

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 28355/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena rodinného domu se třemi bytovými jednotkami a ateliérem čp. 595/23, ulice Nad vodovodem, obec Praha, včetně dvojgaráže, příslušenství a pozemků parcelní číslo st. 1362, st. 1363/2 a 1363/1 na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: 4523/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

35 100 000 Kč

Počet stran: 33 a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.3.2024

Vyhotoveno: V Praze 18.3.2024

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 2476 ze dne 21.2.2024
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
kopie katastrální mapy
cenová mapa Praha CMP 2024
výkresová dokumentace z 25.října 1924
půdorys prvního podlaží z 29.3.1974
výkresová část vestavby podkroví z 12/1939 se schválení dne 2.2.1940
řez a pohled dvojgaráže z 12.10.1970
rozhodnutí o umístění stavby dvojgaráže č.j. Výst.7206/70 z roku 1970
stavební úpravy podkroví z roku 2003
vyjádření Stavebního referátu č.j. III-1322/40. D22 d 595 z 2. února 1940 (povolení k využití části podkroví)
povolení stavební změny v přízemí Výst. 10065/65-Str.d.595-KmK z 27.7.1965
databáze VALUO
Databáze katastrálního úřadu
<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady
<https://mapy.cz/> - mapový portál
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné. V rámci zpracování posudku je aplikován i předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Tato cena je také nazývána administrativní nebo úřední cena. Určuje se podle zákona o ocenění majetku a příslušných předpisů.

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

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

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření, zaměření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření a zaměření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Strašnice

Adresa nemovité věci: Nad vodovodem 595/23, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 2476, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 2476, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 2476, podíl 1 / 1

Nemovitost - rodinný dům s třemi bytovými jednotkami a ateliérem čp. 595/23, dvojgaráž a příslušenství v katastrálním území Strašnice (na pozemku parc.č. 1362 tamtéž) a pozemky parc.č. 1362, 1363/1 a 1363/2, zapsaná na listu vlastnictví 2476, je k rozhodnému datu ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřená správa Městské části Praha 10. Dálkovým nahlížením do Katastru nemovitostí bylo ověřeno, že tento stav trvá i k době zpracování tohoto posudku.

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti, výpis z Katastrálního úřadu LV č. 2476, katastrální mapy, výše uvedené projektové dokumentace,územní plán, cenová mapa CMP 2024.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovicemi a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí. Oceňovaná nemovitost se nachází při ulici Nad vodovodem a ulici Pod Třebešínem. Jedná se o rohovou parcelu, kdy vstup je zajištěn z ulice Nad vodovodem a vjezd na pozemek a do garáží z ulice Pod Třebešínem. Oceňovaný dům č.p. 595/23 je situován ve stabilizovaném obytném území ve Strašnicích. Dům se nachází v zahradě se vzrostlou neudržovanou zelení a je zasazen do bloku vilové zástavby.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny rodinného domu s třemi bytovými jednotkami a ateliérem čp. 595/2344 s dvojgaráží a s příslušenstvím (vrata a vrátka, zpevněné plochy okapových chodníků z cihel na plochu z betonové dlažby, přípojky, vstupní chodník z betonové dlažby, obrubníky z cihel vápenocementových, oplocení - podezdívka z vápenocementových cihel se zděnými sloupky s výplní dřevěnou). Předmětem znaleckého posudku je dům č.p. 595 v ulici Nad Vodovodem č. 23, v katastrálním území Strašnice. Jedná se o objekt k bydlení s ateliérem. Jde o samostatně stojící vilu v zahradě se schválenou výstavbou z 11.11.1924.

