

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	011251/2024
ČÍSLO POSUDKU:	4487-07/2024
ZNALEC:	Ing. Miroslav Kotaška Smaragdová 443 Praha 5 – Slivenec
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitostí obor stavebnictví – odvětví stavby obytné a průmyslové
ZADAVATEL:	Městská část Praha 10 Vinohradská 3218/169, Strašnice 100 00 Praha 10 IČ 00063941
ČÍSLO JEDNACÍ:	-
PŘEDMĚT:	bytová jednotka č. ■■■ v budově č. p. 289 na pozemku parc. č. 299, v k. ú. Vršovice, obec Praha, okres Hl. m. Praha, ul. Kozácká 9, Praha 10
POČET VYHOTOVENÍ:	2, elektronické vyhotovení a jedno do archivu znalce
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	elektronické vyhotovení
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	11.03.2024
POČET STRAN:	13
POČET PŘÍLOH:	5

## Obsah

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1	Odborná otázka zadavatele.....	3
1.2	Účel znaleckého posudku.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem .....	3
1.4	Obecné předpoklady zadání .....	3
2.	VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT .....	4
2.1	Prohlídka nemovitosti.....	4
2.2	Informace o nemovitosti.....	4
2.3	Stavebně právní dokumentace.....	5
2.4	Předpisy.....	5
2.5	Literatura .....	5
2.6	Jiné.....	5
3.	POSTUPY, POPIS A STAV SEBRANÝCH DAT .....	6
3.1	Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat .....	6
3.2	Popis sebraných nebo vytvořených dat .....	7
3.2.1	Celkový popis .....	7
4.	ANALÝZA DAT .....	9
4.1	Ocenění podle oceňovacího předpisu.....	9
5.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	11
6.	ODŮVODNĚNÍ.....	11
7.	ZÁVĚR .....	12
7.1	Citace zadané odborné otázky.....	12
7.2	Odpověď.....	12
7.3	Podmínky správnosti .....	12
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	13
9.	SEZNAM PŘÍLOH.....	13

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je, podle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „VoVZČ“) a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „ZoZ“), odpovědět na odbornou otázku:

Jaké je technické zhodnocení PŘEDMĚTU posudku, provedenými stavebními úpravami podle smlouvy **Smlouva o provedení stavebních úprav**, uzavřené mezi Městskou částí Praha 10 se sídlem Vršovická 68, Praha 10 a Nikolou Böhmovou jako stavebníkem, bytem Sámova 98/24, Praha 10 ze dne 08.10.2003?

## 1.2 Účel znaleckého posudku

Pro vlastní potřebu – ukončení nájemního vztahu a úhrada provedených stavebních prací resp. úhrada za technické zhodnocení předmětné nemovitosti.

## 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

**Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:**

Jiné skutečnosti, kromě skutečností v posudku uvedených, nebyly předloženy.

## 1.4 Obecné předpoklady zadání

Znalec prohlašuje, že není k osobě zadavatele posudku v žádném vztahu, který by jakkoliv mohl ovlivnit nezávislost v postupu při zpracování znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že v současné době nemá a ani budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedený znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo na odhadnutých hodnotách.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.

Ve znaleckém posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaného majetku. Znalec předpokládá, že vlastnické nebo majetkové právo k těmto hodnotám je pravé nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.

Znalec nepřebírá žádnou zodpovědnost za změny trhu či jiných okolností ať už vnitřní nebo vnější které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ve kterém bylo ocenění provedeno.

Pokud není uvedeno jinak, znalec neprováděl žádné šetření ve věci majetkoprávních, ekologických zátěží a dále ve věci platnosti vydaných správních rozhodnutí. Ve svých závěrech vychází z předpokladu, že dotčené nemovitosti jsou hodnoceny za stavu popsaného dále ve znaleckém posudku (plně ve smyslu zadání zadavatelem), a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud tyto nejsou vymezeny v následujícím textu.

Podklady použité ke zpracování znaleckého posudku považuje znalec za věrohodné. Ve věci pravosti dodaných podkladů však nebyla provedena žádná kontrola.

Veškeré podklady použité pro zpracování tohoto znaleckého posudku opatřené vlastním šetřením nebo získané od zadavatele, považuje znalec za správné, věrohodné a nepochybnitelné. Nicméně pokud by přesto došlo ke změně jakýkoliv podkladů nebo jejich částí či skutečností použitých v tomto znaleckém posudku, zde specifikované zjištění, analýzy a závěry si vyžádají revizi.

Znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným

účelem.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušným státních orgánů.

## 2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT

V následujícím výčtu jsou uvedeny vybrané zdroje dat a data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku v souladu s VoVZČ sbírána a posléze sebrána.

### 2.1 Prohlídka nemovitosti

Prohlídka spojená se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 22.01.2024.

