů nebo hypotéčním úvěrem při ručení jinou nemovitostí. Cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Lokalita: Pod Stárkou, Praha 4 - Michle

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,20
K2 Velikost	0,80
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	0,90
K5 Zdroj nabídky	1,00
K6 Možnost zastavění	0,80
K7 Intenzita využití pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,70



Zdroj:

www.reality.cz

		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_c	Kč/ks
		0,48	6 868
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 022 m ²	14 195 Kč	14 195 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	5 688 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 426 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 868 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	6 400 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	6 400,- Kč

2. Cena pozemku nepřímé porovnání**2.1. Porovnávací ocenění****2.1.1 Nepřímé porovnání****Oceňovaná nemovitá věc****Popis oceňované nemovité věci**

Nepřímé porovnání - porovnávací hodnota je hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky. V tomto případě budou použity údaje z cenové mapy stavebních pozemků.

Cenové mapy stavebních pozemků ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. dobrovolně vytvářejí a spravují místně příslušné obce. Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Pokud jsou v kupních smlouvách cenově rozlišeny pozemky a stavby, jde velmi často o rozdělení čistě formální, především v souvislosti s účetnictvím. Ceny pozemků přejímané z kupních smluv nemusejí odrážet jejich skutečnou tržní hodnotu, neboť mohou být ovlivněny nejrůznějšími odlišnými podmínkami transakce.

Pro účely tržního oceňování především pro aplikaci porovnávacího přístupu se doporučuje tyto ceny chápat pouze jako orientační. Mezi hlavní důvody patří především jejich aktuálnost, problematická extrakce ceny pozemku z ceny celkové a riziko zkreslení v důsledku odlišných podmínek transakce. Tato skutečnost je zřejmá především v centrálních částech města, kde volné stavební pozemky prakticky nejsou, v drtivé většině se obchoduje s nemovitostmi a tomu jsou poplatné i smluvní ceny.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Pozemky

Pozemky jsou situované na příkrém západním svahu vedoucího z Rašínova nábřeží na Vyšehrad, za rodinným domem č.p. 12 a „Chochlovými domy“ pod Vyšehradem. Pozemky se nachází v památkové rezervaci. V platném územním plánu pozemek spadá do ploch **OB - čistě obytné**.

Lokalita: Praha 2 - Vyšehrad

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	0,70
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	1,00
K6 Možnost zastavění	0,70
K7 Intenzita využití pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno



Celkový koef.	Upravená j. cena
Kc	Kč/ks
0,49	5 669

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	239 m ²	11 570 Kč	11 570 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	5 669 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 669 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 669 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	5 700 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	5 700,- Kč

3. Pozemek parc.č. 279/3

3.1. Porovnávací ocenění

3.1.1 Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 56,00 m²

Popis oceňované nemovité věci

Výsledkem postupů založených na porovnávacím přístupu je porovnávací hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. Považuje se pouze za jednu z indicí možné úrovně tržní hodnoty. Přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota

hledá porovnáním oceňovaných nemovitostí s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa.

Obecné postupové schéma

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí > adjustace

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní a postupy kvantitativní

Kvantitativní jsou aplikovatelné v případech, kdy diference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi lze kvantifikovat a cenu vzorku adjustovat tak, aby po úpravách ukazovala na porovnávací hodnotu nemovitostí oceňovaných.

Kvalitativní se aplikují tehdy, kdy diference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitostmi nelze kvantifikovat a lze pouze hodnotit, zda vzorek je lepší nebo horší než oceňované nemovitosti, přičemž porovnávací hodnota je signalizována v intervalu cen nejbližšího lepšího a nejbližšího horšího vzorku.

Oba postupy lze přiměřeným způsobem kombinovat především v závislosti na kvalitě dat pro jednotlivé prvky porovnání.

K ocenění jsou použity vzorky realitních kanceláří, které byly upraveny objektivizačními kvalitativními a kvantitativními koeficienty. Porovnávací vzorky jsou od porovnávaného pozemku odlišné. Obdobné pozemky nejsou v nabídce realitních kanceláří.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej stavebního pozemku 482 m²

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 482m², na klidném místě v atraktivní lokalitě Praha 4 - Podolí. Pozemek se nachází u křižovatky ulic Dvorecká a Pod Pekařkou, na jižním úpatí Kavčích hor jako poslední parcela v bloku činžovních domů, je rovinný v severní části svažité, celkový rozdíl výšek je cca 4 metry. Na pozemku v současnosti stojí dvoupodlažní dům z počátku 20.století ve špatném technickém stavu. K dispozici studie pro výstavbu bytového domu, ÚR v řízení. Funkční využití dle územního plánu : Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití). Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče. Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Lokalita: Dvorecká, Praha 4 - Podolí

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	0,50
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,80
K6 Možnost zastavění	0,80
K7 Intenzita využití pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj:

www.sreality.cz



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
0,29	14 938

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	482 m ²	51 867 Kč	51 867 Kč/ks

Název: Prodej stavebního pozemku 1 842 m²

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v centru Nuslí, veškeré inženýrské sítě jsou již zavedeny. Kompletní občanská i sociální vybavenost v okolí, výborná dostupnost do centra města. Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení,

obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu. Zastavěnost do 60%. Více info v RK.