Rodinný dům je částečně podsklepený se třemi nadzemními podlažími, kde třetí podlaží tvoří podkroví s půdním prostorem. Zastřešení stanovou střechou s vikýři. V roce 1940 byla provedena vestavba pokojů do části půdního prostoru a v roce 2003 byl tento prostor na základě povolení rekonstruován na bytovou jednotku. V roce 1999 byla provedena oprava střechy včetně výměny střešní krytiny a byla opravena omítka, jinak je dům v podstatě v původním stavu a provedení, bez významných rekonstrukcí. V domě jsou ponechána původní dřevěná špaletová okna a na chodbách jednoduchá dřevěná. Objekt není zateplen. Na zahradě domu se nachází zděná dvojgaráž. Příjezd ke garáži je umožněn samostatnými vjezdovými vraty v oplocení. V domě jsou 3 bytové jednotky a ateliér. 1 byt 3+1 a ateliér 1+0 v prvním podlaží, ve druhém podlaží bytová jednotka charakteru 5+1 a v podkroví byt 3+1 a půdní prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp.595/23
2. Dvojgaráž
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
4. Pozemky parc.č.1362, 1363/1 a 1363/2
 - 4.1. Oceňované pozemky
 - 4.2. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům s třemi bytovými jednotkami a ateliérem čp.595, včetně garáže a přísl. a pozemků

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Rodinný dům čp.595/23

2.2. Dvojgaráž

3. Věcná hodnota ostatních staveb

3.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky parc.č.1362, 1363/1 a 1363/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1c

- 1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
- (2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 595/23
Adresa předmětu ocenění:	Nad vodovodem 595/23 100 00 Praha 10
LV:	2476
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 357 326

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Rodinný dům čp.595/23

Oceňovaný rodinný dům - vila se třemi bytovými jednotkami a ateliérem je částečně podsklepená se třemi nadzemními podlažními, kde třetí podlaží tvoří podkroví s půdním prostorem. Půdorys domu je přibližně čtvercový s přidanou částí schodiště. Schodiště je tvarováno do oblouku a je přičleněno k domu ze strany. nad ostatním téměř čtvercovým půdorysem domu. Objekt je zděné konstrukce ve spodní části o tloušťce 600 mm (smíšené) a s vrchní částí o tloušťce 450 mm z klasických cihel založen na betonových pasech. Fasáda hladká s lehkým probarvením bez zateplení. Soklová část kamenná a v částech z vápenocementových cihel, které i sokl zakončují. Zastřešení stanovou střechou s vikýři se střešní krytinou z tvarovaného plechu. Střecha nad schodištěm je plochá a navazuje na stanovou střechu. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Objekt je vybaven hromosvodem. Stropní konstrukce nad podzemním podlažím a v částech schodišťového prostoru železobetonové monolitické. Stropní konstrukce nad prvním a druhým podlažím dřevěné trámové stropy a v oblasti vestavěného podkroví dřevěný trámový strop a je využito konstrukčních prvků krovu (dřevěný krov vaznicové soustavy) . Schody kamenné točité a do podkroví železobetonové. Vstupní schody v závětrří kamenné a schody k zadnímu vstupu

betonové s finální vrstvou z dlažby. Okna dřevěná špaletová neudržovaná, okno v koupelně v 1.NP dřevěné zdvojené, schodišťový prostor prosvětlen dřevěnými jednoduchými okny, ve vrchní části atypických rozměrů. Okna v suterénu ocelová jednoduchá opatřena mřížemi. Vstupní dveře dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěné zárubně a dveře zadního vstupu jednokřídlé dřevěné částečně prosklené s mřížkou. Suterénní prostory se nacházejí zhruba pod polovinou půdorysu domu a je zde umístěn hlavní uzávěr vody a plynu.

1.PP - obsahuje chodbu s dvěma kójemi, tři sklepní místnosti. V jedné z místností je provedeno dřevěné prkenné členění kójí. V místnosti původně prádelny je v rohové části umístěn původní kotel na vyvážení prádla. Podlaha chodby, místnosti s kójemi, sklepní místnosti cihelná a kde byla původně prádelna podlaha betonová. Dveře dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Omítky stěn jsou vápenné jednoduché opadávající. Lokálně projevující se vlhkost stěn.