### 2.2 Informace o nemovitosti

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	299
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	285
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
<b>Součástí je stavba</b>	
Budova s číslem popisným:	Vršovice [490237]; č. p. 289; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 299
Stavební objekt:	č. p. 289
Ulice:	Kozácká
Adresní místa:	Kozácká 289/9



Vlastníci, jiní oprávnění	
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
<b>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</b>	<b>Podíl</b>
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Stavební objekt – detail	
Obec:	Praha
Část obce:	Vršovice
Městská část/obvod:	Praha 10
Parcela a katastrální území:	299, k.ú. Vršovice
Číslo popisné nebo evidenční:	289
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Technicko-ekonomické atributy			
Datum dokončení:	31.12.1945	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	22	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	246	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	6	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Zdroj: cuzk.cz			

## 2.3 Stavebně právní dokumentace

### Výkresová dokumentace

Část dokumentace pro stavební povolení stavby Stavební úpravy bytu č. [redacted] Kozácká 289/9, 101 00 Praha 10 vypracoval Ing. arch. Petr Páv v 08/2003. Tato dokumentace je ověřena odborem stavebním Úřadu MČ Praha 10 k rozhodnutí č.j. OST 5393/03/Pu-d289 nabytí právní moci dne 02. 02. 2004.

## 2.4 Předpisy

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (ZoZ).
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (VoVZČ).
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (ZOM).
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška, v platném znění (OV).

## 2.5 Literatura

- Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství Cerm Brno s.r.o., 2010.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009.
- Technické zhodnocení a opravy, autor PhDr. Milan Skála, 5. vydání, vyd. Nakladatelství Sagit, a.s., Ostrava v říjnu 2008

## 2.6 Jiné

- Údaje a informace sdělené zadavatelem.
- Údaje a informace získané při místním šetření.
- Server <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>:
  - aplikace *Nahlížení do katastru nemovitostí* umožňující získávat vybrané údaje o parcelách, stavbách, jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí,
  - aplikace *Dálkový přístup ISKN* – dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí pro registrované uživatele umožňující (v daném případě) získávat kupní smlouvy a informace o cenách zobchodovaných nemovitostí,
- <https://mapy.cz>, <https://www.google.cz/maps> - mapové aplikace vč. leteckých snímků a „street view,
- <https://riskportal.intermap.cz/>,
- <https://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>,
- [https://webmap.dppcr.cz/dpp\\_cr/](https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/),
- [https://geoportal.rsd.cz/apps/silnicni\\_a\\_dalnicni\\_sit\\_cr\\_verejna/](https://geoportal.rsd.cz/apps/silnicni_a_dalnicni_sit_cr_verejna/),
- [https://ags.cuzk.cz/av/#wpro\\_simplechart](https://ags.cuzk.cz/av/#wpro_simplechart),
- [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz),
- [/www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), <https://reality.idnes.cz/>, <https://www.reality.cz>, <https://www.ceskereality.cz>,
- <https://app.iprpraha.cz/apl/app/ortofoto-archiv>,
- Ceník stavebních prací vyd. Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r.o. (s databází cen stavebních prací a materiálů firmy RTS, a.s.),
- Cenová soustava ÚRS <https://cs-urs-online.urs.cz/>.

### 3. POSTUPY, POPIS A STAV SEBRANÝCH DAT

V následujícím výčtu jsou popsána data, týkající se PŘEDMĚTU, tak jak byla v rámci přípravy a průběhu posuzování sebrána a vytvořena v souladu s VoVZČ.

#### 3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Znalec má určit zhodnocení nebytové jednotky č. ■ v 4. NP budovy č. p. 289 na pozemku parc. č. 299, v k. ú. Vršovice, obec Praha, okres Hl. m. Praha, ul. Kozácká 9, Praha 10 stavebními úpravami provedenými podle předložené Smlouvy a projektové dokumentace, snížené o znehodnocení stavebních úprav užíváním předmětné jednotky ke dni ukončení nájmu tj. k 31.12.2023.

Podle sdělení zadavatele bude náhrada za zhodnocení provedena jako náhrada za technické zhodnocení.

#### Dohodnuté práce a jejich ceny

Podle smlouvy stavební úpravy bytu spočívaly v:

#### *II. Podmínky pro provedení stavebních úprav*

#### **II. Podmínky pro provedení stavebních úprav**

1. Stavebník se zavazuje provést v bytě na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v modernizaci stávajícího bytu. Práce obsahují stržení podlahové krytiny z PVC v kuchyni a předsíni. V obytné místnosti bude položena nová textilní krytina, v předsíni bude položena nová keramická podlaha na zvukově izolační podložku. Stávající vlysová podlaha v pokoji bude přebroušena a nakonzervována. Dveřní otvor na WC z předsíni bude zazděn a bude probourán do prostoru koupelny a osazeny nové dveře. Bude proveden nový rozvod vody a kanalizace pro napojení kuchyňské linky v kuchyni, WC a koupelně s napojením na stávající stoupačky, včetně tlakové zkoušky. V sociálním zázemí budou vyměněny zařizovací předměty (vana, umyvadlo a záchodová mísa), dlažba a keramický obklad. Dále budou provedeny opravy omítek, opravy dveří a oken, včetně nátěrů. V bytové jednotce bude provedena nová elektroinstalace s revizí. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť bude likvidována na řízenou skládku. Stavební úpravy budou provedeny v bytě podle schválené výkresové projektové dokumentace, která tvoří v přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem (dále jen rozpočtovým nákladem) ve výši 138 100,00 Kč (slovy: jednostotřicetosmtisícjednosto korun českých). Po provedení stavebních úprav nedojde ke změně první kategorie bytu. Dispozice bytu bude upravená: dveře do WC z předsíni budou zazděny a bude probourán dveřní otvor do WC z koupelny. Ze stávající kuchyně bude pokoj (ložnice), v pokoji bude i jídelna, předsíň bude využita jako kuchyně. Plocha bytu zůstává stávající. Stavebník je povinen při provádění stavby dodržet dohodnutou výši rozpočtových nákladů, a to s nejvyšší přípustnou tolerancí +20 % k dohodnutým rozpočtovým nákladům. Stavebník se zavazuje provést předmětné úpravy pouze v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.