Lokalita: Praha 2 - Nusle



Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,10
K2 Velikost	0,50
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90
K6 Možnost zastavění	1,00
K7 Intenzita využití pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz

Celkový koef. Upravená j. cena

K_c Kč/ks
0,50 9 405

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 842 m ²	19 001 Kč	19 001 Kč/ks

Název: pozemek 1.022 m²

Nabízíme k prodeji svažitý stavební pozemek o celkové ploše 1022 m² v atraktivní lokalitě Prahy 4 - Michle, přímo u Tyršova vrchu a v bezprostřední blízkosti parku Jezerka. Zastavěná plocha a nádvoří činí 248 m². Na pozemku se nachází neobyvatelný starší dům o dispozici 3 +? 1 +? přístavba,? dále garáž a dvougaráž. Dům částečně podsklepen. Stavba je určena k demolicí či rozsáhlé rekonstrukci. Osobní vlastnictví. Koupí nemovitosti lze financovat z vlastních finančních zdrojů nebo hypotéčním úvěrem při ručení jinou nemovitostí. Cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Lokalita: Pod Stárkou, Praha 4 - Michle



Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,20
K2 Velikost	0,50
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	1,00
K6 Možnost zastavění	1,00
K7 Intenzita využití pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10

Zdroj:

www.reality.cz

Celkový koef. Upravená j. cena

K_c Kč/ks
0,66 9 369

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 022 m ²	14 195 Kč	14 195 Kč/ks

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pozemek parc.č. 279/3 je mírně svažité k západu, je oplocený a tvoří přístupovou, částečně zpevněnou plochu před rodinným domem č.p. 12 ve vlastnictví MUDr. Heleny Máslové. Pozemek parc.č. 279/3 je zatížen věcným břemenem přístupu na pozemky parc.č. 24 a parc.č. st. 25. Pozemek se nachází v památkové rezervaci.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	9 369 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 237 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	14 938 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	11 200 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	11 200 Kč

4. Bez rozlišení části**4.1. Výnosové ocenění****4.1.1 Pozemky výnosově**

Výsledkem postupů založených na výnosovém přístupu je výnosová hodnota nemovitostí, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. **Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty.** Výnosová hodnota nemovitostí je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovitostí jako z jednoho nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb. Jako základní cena byla vzata cena z cenové mapy pozemku. Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci se pohybuje kolem 5% m² /rok při míře kapitalizace 4,5%.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	pozemky		1	579	48	579	4,50
Celkový výnos za rok:						579	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	1
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	579
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	579
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	50 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	290
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	290
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	6 444

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

4. Bez rozlišení části**4.1. Ocenění pozemků**

4.1.1 Pozemky

11 570,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Cena pozemku zjištěná porovnáním****1.1. Porovnávací ocenění**

1.1.1 Přímé porovnání

6 400,00 Kč

2. Cena pozemku nepřímé porovnání**2.1. Porovnávací ocenění**

2.1.1 Nepřímé porovnání

5 700,00 Kč

3. Pozemek parc.č. 279/3**3.1. Porovnávací ocenění**

3.1.1 Porovnání

11 200,00 Kč

4. Bez rozlišení části**4.1. Výnosové ocenění**

4.1.1 Pozemky výnosově

6 444,00 Kč

Rekapitulace výsledných jednotkových cen

Cena zjištěná (cenová mapa)	11 570,- Kč
Přímé porovnání	6 400,- Kč
Nepřímé porovnání	5 700,- Kč
Porovnání – pozemek parc.č. 279/3	11 200,- Kč
Výnosová hodnota	6 444,- Kč
Tržní hodnota	6 050,- Kč a 11 200,- Kč
slovy:	šesttisícadesát Kč a jedenácttisícdvěstě Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ceny pozemků v cenové mapě stavebních pozemků jsou přejímané z kupních smluv a nemusejí odrážet jejich skutečnou tržní hodnotu, neboť mohou být ovlivněny nejrůznějšími odlišnými podmínkami transakce. V zonální cenové mapě tedy ceny jsou cenami průměrnými. Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu, ale vzhledem k situování, výměře a využití oceňovaného pozemku, nejsou k dispozici reprezentativní vzorky.

Tržní hodnota pozemků parc.č. 33 ostatní plocha a parc.č. 34 ostatní plocha bude v polovině intervalu výsledných hodnot porovnání a ceny z nepřímého porovnání pozemků, to odpovídá ceně **6 050,- Kč/m²**.

slovy: šesttisícadesát Kč

Pozemek parc.č. 33 ostatní plocha, zeleň
 výměra 137 m² x 6 050,- Kč/m² = 828 850,- Kč

Pozemek parc.č. 34 ostatní plocha, zeleň
 výměra 102 m² x 6 050,- Kč/m² = 617 100,- Kč

součet 1 445 950,- Kč

Pozemek parc.č. 279/3 ostatní plocha, ostatní komunikace
 výměra 56 m² x 11 200,- Kč/m² = 627 200,- Kč

pozemky celkem 2 073 150,- Kč

slovy: dvamilióny sedm set třicet stopadesát Kč

Náklady na provedení nové spodní opěrné zdi, viz položkový rozpočet v příloze ZP.