1.NP první podlaží obsahuje závětrí se vstupními schody, chodbu se schodišťovým prostorem, jednotku ateliér 1+0 o velikosti 40,90 m² a byt charakteru 3+1 o velikosti 83,40 m².

1.NP sestává z chodby, kde je umístěn závěsný plynový kotel, tři pokoje, předsíňka, koupelna přístupná z kuchyně vybavena sprchovou vanou a umyvadlem s ohřevem vody boilerem, kuchyňka bez vybavení pouze obklad stěny k lince a přivedené rozvody, pokoj. Pokoj, kuchyň bez vybavení, WC s umyvadlem, koupelna vybavena sprchou, WC mísou se zavěšenou nádržkou a umyvadlem, předsíňka. Dveře hladké do ocelových zárubní a do dřevěných zárubní, plastové zatahovací, hladké částečně prosklené. Podlahové krytiny plovoucí laminátové (dosluhující), PVC, dlažby kobercové krytiny a dlažby. Podlaha chodby teracová. 1.NP je ve stavu vybydlenosti určené k rekonstrukci.

2.NP - obsahuje chodbu se schodišťovým prostorem, bytovou jednotku 5+1 - pokoj, pokoj s umyvadlem, pokoj po vyhoření, kuchyň bez vybavení, pouze obklady k lince a malý ohřivač vody plynový, chodba se závěsným plynovým kotlem, dvě chodbičky, pokoj s dřezem a umyvadlem, WC s mísou se zavěšenou nádržkou, WC, koupelna vybavena vanou a umyvadlem s ohřevem vody karmou. Dveře bytu vstupní hladké do ocelové zárubně a tzv. lítací prosklené ze dvou třetin s nadsvětlíkem, hladké do ocelových zárubní, dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Podlahy PVC, dlažby, teracové, plovoucí laminátová, jekor. 2.NP je ve stavu vybydlenosti k rekonstrukci.

3.NP obsahuje chodbu se schodišťovým prostorem, půdní prostor v části s podstřešním prostorem přístupným jednoduchými dřevěnými schody. Bytovou jednotku 3+1 - obsahující chodbu ve které je umístěn závěsný plynový kotel, tři pokoje, dvě komory, kuchyň, koupelnu s WC - vybavenou vanou, umyvadlem a WC mísou kombi a samostatné WC, provedeny jsou keramické obklady stěn. Podkroví nebylo zpočátku obytné, později (v roce 1940) byly v podkroví zřízeny další obytné místnosti s příslušenstvím na základě povolení (č.j. III-1322/40) a v roce 2003 byly provedeny stavební úpravy s rozšířením bytu. Vstupní dveře do bytu hladké do ocelové zárubně, interiérové hladké plné a prosklené do ocelových zárubní a rámové. Dveře do komory jednoduché z dřevotřísky polepené tapetou zkosené. Podlahy v chodbě, pokoji a v části kuchyně jekor, v komorách laminátová podlaha, u kuchyňské linky a v jednom z pokojů PVC, v koupelně s WC a WC dlažba. V jednom z pokojů starší vestavěná skříň. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s nerez dřezem a digestoř, provedeny jsou keramické obklady k lince. V oknech žaluzie. Vytápění etážové s plynovým kotlem Protherm s TUV - umístěné v chodbě. Stavebně technický stav bytu odpovídá stavebním úpravám provedeným v roce 2003, vyžaduje drobné stavební úpravy a modernizaci.

Podlaha v půdním prostoru půdovky. Krov není zateplen. Povrchy chodeb nadzemních podlaží tvoří teraco. Stěny chodeb jsou opatřeny emailovými nátěry do výšky 1,5m. Točité schodiště je

opatřeno ocelovým zábradlím. Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu. Topení je řešeno v rámci jednotlivých bytů, plynovým etážovým topením a oddělenou přípravou TUV (nejčastěji el. bojler) a byt ve třetím podlaží plynový kotel kombinovaný (s TUV).