V případě, že se stavebník do ukončení výstavby rozhodne ke změně stavby před dokončením oproti projektu schválenému a dohodnutému touto smlouvou, je stavebník povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat Městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám. Věcný rozsah dohodnutých stavebních úprav nelze oproti původně dohodnutému zužovat ani změnami snižovat jejich původně dohodnutou finanční hodnotu. Nových souhlas lze stavebníkovi udělit pouze v písemném dodatku k této smlouvě. V případě že stavební úřad nařídí stavebníkovi nezbytné úpravy dohodnutých stavebních úprav nebo odstranění stavby je stavebník povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit odboru obecního majetku Úřadu Městské části Praha 10 nejpozději však ve lhůtě do sedmi dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost dozvěděl.

2. Před případným překročením rozpočtených nákladů o více než 20% je stavebník povinen znovu písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečné písemné schválení zvýšených rozpočtených nákladů. Pokud stavebník překročí vyšší rozpočtové nákladů o více než 20 % bez písemného souhlasu

městské části Praha 10, v takovém případě je stavebník povinen zaplatit městské části Praha 10 smluvní pokutu ve výši 100 %, částky přesahující 20% limit stanovený v tomto článku II. odst. 1 této smlouvy.

### **III. Úhrada nákladů předmětných stavebních úprav**

*Městská část Praha 10 a stavebník se dohodli na následujících podmínkách úhrady nákladů, spojených s výše uvedenými stavebními úpravami:*

*1. Náklady spojené s výše uvedenými stavebními úpravami nahradí městská část Praha 10 stavebníkovi do pěti let po skončení nájmu předmětného bytu. V případě, že stavebník vyklidí předmětný byt až po skončení nájmu, počítá se tato pětiletá lhůta až od data fyzického vyklizení bytu stavebníkem a protokolárního předání předmětného bytu městské části Praha 10. Náhradu nákladů městská část Praha 10 poskytne pouze na základě písemné žádosti stavebníka, doručené městské části Praha 10 ve lhůtě do šesti měsíců ode dne skončení nájmu a vyklizení předmětného bytu.*

*2. Při určování výše nákladů, spojených s výše uvedenými stavebními úpravami bude městská část Praha 10 vycházet výlučně z faktur a daňových dokladů, předložených stavebníkem a to pouze ze skutečně vynaložených a včas doložených nákladů (viz. čl. II. odst. 5. této smlouvy), nejvýše však do výše nákladů, dohodnutých s městskou částí Praha 10 dle čl. II. této smlouvy, včetně jejich řádně a včas doloženého překročení v rámci dohodnuté 20 % tolerance pro navýšení.*

Na základě výše uvedeného a požadavku zadavatele bylo ocenění provedeno nákladovým principem a to provedením rozpočtu. Rozsah provedených prací byl zjištěn z předaných podkladů, dle sdělení zadavatele a na základě vlastních zjištění a měření při prohlídce.

## **3.2 Popis sebraných nebo vytvořených dat**

V následujícím výčtu jsou uvedena data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku sbírána, sebrána, vytvářena a posléze vytvořena.

### **3.2.1 Celkový popis**

#### **Popis budovy**

**Stavba je napojena na inženýrské sítě:** vodovod, kanalizace, elektro plyn.

#### **Popis konstrukcí a vybavení**

Objekt	řadové městské zástavby
Půdorys	přibližně obdélníkový
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	5
Střecha	sedlová, krov dřevěný vázaný
Nosná konstrukce	zděná

#### **Popis bytu**

**Umístění:** Byt se nachází v 5. nadzemním podlaží domu bez výtahu.

#### **Popis konstrukcí:**

Obvodové zdivo:	zdivo z cihel tl. 45 cm
Vnitřní úprava stěn:	vápenná omítka hladká
Stropy:	s rovným podhledem, omítané

Podlahy a dlažby:	keramická dlažba, lamelová podlaha dýhovaná (tzv. "plovoucí,,), vlýsky
Okna:	plastová s izolačním dvojsklem (původní dřevěná okna byla vyměněna)
Dveře:	dřevěné hladké a rámové, plné a prosklené
Vytápění:	centrální
Rozvod vody:	studené a teplé
Sanitární zařízení:	WC splachovací, vana, umyvadlo
Kanalizace:	odkanalizování všech odběrných míst
Zdroj teplé vody:	centrální

### **Stáří a technický stav objektu a bytu**

Stáří domu: 2023-1945 = 78 roků

V roce 2003 byly provedeny stavební úpravy předmětného bytu.