716 000,- Kč

slovy: sedm set šestnáct tisíc Kč

V rámci stanovení tržní hodnoty pozemků bylo vzato do úvahy vybudování nové cihelné opěrné zdi nad domem č.p. 12. Oprava stávající opěrné zdi je vzhledem ke zhoršenému stavebně technickému stavu, ke konstrukci a přístupu neekonomická. Položkový rozpočet, který je součástí ZP, uvažuje v novou opěrnou zdi v místě stávající zdi, se stejným konstrukčním a materiálovým provedením, s úpravou základové spáry, s použitím drenáží a nové hydroizolace izolace. Vychází se z předpokladu, že je geometrie a konstrukce stávající opěrné dostatečně dimenzovaná. Byla provedena pouze vizuální prohlídka. Pro vlastní realizaci stavby je nutný hydrogeologický průzkum, geodetické zaměření a statický výpočet, který ověří navrženou konstrukci.

Rekapitulace výsledných cen:

Tržní hodnota pozemků celkem po zaokrouhlení: 2 073 200,- Kč
slovy: dvě milióny sedmdesátitřítisícdvěstě Kč

Náklady na provedení opěrné zdi: 716 000,- Kč

slovy: sedmsetšestnácttisíc Kč

Závěr

Znalecký posudek je vyhotoven výhradně pro účel uvedený ve znaleckém úkolu (objednávce) v souladu s ustanovením § 127a zákona 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Ledči nad Sázavou 17.10.2016

Jaroslav Bělohradský
Husovo náměstí 62



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8.10.1985 pod č. j. Spr-504/85 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady a stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6220-300/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 622030016.

Příloha č.:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2016 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 1 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 727300 Vyšehrad

List vlastnictví: 125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky Parcela 33	137	ostatní plocha	zeleň	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
34	102	ostatní plocha	zeleň	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
279/3	56	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

přístupu dle geometrického plánu č. 103-102/2004

Parcela: 24

Parcela: 279/3

V-56177/2006-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.10.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 05.12.2006.

V-56177/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

přístupu dle geometrického plánu č. 103-102/2004

Parcela: 25

Parcela: 279/3

V-56177/2006-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.10.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 05.12.2006.

V-56177/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Píomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

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

strana 1

Příloha č.:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2016 13:15:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 1 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727300 Vyšehrad

List vlastnictví: 19

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Máslová Helena MUDr., [redacted]	[redacted]	[redacted]

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
24		81 zahrada		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, zemědělský půdní fond
25		63 zastavěná plocha a nádvorí		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Vyšehrad, č.p. 41, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 25

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

přístupu dle geometrického plánu č. 103-102/2004

Parcela: 25

Parcela: 279/3

V-56177/2006-101

V-56177/2006-101

Parcela: 24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.10.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 05.12.2006.

V-56177/2006-101

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva směnná ze dne 12.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2015. Zápis proveden
dne 05.11.2015.

V-77049/2015-101

Pro: Máslová Helena MUDr., [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]



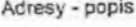


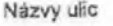


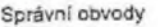
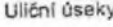
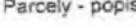
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém výkoná státní správa katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