Stavebně technický stav objektu

Oceňovaný dům byl postaven v roce 1926 (7.11.1924 bylo vydáno stavební povolení pro Diakonii Jednoty Českobratrské, v roce 1926 bylo domu přiděleno číslo popisné). Stavebně technický stav objektu je určen především opravou střechy včetně výměny střešní krytiny v roce 2003 a opravou omítky v roce 1999. V roce 2000 byly v domě vyměněny stoupačky. Jinak je dům v podstatě v původním stavu a provedení, bez dalších významných rekonstrukcí. V roce 2003 bylo provedeno nízkorozpočtové rozšíření bytu v podkroví, provedena byla úprava a nové rozvody. V objektu byla ponechána původní dřevěná špaletová okna a dřevěná jednoduchá (chodba). Dům není dodatečně zateplen. Technický stav objektu odpovídá technologii provedení dvacátých let, drobným úpravám nájemníků a rozšíření bytu ve třetím podlaží.

Podzemní podlaží a druhé nadzemní podlaží vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci, první podlaží střední rekonstrukci a třetí podlaží drobné stavební úpravy a modernizaci. Vzhledem k neprovedeným nebo narušeným izolacím proti zemní vlhkosti provést odizolování.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - rodinná vila s možností rozjednotkování na bytové jednotky	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je	I	1,00

hodnota znaku rovna 1.0

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
- I 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,300$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - na pozemku vlastníka a dvě garáže	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - autobus stanice Pod Třebešínem před vstupem do domu, tramvaj Vinohradská ulice 750 m pěšky, nejbližší metro Želivského 990 m	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - možnost komerčního využití do max. 49 %	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - - přes ulici (na jih) protější objekt novostavba bytového domu s pěti nadzemními podlažími , + vila v bloku zastavěném rodinnými vilami se zahradami, zájmová lokalita	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,260$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,638$$

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.PP	74,67 m ²
1.NP	144,65 m ²
2.NP	136,44 m ²
3.NP - podkroví	96,38 m ²
	452,14 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$13,90 * 5,85 + 2,15 * 7,20 + 3,35 * 3,70 + 5,37 =$	114,56 2,72 m
1.NP	$13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50 + 3,35 * 3,70 + 5,37$ $+ 2,20 * 2,55 =$	204,88 3,45 m
2.NP	$13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50 + 3,35 * 3,70 + 5,37$ $=$	199,27 3,45 m
3.NP - podkroví	$13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50 + 3,35 * 3,70 + 5,37$ $=$	199,27 2,70 m
		717,98 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP + podezdívka	$(13,90 * 5,85 + 2,15 * 7,20 + 3,35 * 3,70 + 5,37) * (2,72) + (7,73 * 5,9 + 6,75 * 5,58) * 1,0 =$ 394,88
NP	1.NP	$(13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50 + 3,35 * 3,70 + 5,37) * (3,45) + (2,20 * 2,55) * (3,80) =$ 708,78
NP	2.NP	$(13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50 + 3,35 * 3,70 + 5,37) * (3,45) =$ 687,46
Z	3.NP podkroví a vikýře	$(13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50) * (0,6 + 5,65/3) + (3,35 * 3,70 + 5,37) * (3,35) + 15,0 + 6,30 + 2,83 =$ 534,37
Obestavěný prostor - celkem:		2 325,49 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné z plných cihel 450 mm, spodní část 600mm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trémové	S	100
4. Střecha	střecha stanová s arkýři s navazující rovnou	S	100
5. Krytina	tvarovaná pozinkovaná krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové a vápenné	C	5
7. Vnitřní omítky	štukové a vápenné	S	95
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé	N	100
9. Vnější obklady	sokl kamenný a vápenocementové cihly	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	100
11. Schody	kamenné	S	100
12. Dveře	hladké plné a prosklené, rámové do dřevěné zárubně	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová a jednoduchá, luxvery	P	100
14. Podlahy obytných místností	laminát, lino, jekor, parkety	S	100