### **Celkový technický stav:**

Celkový technický stav je dobrý.

### **Zjištěné provedené práce**

Podle předložených podkladů a zjištění na místě byly provedeny následující práce a stavební úpravy: Stavební úpravy spočívaly v modernizaci stávajícího bytu.

Bylo provedeno stržení podlahové krytiny z PVC v kuchyni a předsíni. V obytné místnosti byla položena nová lamelová podlaha, v předsíni byla položena nová keramická podlaha. Stávající vlysová podlaha v pokoji byla přebroušena a nakonzervována. Dveřní otvor na WC z předsíni byl zazděn a nový byl probourán z prostoru koupelny. Byly osazeny nové dveře. Byl proveden nový rozvod vody a kanalizace pro napojení kuchyňské linky v kuchyni, WC a koupelně s napojením na stávající stoupačky, včetně tlakové zkoušky. V sociálním zázemí byly vyměněny zařizovací předměty (vana, umyvadlo a záchodová mísa), dlažba a keramický obklad. Dále byly provedeny opravy omítek, opravy dveří a oken, včetně nátěrů. V bytové jednotce byla provedena nová elektroinstalace s revizí. Po provedení stavebních úprav byl celý byt vymalován a uklizen.

Stavební úpravy byly provedeny podle schválené výkresové projektové dokumentace,

Dispozice bytu byla upravena: dveře do WC s předsíni byly zazděny a byl probourán dveřní otvor do WC z koupelny. Z původní kuchyně je pokoj (ložnice), v pokoji je i jídelna, předsíň je využita jako kuchyně.

Stavební úpravy bytové jednotky byly provedeny v roce 2003.

Skončení nájmu bylo ke dni 31.12.2023.

Dále byly, dle sdělení uživatelky bytu, v bytě provedeny další práce: osazena nová kuchyňská linka, osazeny nové vstupní bezpečnostní dveře, byla provedena repase původních vnitřních dveří. Vzhledem k tomu, že tyto práce byly nad rámec smlouvy a kuchyňská linka byla po skončení nájmu demontována, nemůže k nim býti přihlíženo.



## 4. ANALÝZA DAT

### 4.1 Ocenění podle oceňovacího předpisu

Vzhledem k zadání a na základě smluvních podmínek je ocenění zhodnocení bytové jednotky provedeno jako technické zhodnocení a to nákladovým způsobem. Provedené práce jsou oceněny rozpočtem v současné cenové úrovni a tato cena je snížena o opotřebení od data provedení do současnosti.

Jako základ pro provedení rozpočtu byly použity ceníky Ústavu pro racionalizaci ve stavebnictví (ÚRS), ceníky RTS Brno a.s. a bylo rovněž přihlédnuto k obvyklým cenám na trhu. Rozpočet je uveden v příloze posudku.

Znehodnocení stavebních úprav, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětného bytu, se z hlediska ocenění považuje za opotřebení.

Opotřebení je určeno podle metodiky oceňovací vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde je v příloze č. 21 Opotřebení staveb uvedena životnost jednotlivých konstrukcí pro výpočet opotřebení. Byl také zohledněn charakter konstrukce jednotlivých úprav.

Životnost a potažmo opotřebení jsou pro různé konstrukce různé. Výpočet celkového opotřebení je proto proveden podle jednotlivých konstrukcí resp. skupin prací, které byly provedeny. V následující tabulce je v řádcích uveden součet jednotlivých prací z rozpočtu pro danou konstrukci. Tím je zohledněna jejich váha.

Podle **Smlouvy o provedení stavebních úprav** byl rozpočtový náklad plánovaných úprav 138 100,00 Kč.

Podle předložené nabídky vyúčtování činila hodnota provedených prací (bez elektroinstalací) 114 085,00 Kč vč. DPH.

Podle provedeného rozpočtu je rozpočtová hodnota provedených prací dle smlouvy k datu ukončení nájemní smlouvy 313 356,00 Kč vč. DPH.

Podle smlouvy mohly být uvedené rozpočtové náklady na stavební úpravy bez souhlasu MČ Praha 10 navýšeny maximálně o 20 %. Takový souhlas nebyl předložen.

Protože v předloženém vyúčtování není uvedena kuchyňská linka, která je však demontována, není s ní v provedeném rozpočtu uvažováno.

Podle provedeného rozpočtu uvedeného v příloze je hodnota provedených stavebních úprav 313 356,00 Kč vč. DPH.