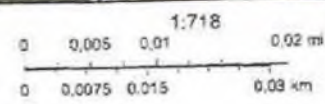
strana 1

Vyšehrad parc. č. 279/3,33,34



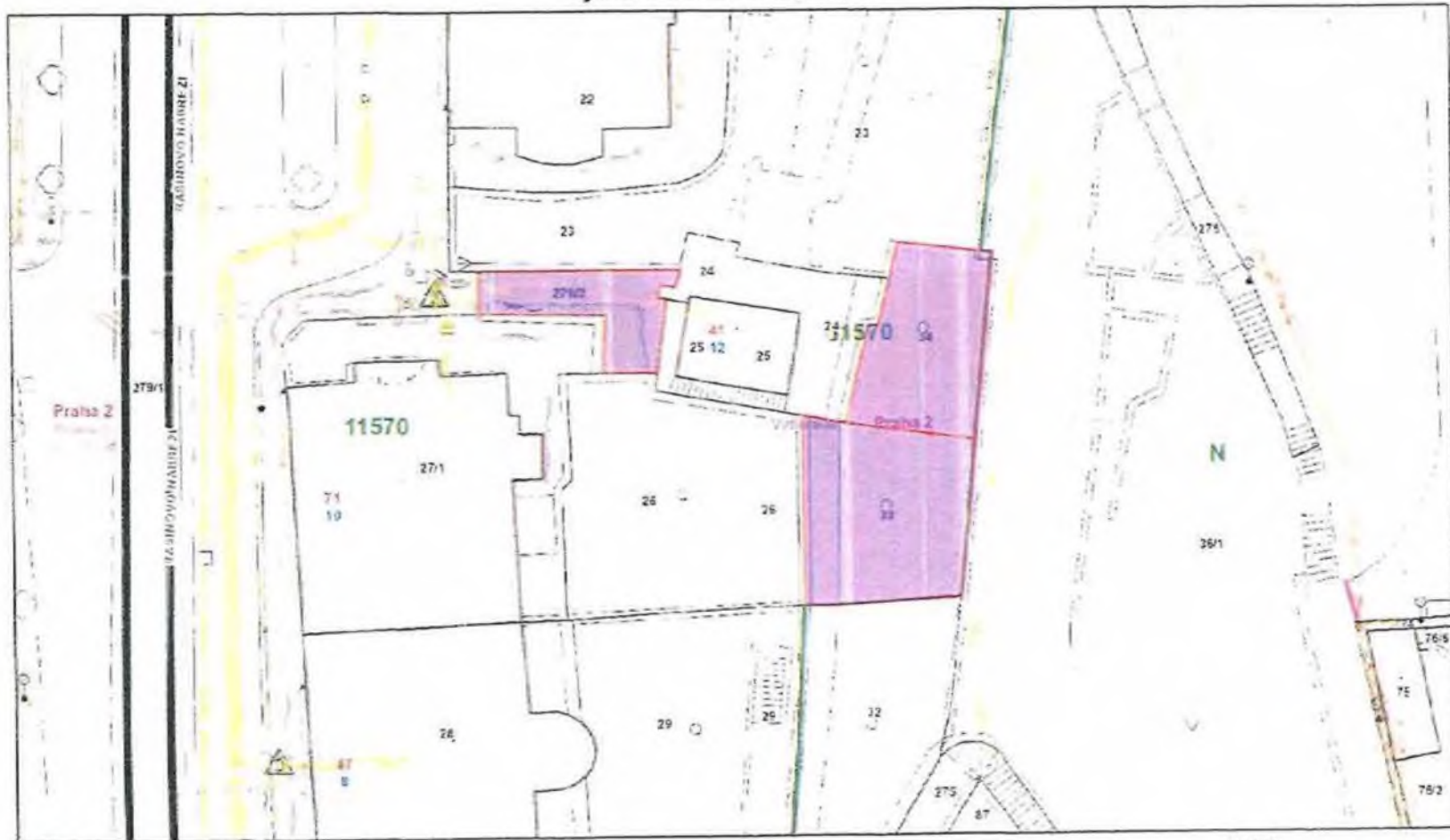
února 24, 2018

- | | | | |
|--|---|---|--|
|  Hranice Prahy |  Katastrální území |  Adresy - popis |  Parcely |
|  Městské části |  Názvy ulic |  Stavební objekty - budovy |  Středočeský kraj |
|  Správní obvody |  Uliční úseky |  Parcely - popis | |



