

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3346/45

O ceně hřbitovní stavby č. 10-4454-5 oddíl STU na veřejném pohřebišti „Urnový háj krematoria Strašnice“, v katastrálním území Strašnice, Praha 10.



**Objednatel znaleckého posudku:**

JUDr. Miroslava Papežová  
Husovo náměstí 61  
282 01 Český Brod

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny k aktuálnímu datu podle platného cenového předpisu

Dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 26.7.2014 znalecký posudek vypracoval:

Jiří Šmíd  
Kubištova 1100  
140 00 Praha 4  
telefon: 602335946  
e-mail: smid.jiri@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 30.7.2014

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně hřbitovní stavby č. 10-4454-5 oddíl STU na veřejném pohřebišti „Urnový háj krematoria Strašnice“, v katastrálním území Strašnice, Praha 10.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Hřbitovní stavba
Adresa předmětu ocenění:	Praha Praha
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 246 780

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.7.2014.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- smlouva č. 01068/212/09 o nájmu hrobového místa ze dne 14.12.2009
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a rozměry zjištěné na místě
- sdělení správy pohřebiště

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Předaná dokumentace souhlasí se skutečností.

### **6. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Hřbitovní stavba**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Hřbitovní stavba**

Hřbitovní stavba, urnový hrob, je tvořena krycí deskou z leštěné žuly a čelní deskou z černé leštěné žuly s nápisem.

Stáří dle majitele 35 let.

Technický stav - odpovídá stáří.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Hřbitovní stavba a zařízení § 20

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - Vzhledem k hospodářské krizi je poptávka nižší.	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

#### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,940$$

### Ocenění

Název	Popis		
	Výměra	Jednotková cena	Cena
desky krycí do 0.9 m2			
žuly	2,12 m	4 745,- Kč/m <sup>2</sup>	10 078,38 Kč
desky krycí nad 0.9 m2			
žuly	1,88 m	6 180,- Kč/m <sup>2</sup>	11 618,40 Kč
<b>Celkem</b>			<b>21 696,78 Kč</b>

Základní cena hřbitovní stavby:	=	21 696,78 Kč
Připočtení ceny montáže:	+	5 424,19 Kč
	=	<b>27 120,98 Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	*	1,200
Koeficient změn cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,291
<b>Upravená cena hřbitovní stavby</b>	=	<b>74 560,98 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 35 / 90 = 38,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 38,9 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

$$* \quad 0,611$$

$$= \quad \underline{\underline{45 556,76 \text{ Kč}}}$$

Koeficient pp	*	0,940
Cena stavby CS	=	<u>42 823,35 Kč</u>
Hřbitovní stavba - zjištěná cena	=	<u>42 823,35 Kč</u>

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace výsledných cen

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Hřbitovní stavba	42 823,30 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>42 823,30 Kč</b>

Celkem

42 823,30 Kč

**Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**42 823,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

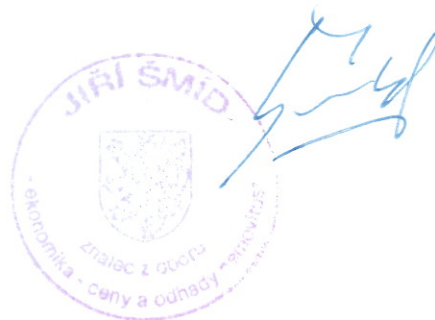
**42 820,- Kč**

slovy: Čtyřicetdvatisícosemsetdvacet Kč

Takto zjištěnou cenu lze považovat za cenu obvyklou.

V Praze 30.7.2014

Jiří Šmíd  
Kubištova 1100  
140 00 Praha 4  
telefon: 602335946  
e-mail: smid.jiri@volny.cz



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 11.11.1985 pod č.j. Spr. 907/85 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3346/45 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3346/45.