Výpočet opotřebení podle jednotlivých konstrukcí (v úrovni ZRN) je stanoveno následovně:

č. položky	úprava	cena	stáří	životnost	opotřebení		cena po opotřebení
		[Kč]	[rok]	[rok]	[%]	[Kč]	[Kč]
2	Svislé konstrukce	4 540,54	20	140	14,29%	648,65	3 891,89
7	Úpravy vnitřních povrchů	51 478,43	20	65	30,77%	15 839,52	35 638,91
9	Vnitřní obklady keramické	61 643,01	20	40	50,00%	30 821,51	30 821,51
11	Dveře	10 400,00	20	65	30,77%	3 200,00	7 200,00
13	Okna	4 000,00	20	65	30,77%	1 230,77	2 769,23
14	Povrchy podlah	63 303,58	20	48	41,67%	26 376,49	36 927,09
15	Vytápění	10 000,00	20	35	57,14%	5 714,29	4 285,71
16	Elektroinstalace	31 978,20	20	38	52,63%	16 830,63	15 147,57
18	Vnitřní vodovod	9 000,00	20	35	57,14%	5 142,86	3 857,14
19	Vnitřní kanalizace	9 000,00	20	45	44,44%	4 000,00	5 000,00
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	23 528,36	20	45	44,44%	10 457,05	13 071,31
		278 872,12				120 261,75	158 610,37
vážený průměr		120 261,75 / 278 872,12 =					43,12%
Cena podle rozpočtu							278 872,12
DPH							41 830,82
Celková cena podle rozpočtu							320 702,94
Opotřebení		15 %					138 301,02
Celková cena po opotřebení							182 401,92
Maximální rozpočtové náklady dle smlouvy							138 100,00
Opotřebení dle výpočtu		43,12 %					-59 554,71
Celková cena po opotřebení							78 545,29
Uznaná částka za provedené stavební úpravy celkem							<b>78 550,00</b>

## Technické zhodnocení

Technické zhodnocení stanovené na základě rozpočtu a maximální ceny podle smlouvy:

**Technické zhodnocení : 78 550,00 Kč**

## **5. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT**

### **REKAPITULACE**

**Technické zhodnocení**

**78 550,00 Kč**

## **6. ODŮVODNĚNÍ**

### **INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT**

Na základě verifikace posbíraných a vytvořených dat byla po jejich validaci provedena analýza těchto dat.

Provedením konfrontace a obsahovou analýzou (content analysis) jednotlivých kvalitativních a kvantitativních parametrů posbíraných a vytvořených dat o oceňované entitě s kvalitativními a kvantitativními parametry posbíraných a vytvořených dat porovnávacích entit (tj. oceněním jednotlivých zjištěných provedených prací jednotkovými ceníkovými cenami dle ceníků ÚRS v cenové úrovni 2023/II), jak je uvedeno v příloženém rozpočtu, byla indikovaná výsledná porovnávací cena.

#### **TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ:**

Porovnáním všech dostupných informací o hodnocené nemovitosti, s přihlédnutím k danému místu a času a k danému typu nemovitosti, s uvážením celkové situace v regionu a vyhodnocením těchto skutečností, indikují technické zhodnocení předmětné nemovitosti tj.:

bytová jednotka č. 14 v budově č. p. 289 na pozemku parc. č. 299, v k. ú. Vršovice, obec Praha, okres Hl. m. Praha, ul. Kozácká 9, Praha na:

**TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ**

**78 550,00 Kč**

## 7. ZÁVĚR

### 7.1 Citace zadané odborné otázky

Jaké je technické zhodnocení PŘEDMĚTU posudku, provedenými stavebními úpravami podle smlouvy **Smlouva o provedení stavebních úprav**, uzavřené mezi Městskou částí Praha 10 se sídlem Vršovická 68, Praha 10 a [REDAKCE] jako stavebníkem, bytem Sámova 98/24, Praha 10 ze dne 08.10.2003?

### 7.2 Odpověď

Technické zhodnocení PŘEDMĚTU posudku – bytová jednotka č. [REDAKCE] v budově č. p. 289 na pozemku parc. č. 299, v k. ú. Vršovice, obec Praha, okres Hl. m. Praha, ul. Kozácká 9, Praha –provedenými stavebními úpravami podle smlouvy č. 2005/OOM/828 ze dne 01.07.2005 je:

**Obvyklá cena:  
78 550,00 Kč**

slovy: sedmdesátosmtisícpětsetpadesát korun českých

### 7.3 Podmínky správnosti

#### **Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

Správnost závěru je dána současnými (tj. k datu vypracování) podmínkami na trhu realitami, platností použitých ceníků, platnými předpisy a stavem nemovitosti tak, jak uvedené znalec zjistil při prohlídce nemovitosti a při zpracovávání posudku.

Cena je stanovena k datu 31.12.2023.

V Praze dne 11.03.2024

Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443, Praha 5  
telefon: [REDAKCE]



## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví – odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem položky 011251/2024 evidence znaleckých posudků a pod pořadovým číslem posudku 4487–07/2024.

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.