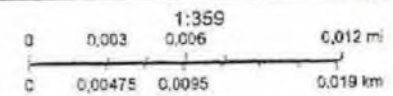
Příloha č.: 3

Vyšehrad 279/3,33,34



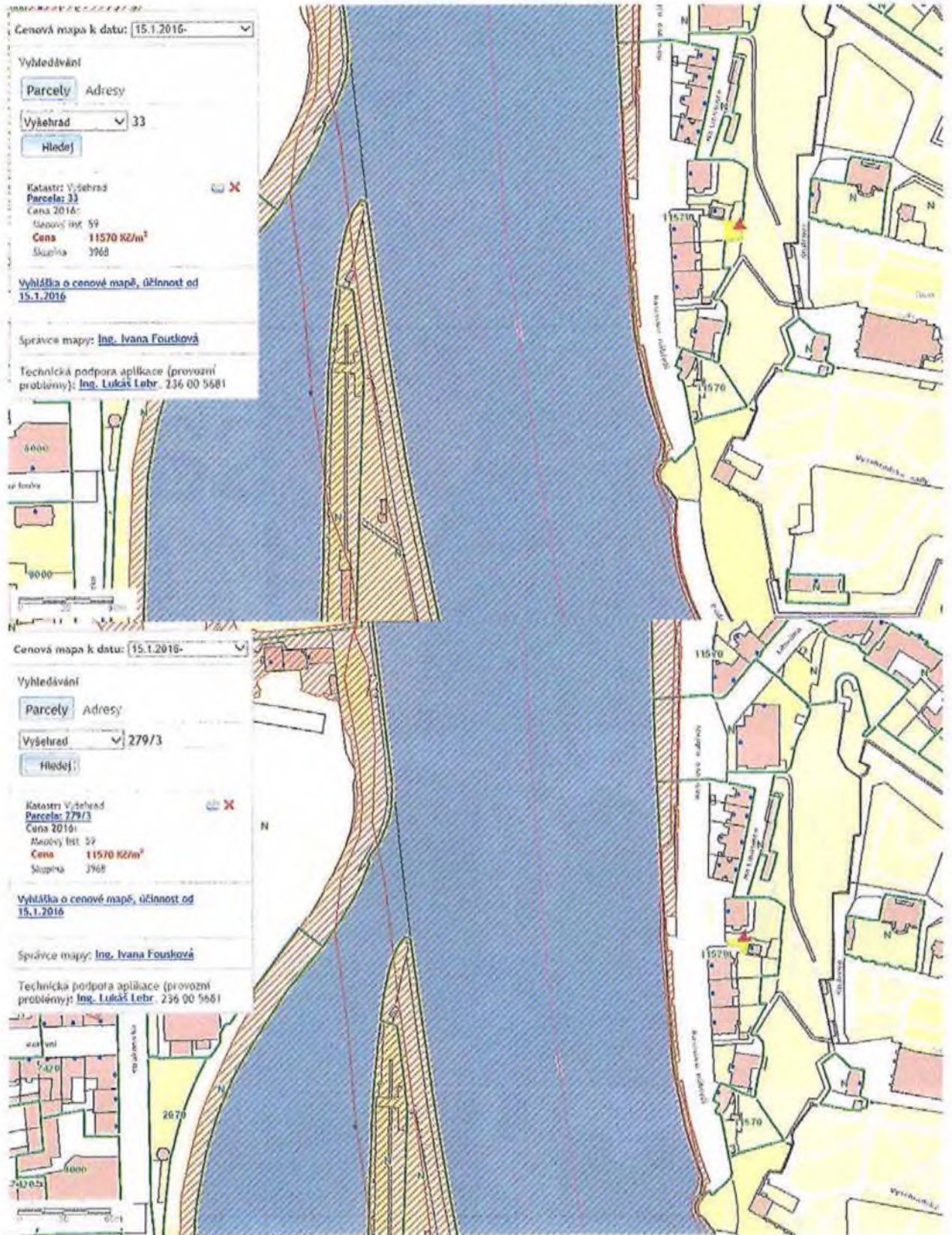
února 24, 2016

- | | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------|------------------|
| Hranice Prahy | Katastrální území | Adresy - popis | Parcely |
| Městské části | Názvy ulic | Stavební objekty - budovy | Středočeský kraj |
| Správní obvody | Uliční úseky | Parcely - popis | |



Příloha č.:











KRYCÍ LIST ROZPOČTU							
Název stavby	Rozpočet na ocenění opravy opěrné zdi - příloha ke znaleckému posudku č. 6220-300/2016 vyhotovenému J. Bělohradským			JKSO	615 41 13		
Název objektu				EČO			
				Místo	parc.č. 33 a 34, k.ú.Vyšehrad, o		
				IČ			
				DIČ			
Objednatel	Jaroslav Bělohradský, Husovo nám.63, Ledeč n. Sáz.						
Projektant							
Zhotovitel							
Zpracoval	Ing. JŘI PŘA						
	Rozpočet číslo R5210100			Dne	28.10.2016		
Měrné a účelové jednotky							
Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.		
0	0,00	0	0,00	0	0,00		
Rozpočtové náklady v CZK							
A	Základní rozp. náklady	B	Doplňkové náklady	C	Náklady na umístění stavby		
1	HSV Dodávky	373 509,29	8 Práce pleštas	0,00	13 Zařízení staveniště	0,00	
2	Montáž	166 460,18	9 Bez pevné podl.	0,00	14 Projektové práce	0,00	
3	PSV Dodávky	5 760,06	10 Kulturní památka	0,00	15 Územní vlivy	0,00	
4	Montáž	1 011,32	11	0,00	16 Provozní vlivy	0,00	
5	"M" Dodávky	0,00			17 Jiné VRN	0,00	
6	Montáž	0,00			18 VRN z rozpočtu	45 000,00	
7	ZRN (f.)	546 740,85	12 DN (f. 8-11)		19 VRN (f. 13-16)	45 000,00	
20	HZS	0,00	21 Kompl. činnosti	0,00	22 Ostatní náklady	0,00	
Projektant, Zhotovitel, Objednatel				D	Čelkem bez DPH	591 740,85	
				DPH	%	Základ daně	DPH celkem
				snižované	15,0	0,00	0,00
				základní	21,0	591 740,85	124 265,58
				Cena s DPH	716 006,43		
				E	Přípočty a odpočty		
				Dodě zadavatel		0,00	
				Klouzavá číselníka		0,00	
				Zvýhodnění		0,00	

REKAPITULACE ROZPOČTU

Stavba: Rozpočet na ocenění opravy oporné zdi - příloha ke znaleckému posudku č. 6220-300/2016 vyhotovenému J. Bělohorským
 Objekt:

Objednatel: Jaroslav Bělohorský, Husovo nám.63, Ledeč n. Sáz.

Zhotovitel:

Místo: parc.č. 33 a 34, k.ú. Vyšehrad, obec Praha

Zpracoval: Ing. Jiří Pík

Datum: 28.10.2016

Kód	Popis	Rozslova	Montáž	Cena celkem	Hmotnost celkem	S.č celkem
HSV	Práce a dodávky HSV	373 509,29	166 460,18	539 969,47	57,446	31,250
2	Zakládání	14 369,67	4 443,66	18 813,33	19,031	0,000
3	Svislé a kompletní konstrukce	347 251,20	23 511,80	370 763,00	38,415	0,000
94	Lešení a stavební výtahy	4 076,02	6 491,28	10 567,20	0,000	0,000
96	Bourání konstrukcí	0,00	9 999,94	9 999,94	0,000	31,250
997	Přesun sušič	7 812,50	47 335,00	55 147,50	0,000	0,000
998	Přesun hmot	0,00	74 678,50	74 678,50	0,000	0,000
PSV	Práce a dodávky PSV	6 760,06	1 011,32	6 771,38	0,036	0,000
711	izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	6 760,06	1 011,32	6 771,38	0,036	0,000
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady	0,00	45 000,00	45 000,00	0,000	0,000
VRN3	Zařízení staveniště	0,00	15 000,00	15 000,00	0,000	0,000
VRN6	Územní vlivy	0,00	30 000,00	30 000,00	0,000	0,000
	Celkem	379 269,35	212 471,50	591 740,85	57,481	31,250

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMĚR

Služba: Rozpočet na ocenění opravy epné zdi - příloha ke znaleckému posudku č. 6220-300/2016 vyhotovenáma J.Bělohorským
 Objekt:

Objednatel: Jaroslav Bělohorský, Husovo nám.63, Ledeč n. Sáz.
 Zhotovitel:
 Místo: parc.č. 33 a 34, k.ú. Věšhrad, obec: Praha

Zpracoval: Ing. Jiří Pá
 Datum: 28.10.2016

č.	KCV	Kód položky	Popis	VŠ	Měrná jednotka	Cena jednotková	Dovážka celkem	Materiál celkem	Cena celkem	Hranice	Hranice celkem
HSV Práce a dodávky HSV											
2											
1	302	21153111	Zakládání Výroba odskladovacích žlabů nebo tržnicových kurnutíkem tržnic s výměřem žlabů: 16 m ² až 23 m ²	m ²	7,344	395,00	4 512,99	1 520,24	5 122,24	1,858	11 971
*výroba odskladovacích žlabů nebo tržnicových kurnutíkem tržnic s výměřem žlabů: 16 m ² až 23 m ²											
*za novým způsobem upletných zdi											
D.20*8,80*1,50											
D.20*8,80*2,40											
Součet											
2	302	211537211	Ledeč pro tržnicový ze železobetonu tržnic *učes pro tržnicový ze železobetonu tržnic	m ³	0,572	745,00	173,72	103,43	277,15	1,521	574
*za novým způsobem upletných zdi											
D.20*8,80*0,10											
D.20*9,80*0,10											
Součet											
3	302	211755214	Tržnicový ze železobetonu tržnic *učes pro tržnicový ze železobetonu tržnic	m	29,205	41,19	907,29	257,84	1 250,12	9,098	934
*za novým způsobem upletných zdi											
9,00*1,50*2*0,60*2											
9,00*2,50*2*0,60*2											
Součet											
4	302	2113141181	Zřízení vlnky z betonového železobetonu 10 11 5 až 3 m *řízení vlnky z betonového železobetonu 10 11 5 až 3 m	m ²	98,85	27,10	98,15	2 103,89	2 181,55	9,098	934

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMĚR

Stavba: Rozpočet na ocenění opravy opěrné zdi - příloha ke znaleckému posudku č. 6220-300/2016 vyhotovenému J.Štěpánem
 Objekt:

Objednatel: Jaroslav Štěpánek, Husovo nám.63, Ledeč n. Sáz.
 Zhotovitel:
 Místo: parc.č. 33 a 34, k.ú.Vyšehrad, obec: Praha

Zpracoval: Ing. Jiří Pík
 Datum: 28.10.2016

Č.	KČN	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Dodávka celkem	Mězdář celkem	Cena celkem	Hodnota	Hodnota celkem
			zřízení opěrné výměř odvodňovacích žlabů nebo tržvodů karnenivem hrubým drceným frakce 16 až 63 mm "za novým zděním opěrných zdí" Ø 20*1,60*2*9,80 Ø 20*2,50*2*9,80 Součet								
			"dodávka - světlý (polypropylenová vlákna) se základní UV stabilizací Ø300 300 g/m2 do 5 0,0 m" "pro zřízení opěrné výměř odvodňovacích žlabů nebo tržvodů karnenivem hrubým drceným frakce 16 až 63 mm" "za novým zděním opěrných zdí" Ø 20*1,60*2*9,80*1,15 Ø 20*2,50*2*9,80*1,15 Součet								
5	655	59311190	Základní pásy z betonu št. C 16/20	m2	93,012	23,19	2 149,58	0,00	2 149,58	0,00	0,00
			"základní pásy z betonu št. C 16/20 - vypracování stávajících základů pod nové zdivo" Ø 20*0,75*8,80 Ø 20*0,75*9,80 Součet								
5	011	274313611	Základní pásy z betonu št. C 16/20	m3	2,790	2 480,00	6 444,00	418,50	6 863,40	2,056	6,295
			"základní pásy z betonu št. C 16/20 - vypracování stávajících základů pod nové zdivo" Ø 20*0,75*8,80 Ø 20*0,75*9,80 Součet								
			3 Světlé a kompletní konstrukce				347 251,20	23 511,80	370 763,00		38,415
7	011	31123014	Zdivo nosné z cihel plných litových Klinker tl 290 mm pevnost P 60 št. M/C včetně spárování	m3	18,885	20 500,00	347 251,20	23 511,80	370 763,00	2,124	38,415
			"zdivo nosné z cihel plných litových Klinker tl 290 mm pevnost P 60 št. M/C včetně spárování (český formát 290x140x65 mm)" Ø 40*0,80*1,60*0,80*9,80*9,85 6,670 Strana 2 z 6								

Zpracováno: 4004

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMĚR

Stavba: Rozpočet na obnovu opravy opěrné zdi - příloha ke znaleckému posudku č. 6220-300/2016 vyhotovená na základě zadání
 Objekt:

Objednatel: Janslav dělostřelecký, Husovo nám.63, Ledeč n. Sáz.
 Zhotovitel:
 Míst: pam.č. 33 a 34, K.Ú.Újeňstřed, obec Praha