## **9. SEZNAM PŘÍLOH**

	počet listů	formát
1. Rozpočet	5	A4

# KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:

stavební úpravy bytu č. [redacted] Kozácká 9, Praha 10

Objekt:

Soupis:

Úroveň 3:

KSO:

Místo:

Zadavatel:

Zhotovitel:

Projektant:

Zpracovatel:

Poznámka:

CC-CZ:

Datum:

31.12.2023

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

IČ:

DIČ:

Náklady z rozpočtu

278 872,12

Ostatní náklady

0,00

**Cena bez DPH**

**278 872,12**

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH základní	0,00	21,00%	0,00
DPH snížená	278 872,12	15,00%	41 830,82

**Cena s DPH**

**v CZK**

**320 702,94**

Projektant

Zpracovatel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

Objednavatel

Zhotovitel

Datum a podpis:

Razítko

Datum a podpis:

Razítko

# REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:

stavební úpravy bytu č. [REDAKCE], Kozácká 9, Praha 10

Objekt:

Soupis:

Úroveň 3:

Místo:

Datum: 31.12.2023

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód dílu - Popis	Cena celkem [CZK]
------------------	-------------------

## 1) Náklady ze soupisu prací 278 872,12

<b>HSV - Práce a dodávky HSV</b>	<b>89 677,20</b>
3 - Svislé a kompletní konstrukce	7 258,30
6 - Úpravy povrchů	44 243,18
9 - Bourání	20 134,20
997 - Přesun sutě	18 041,52
<b>PSV - Práce a dodávky PSV</b>	<b>189 194,92</b>
721 - zdravotně technické instalace	39 277,73
731 - Ústřední vytápění	10 000,00
741 - Elektroinstalace - silnoproud	20 000,00
775 - Podlahy skládané	6 263,57
763 - Konstrukce suché výstavby	18 367,20
771 - Podlahy z dlaždic	25 811,81
711 - Izolace proti vodě	6 405,60
781 - Obklady keramické	48 223,87
784 - Malby a tapety	14 845,14

## 2) Ostatní náklady 0,00

**Celkové náklady za stavbu 1) + 2) 278 872,12**

# SOUPIS PRACÍ

Stavba: stavební úpravy bytu č. ■■■ Kozácká 9, Praha 10

Objekt:

Soupis:

Místo:

Datum:

Zadavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
----	-----	-----	-------	----	----------	--------------	-------------------	-----------------

## Náklady soupisu celkem

**278 872,12**

D		HSV	Práce a dodávky HSV						89 677,20
D		3	Svislé a kompletní konstrukce						7 258,30
1	K	342 27-2225	Příčka z pórobetonových hladkých tvárníc na tenkovrstvou maltu tl 100 mm	m2	2,000	751,00	1 502,00	ÚRS 2023/II	
	VV		2		2,000				
2	K	761 11-1112	Stěna zděná ze skleněných tvárníc 190x190x80 mm bezbarvých lesklých dezén rovný	m2	0,160	6 980,00	1 116,80	ÚRS 2023/II	
	VV		0,4*0,4		0,160				
3	K	346 24-4354	Obezdivka koupelňových van ploch rovných tl 100 mm z pórobetonových přesných tvárníc	m2	1,020	975,00	994,50	ÚRS 2023/II	
	VV		1,7*0,6		1,020				
4	K	460 94-1221	Vyplnění a omítnutí rýh při elektroinstalacích ve stěnách hl do 3 cm a š přes 3 do 5 cm	m	50,000	72,90	3 645,00	ÚRS 2023/II	
	VV								
D		6	Úpravy povrchů						44 243,18
5	K	612 31-1121	Vápenná omítka hladká jednovrstvá vnitřních stěn nanášená ručně	m2	24,000	368,00	8 832,00	ÚRS 2023/II	
	VV		24		24,000				
	VV				24,000				
6	K	612 14-2001	Pletivo sklovláknité vnitřních stěn vtažené do tmelu	m2	39,000	280,00	10 920,00	ÚRS 2023/II	
	VV		39		39,000				
	VV				39,000				
7	K	612 31-1131	Vápenný štuk vnitřních stěn tloušťky do 3 mm	m2	57,000	182,00	10 374,00	ÚRS 2023/II	
	VV		57		57,000				
	VV				57,000				
8	K	632 45-0134	Vyrovnávací cementový potěr tl přes 40 do 50 mm ze suchých směsí provedený v ploše	m2	11,550	742,00	8 570,10	ÚRS 2023/II	
	VV		3,73+1,1+8,4*0,8		11,550				
	VV				11,550				
9	K	632 48-1111	Vložka do potěru nebo mazaniny z rabicového pletiva	m2	11,550	80,60	930,93	ÚRS 2023/II	
	VV		3,73+1,1+8,4*0,8		11,550				
	VV				11,550				
10	K	998 01-8003	Přesun hmot pro budovy ruční pro budovy v přes 12 do 24 m	t	2,198	2 100,00	4 616,15	ÚRS 2023/II	
	VV								
D		9	Bourání						20 134,20
11	K	962 03-1133	Bourání příček nebo přízdivek z cihel pálených tl přes 100 do 150 mm	m2	2,000	150,00	300,00	ÚRS 2023/II	
	VV		2		2,000				
	VV				2,000				
12	K	978 01-3191	Otlučení (osekání) vnitřní vápenné nebo vápenocementové omítky stěn v rozsahu přes 50 do 100 %	m2	24,000	111,00	2 664,00	ÚRS 2023/II	
	VV		24		24,000				
	VV				24,000				
13	K	965 04-5112	Bourání potěrů cementových nebo pískocementových tl do 50 mm pl do 4 m2	m2	4,000	183,00	732,00	ÚRS 2023/II	
	VV		4		4,000				
	VV				4,000				
14	K	784 12-1001	Oškrabání malby v místnostech v do 3,80 m	m2	20,000	38,40	768,00	ÚRS 2023/II	
	VV		20		20,000				
	VV				20,000				
15	K	771 57-1810	Demontáž podlah z dlaždic keramických kladených do malty	m2	6,000	171,00	1 026,00	ÚRS 2023/II	
	VV		6		6,000				
	VV				6,000				
16	K	781 47-1810	Demontáž obkladů z obkladaček keramických kladených do malty	m2	27,000	137,00	3 699,00	ÚRS 2023/II	
	VV		27		27,000				



PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
							27,000	
17	K	776 20-1812	Demontáž lepených povlakových podlah s podložkou ručně	m2	24,000	165,00	3 960,00	ÚRS 2023/II
			24		24,000			
					24,000			
18	K	762 52-6811	Demontáž podlah z dřevotřísky, překližky, sololitu tloušťky do 20 mm bez polštářů	m2	24,000	41,80	1 003,20	ÚRS 2023/II
			24		24,000			
					24,000			
19	K	968 07-2455	Vybourání kovových dveřních zárubní pl do 2 m2	m2	1,000	400,00	400,00	ÚRS 2023/II
			1		1,000			
					1,000			
20	K	725 21-0821	demontáž umyvadel bez výtokových armatur	kpl	1,000	168,00	168,00	ÚRS 2023/II
			1		1,000			
					1,000			
21	K	725 11-0811	Demontáž klozetů splachovací s nádrží	kpl	1,000	254,00	254,00	ÚRS 2023/II
			1		1,000			
					1,000			
22	K	725 22-0842	Demontáž van ocelových volně stojících	kpl	2,000	187,00	374,00	ÚRS 2023/II
			2		2,000			
					2,000			
23	K	725 82-0801	Demontáž baterie nástěnné do G 3 / 4	kpl	2,000	101,00	202,00	ÚRS 2023/II
			2		2,000			
					2,000			
24	K	725 84-0850	Demontáž baterie sprch diferenciální do G 3/4x1	kpl	1,000	189,00	189,00	ÚRS 2023/II
			1		1,000			
					1,000			
25	K	468 11-1112	Frézování drážek pro vodiče ve stěnách z cihel do 5x5 cm	bm	50,000	87,90	4 395,00	ÚRS 2023/II

D 997 Přesun sutě 18 041,52

26	K	997 01-3114	Vnitrostaveništní doprava suti a vybouraných hmot pro budovy v přes 12 do 15 m	t	5,248	1 000,00	5 247,68	ÚRS 2023/II
27	K	997 01-3511	Odvoz suti a vybouraných hmot z meziskládky na skládku do 1 km s naložením a se složením	t	5,248	413,00	2 167,29	ÚRS 2023/II
28	K	997 01-3509	Příplatek k odvozu suti a vybouraných hmot na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	52,477	12,50	655,96	ÚRS 2023/II
29	K	997 01-3631	Poplatek za uložení na skládce (skládkovné) stavebního odpadu smíšeného	t	5,248	1 900,00	9 970,59	ÚRS 2023/II

D PSV Práce a dodávky PSV 189 194,92

D 721 zdravotně technické instalace 39 277,73

30	K		rozvody napojovacího potrubí vody a kanalizace, kompletace ZP	kpl	1,000	18 000,00	18 000,00	
31	K	725 21-1603	Umyvadlo keramické bílé šířky 600 mm bez krytu na sifon připevněné na stěnu šrouby (vč. sifonu a roháčků)	kpl	1,000	5 000,00	5 000,00	ÚRS 2023/II
32	K	721 22-6511	Zápachová uzávěrka HL 400 ECO podomítková pro pračku DN 40	kus	1,000	992,00	992,00	ÚRS 2023/II
33	K	725 83-1312	Baterie vanová nástěnná páková s příslušenstvím a pevným držákem	kus	1,000	2 310,00	2 310,00	ÚRS 2023/II
34	K	725 82-2613	Baterie umyvadlová stojánková páková s výpustí	kus	1,000	2 570,00	2 570,00	ÚRS 2023/II
35	K	725 22-4138	Vana bez armatur výtokových ocelová smaltovaná se zápachovou uzávěrkou délka 1700 mm	kpl	1,000	6 220,00	6 220,00	ÚRS 2023/II
36	K	725 11-2002	Klozet keramický standardní samostatně stojící s hlubokým splachováním odpad svislý	kpl	1,000	4 010,00	4 010,00	ÚRS 2023/II
37	K	998 72-5123	Přesun hmot tonážní pro zařizovací předměty ruční v objektech v přes 12 do 24 m	t	0,077	2 290,00	175,73	ÚRS 2023/II
	K						0,00	

D 731 Ústřední vytápění 10 000,00

38	K		rozvody topení Cu	kpl	1,000	10 000,00	10 000,00	
	K		demontáž radiátoru				0,00	
	K		úprava rozvodů ÚT v koupelně				0,00	
	K		montáž ventilu				0,00	
	K		topný žebříček				0,00	