Zpracoval: Ing. Jiří Páň
 Datum: 28.12.2016

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Dotčívá celkem	Včetně celkem	Cena celkem	Hrozivost	Hrozivost paktem
			D.45*9.20*2.50*4.50*9.20*0.255 Soušeň		11.427 18.086						
94			Lešení a sraňování výtaží				4 075,22	6 491,26	10 567,20		0,000
9408	94111131		Mocné lešení řadového trubkového železobetonového s podlahou zrcazení do 200 kg/m ² s do 1,5 m v do 10 m	m ²	75,420	53,55	0,00	4 945,73	4 945,73	0,000	0,000
			"Mocné lešení řadového trubkového železobetonového s podlahou zrcazení do 200 kg/m ² s do 1,5 m v do 10 m								
			(8,20*4,50*2,7*2,50)		20,520						
			(9,20*4,50*2,7*3,50)		44,900						
			Soušeň		75,420						
9409	94111131		Přídavek k lešení řadového trubkového železobetonového s podlahou s 1,5 m v 10 m s do 1,5 m a ZKD čelní proložení	m ²	3 395,600	1,20	4 375,92	0,00	4 375,92	0,000	0,000
			"Přídavek k lešení řadového trubkového železobetonového s podlahou s 1,5 m v 10 m s do 1,5 m a ZKD čelní proložení - příloha č. 45 č.1"								
			(8,20*4,50*2,7*2,50*45)		1 350,600						
			(9,20*4,50*2,7*3,50*45)		2 045,000						
			Soušeň		3 395,600						
10000	94111131		Demontáž lešení řadového trubkového železobetonového s podlahou zrcazení do 200 kg/m ² s do 1,5 m v do 10 m	m ²	75,420	32,42	0,00	2 445,55	2 445,55	0,000	0,000
			"Demontáž lešení řadového trubkového železobetonového s podlahou zrcazení do 200 kg/m ² s do 1,5 m v do 10 m"								
			(8,20*4,50*2,7*2,50)		30,690						
			(9,20*4,50*2,7*3,50)		44,730						
			Soušeň		75,420						
96			Bourání konstrukcí				0,00	9 999,94	9 999,94		0,000
11015	96203231		Bourání zdiva z cihel páteřích nebo výparopráskových na 90° nebo 180° přes 1 m ²	m ³	17,951	576,03	0,00	9 999,94	9 999,94	0,000	0,000

Strana 3 z 5

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMÉR

Stavba: Rozpočet na ocenění opravy opěrné zdi - příloha ke znaleckému posudku č. 6220-300/2016 vyhotovenáau J.Bělohradským
Objekt:

Dobjadatel: Jaroslav Bělohradský, Husovo nám.63, Ledeč n. Sáz.

Zhotovitel:

Místo: parc.č. 33 a 34, k.ú. Vyšehrad, obec: Praha

Zpracoval: Ing. Jiří Pík

Datum: 28.10.2016

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Dodávka celkem	Montáž celkem	Cena celkem	Hodnota	Hodnota celkem
			*bourání zdiva z nížeji pálených nebo vápennopískových na MIV nebo MIVC přes 1 m ³								
			*bourání zdiva poškozených opěrných zdí								
			0,45*0,60*1,60		6,336						
			0,45*0,60*2,60		11,025						
			Součet		17,361						
		997	Přesun sutě				7 812,50	47 335,00	55 147,50		0,000
12	013	997D13213	Vnitrostavěbní doprava sutí a vybouraných hmot pro budovy v do 12 m nadmě -	t	31,250	1 100,00	0,00	34 375,00	34 375,00	0,000	0,000
			Vnitrostavěbní doprava sutí a vybouraných hmot pro budovy v do 12 m nadmě - nošením po schodech, výškově převýšení do 12 m, vodorovně do 50 m								
			31,250		31,250						
13	013	997D13501	Odvaz sutí a vybouraných hmot na skládku nebo meziskládku do 1 km se sčítáním	t	31,250	227,00	0,00	7 093,75	7 093,75	0,000	0,000
			*odvoz sutí a vybouraných hmot na skládku nebo meziskládku do 1 km se sčítáním - předpokládaná vzdálenost do 20 km								
			základní vzdálenost do 1 km								
			31,250		31,250						
14	013	997D13508	Příplatek k odvozu sutí a vybouraných hmot na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	593,750	9,88	0,00	5 866,25	5 866,25	0,000	0,000
			*odvoz sutí a vybouraných hmot na skládku nebo meziskládku do 1 km se sčítáním - předpokládaná vzdálenost do 20 km								
			*příplatek za každý další 1 km přes základní vzdálenost 1 km								
			31,250*(20-1)		593,750						
15	013	997D13803	Poplatek za uložení stavebního odpadu z keramických materiálů na skládce (skládkové)	t	31,250	250,00	7 812,50	0,00	7 812,50	0,000	0,000

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMÉR

Stavba: Rozpočet na ocaseční opravy opěrné zdi - příloha ke znaleckému posudku č. 6220-300/2016 vyhotovená na J. Dělnickém náměstí
 Objekt:

Objednatel: Jaroslav Dělnický, Husovo nám. 63, Ledeč n. Sáz.
 Zhotovitel:
 Místo: parc.č. 33 a 34, k.ú. Vyšehrad, obec Praha