D 741 Elektroinstalace - silnoproud 20 000,00

39	K		Rozvody elektro vč. rozvodnice, přístrojů (zásuvky, vypínače)	kpl	1,000	20 000,00	20 000,00	
----	---	--	---	-----	-------	-----------	-----------	--

D 775 Podlahy skládané 6 263,57

40	K	775 54-1111	Montáž podlah plovoucích z lamel dýhovaných a laminovaných lepených v drážce š dílce do 150 mm	m2	16,000	365,00	5 840,00	ÚRS 2023/II
			16		16,000			
			Součet		16,000			
41	K	775 59-1193	Montáž podložky termoizolační pro plovoucí podlahy	m2	16,000	25,90	414,40	ÚRS 2023/II
			16		16,000			
			Součet		16,000			
42	K	998 77-5123	Přesun hmot tonážní pro podlahy skládané ruční v objektech v přes 12 do 24 m	t	0,003	3 370,00	9,17	ÚRS 2023/II

D 763 Konstrukce suché výstavby 18 367,20

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
43	K	R	dveře vnitřní hladké 70/197 do ocelových zárubní vč. zárubní, vč. kování	kus	1,000	10 000,00	10 000,00	
44	K	R	repase vlysové podlahy	m2	21,836	200,00	4 367,20	
45	K	R	repase oken	kpl	1,000	4 000,00	4 000,00	
	K							
D 771			Podlahy z dlaždic				25 811,81	
46	K	771 58-4412	Montáž podlah z keramické mozaiky lepené cementovým flexibilním lepidlem základní prvek přes 200 do 400 ks/m2	m2	4,830	939,00	4 535,37	ÚRS 2023/II
	VV	koupelna	3,73		3,730			
	VV	WC	1,1		1,100			
	VV				4,830			
47	K	771 57-1116	Montáž podlah z keramických dlaždic hladkých do malty přes 22 do 25 ks/m2	m2	9,200	955,00	8 786,00	ÚRS 2023/II
	VV	předsíň	8,4+0,8		9,200			
	VV				9,200			
48		R	Keramická dlažba 5x5	m2	5,555	800,00	4 443,60	
	VV		(3,73+1,1)*1,15		5,555			
	VV				5,555			
49		R	Keramická dlažba 20x20	m2	10,580	400,00	4 232,00	
	VV		9,2*1,15		10,580			
	VV				10,580			
50	K	771 15-1011	Samonivelační stěrka podlah pevnosti 20 MPa tl 3 mm	m2	14,030	245,00	3 437,35	ÚRS 2023/II
	VV		4,83+9,2		14,030			
	VV				14,030			
51	K	998 77-1103	Přesun hmot tonážní pro podlahy z dlaždic v objektech v přes 12 do 24 m	t	0,505	748,00	377,49	ÚRS 2023/II
D 711			Izolace proti vodě				6 405,60	
52	K	711 41-3111	Izolace proti vodě za studena vodorovná těsnicí hmotou dvousložkovou na bázi polymery modifikované živičné emulze	m2	10,200	628,00	6 405,60	ÚRS 2023/II
	VV		4+(1,7+0,7+0,7)*2		10,200			
	VV				10,200			
D 781			Obklady keramické				48 223,87	
53	K	781 47-2222	Montáž obkladů keramických hladkých lepených cementovým flexibilním lepidlem přes 45 do 50 ks/m2	m2	25,168	878,00	22 097,50	ÚRS 2023/II
	VV	koupelna	(2,94+1,7+2,94+1,7+0,3+0,3)*2,1-2-1,2+(1,2+0,9+1,2+0,9)*2,1-1,2		25,168			
	VV		Součet		25,168			
54		R	Obkladačky keramické 15/15	m2	28,943	870,00	25 180,58	
	VV	koupelna	25,168*1,15		28,943			
	VV		Součet		28,943			
55	K	781 47 - R	Revizní dvířka plastová	kus	1,000	407,00	407,00	
56	K	998 78-1103	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v přes 12 do 24 m	t	0,720	748,00	538,79	ÚRS 2023/II
D 784			Malby a tapety				14 845,14	
57	K	784 21-1101	Dvojnásobné bílé malby ze směsí za mokra výborně oděruvzdorných v místnostech v do 3,80 m	m2	182,597	81,30	14 845,14	ÚRS 2023/II
	VV	stěny	(2,16+2,3+3,7+3,7+0,3+0,44)*2,8+(0,6+1,15+0,6)*2,1-2-2-1,4		32,815			
	VV	koupelna nad obklady	(1,7+2,4+1,7+2,94+0,3+0,3-1,4-1,2+1,2+1,2+0,9+0,9*2)*0,6		7,104			
	VV	ložnice	(5,5+3,1)*2*2,8-1,8*1,5*2		42,760			
	VV	OP	(5,3+4,12)*2*2,8-1,8*1,5*2		47,352			
	VV	stropy	(2,16*3,7)+(0,6*1,15)+2,94*1,7+5,3*4,12+5,5*3,1		52,566			
			Součet		182,60			