Zpracoval: Ing. Jiří Pík
 Datum: 28.10.2016

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Dotávka celkem	Množství celkem	Cena celkem	Hranice	Hranice celkem
		999	Přesun hmot				0,00	74 678,50	74 678,50		0,000
15	D15	999152211	Přesun hmot různé pro samostatné zdi a vaty zdičné nebo betonové monolitické v de 12 m	t	57,445	1 300,00	0,00	74 678,50	74 678,50	0,000	0,000
		PSV	Práce a dodávky PSV				5 760,06	1 011,32	6 771,38		0,035
		711	Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům				5 760,06	1 011,32	6 771,38		0,035
17	711	711132210	Izolace proti zemní vlhkosti na svahé ploše na sucho pásky napovzdří fólie 0851 Z1	m2	30,580	134,00	4 513,88	355,88	5 169,72	0,001	0,030
			"izolace proti zemní vlhkosti na svahé ploše na sucho pásky napovzdří fólie 0851 Z1"								
			"na vodorovném líci nového zdiva opěrných zdí"								
			0,80*1,60			14,080					
			0,80*2,50			24,500					
			Součet			38,580					
18	711	711151351	Izolace proti zemní vlhkosti fóliemi napovzdří skleněné termální fóliou	m	15,500	84,50	1 246,20	325,50	1 571,70	0,000	0,005
			"izolace proti zemní vlhkosti fóliemi napovzdří skleněné termální fóliou"								
			"na vodorovném líci nového zdiva opěrných zdí"								
			0,80*9,80			15,500					
19	711	999711102	Přesun hmot (pneum) pro izolace proti vodě, vlhkosti a plynům v objemech výšky do 12 m	t	0,036	855,00	0,00	29,98	29,98	0,000	0,000
		VRN	Vedlejší rozpočtové náklady				0,00	45 000,00	45 000,00		0,000
		VRN3	Zařízení staveniště				0,00	15 000,00	15 000,00		0,000
20	VRN	030001000	Zařízení staveniště	kus	1,000	15 000,00	0,00	15 000,00	15 000,00	0,000	0,000
			"zařízení staveniště"								

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMÉR

Stavba: Rozpočet na ocelové opravy opěrné zdi - příloha ke znaleckému posudku č. 6220-300/2016 vyhotovenému J.Bělohorským

Objekt:

Objednatel: Jaroslav Bělohorský, Husovo nám.63, Ledeč n. Sáz.

Zhotovitel:

Zpracoval: Ing. Jiří Pík

Místo: parc.č. 33 a 34, k.ú.Vyšehrad, obec Praha

Datum: 28.10.2016

Č.	KCN	Kód položky	Pops	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Dotávka celkem	Montáž celkem	Cena celkem	Hmotnost	Hmotnost psíkem
					1,00						
		VRN6	Územní vlny				0,00	30 000,00	30 000,00		0,000
21	000	063002000	Práce na těle přístupných místech "práce na těle přístupných místech"	kus	1,000	30 000,00	0,00	30 000,00	30 000,00	0,000	0,000
					1,00						
			Celkem				379 259,35	212 471,50	591 740,85		57,481

JAROSLAV BĚLOHRADSKÝ

HUSOVO NÁMĚSTÍ 63, 584 01 LEDEČ NAD SÁZAVOU, ATING@ATING.CZ, MOB. 603295378

Magistrát hlavního města Prahy
odd. využití majetku SVM MHMP
Nám. Franze Kafky 1,
11000 Praha 1, Staré Město



Věc: Vyjádření ke znaleckému posudku 6220-300/2016 ze dne 17.10.2016:

Výše uvedený znalecký posudek jsem zpracoval na základě objednávky č.j. MHMP 1662515/2016 ze dne 22.9.2016, ve které bylo kromě stanovení tržní hodnoty předmětných pozemků i stanovení ceny oprav zajišťující bezpečnost opěrných zdí.


V rámci rozsahu objednávky nebylo možné provést inženýrsko-geologické průzkumné vrty včetně inklinometrického vrtu (vyhodnocení posunu kolmo k ose vrtu) a na základě výsledků těchto průzkumných prací ověřit stabilitu celého strmého a nepřístupného svahu. A následně navrhnout a staticky ověřit opatření k jeho stabilitě, včetně prohlídky stávajících opěrných zdí spojenou s důslednou sondáží. Následně potom zpracovat realizační projektovou dokumentaci a položkový rozpočet stavebních prací.

Při místním šetření a vizuální prohlídce dostupných a nejvíce zjevně poškozených konstrukcí byl zpracován položkový rozpočet, který byl součástí ZP, kde bylo uvažováno s novou opěrnou zdí v místě stávající zdi, se stejným konstrukčním a materiálovým provedením, s úpravou základové spáry, s použitím drenáží a nopové hydroizolace izolace.

Pro návrh kupní smlouvy doporučuji, vzhledem ke složitosti přesné specifikace nutných a potřebných stavebních prací, použít termín sanace opěrné zdi.


Jaroslav Bělohradský


V Ledči nad Sázavou dne 16.10.2017

Jaroslav Bělohradský,
tel.  603 2953
IČO: 11005203, DIČ: CZ59 