15. Podlahy ostatních místností	teraco, cihly na plocho, dlažby, půdovky	S	100
16. Vytápění	ústřední etážové s plynovými kotly	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	karma, boiler, kotel se zásobníkem zásobník TUV	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	1 x dřez,	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vana sprchová, sprcha, vana	S	100
25. Záchod	WC kombi, WC se zavěš. nádržkou	S	100
26. Ostatní	digestoř, hasící přístroj, mříže u oken v 1.PP, žaluzie v oknech 3.NP	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	C	6,20	5	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	6,20	95	1,00	5,89
8. Fasádní omítky	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					98,05
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9805

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,24	98	200	49,00	3,5476
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	22,74	98	200	49,00	11,1426
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,56	98	200	49,00	4,1944
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,30	98	150	65,33	3,4625
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,26	21	80	26,25	0,8558
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,82	21	60	35,00	0,2870
7. Vnitřní omítky	S	6,20	76,00	1,00	4,71	4,80	98	110	89,09	4,2763
7. Vnitřní omítky	S	6,20	19,00	1,00	1,18	1,20	21	50	42,00	0,5040
8. Fasádní omítky	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,86	25	60	41,67	2,0252
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	98	120	81,67	0,3348
10. Vnitřní obklady	S	2,30	35,00	1,00	0,81	0,83	50	50	100,00	0,8300
10. Vnitřní obklady	S	2,30	15,00	1,00	0,35	0,36	21	50	42,00	0,1512
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,17	35	50	70,00	0,8190
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,45	98	200	49,00	1,2005
12. Dveře	S	3,30	15,00	1,00	0,50	0,51	21	98	21,43	0,1093
12. Dveře	S	3,30	10,00	1,00	0,33	0,34	98	100	98,00	0,3332
12. Dveře	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,35	98	110	89,09	1,2027
12. Dveře	S	3,30	35,00	1,00	1,16	1,18	50	55	90,91	1,0727
13. Okna	P	5,20	5,00	0,46	0,12	0,12	98	120	81,67	0,0980
13. Okna	P	5,20	90,00	0,46	2,15	2,19	98	100	98,00	2,1462
13. Okna	P	5,20	5,00	0,46	0,12	0,12	98	98	100,00	0,1200
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	15,00	1,00	0,33	0,34	21	30	70,00	0,2380
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	10,00	1,00	0,22	0,22	98	208	47,12	0,1037
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	75,00	1,00	1,65	1,68	50	60	83,33	1,3999
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50,00	1,00	0,55	0,56	98	120	81,67	0,4574
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	10,00	1,00	0,11	0,11	21	50	42,00	0,0462
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	40,00	1,00	0,44	0,45	50	52	96,15	0,4327
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,49	21	50	42,00	1,8858
17. Elektroinstalace	S	4,10	10,00	1,00	0,41	0,42	21	50	42,00	0,1764
17. Elektroinstalace	S	4,10	90,00	1,00	3,69	3,76	50	60	83,33	3,1332
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	25	30	83,33	0,5083
19. Rozvod vody	S	3,00	10,00	1,00	0,30	0,31	21	50	42,00	0,1302
19. Rozvod vody	S	3,00	70,00	1,00	2,10	2,14	50	55	90,91	1,9455
19. Rozvod vody	S	3,00	20,00	1,00	0,60	0,61	24	50	48,00	0,2928
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	60,00	1,00	1,08	1,10	21	30	70,00	0,7700
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	20,00	1,00	0,36	0,37	50	50	100,00	0,3700
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	20,00	1,00	0,36	0,37	24	30	80,00	0,2960
21. Instalace plynu	S	0,50	50,00	1,00	0,25	0,25	21	50	42,00	0,1050
21. Instalace plynu	S	0,50	50,00	1,00	0,25	0,25	24	50	48,00	0,1200
22. Kanalizace	S	2,80	10,00	1,00	0,28	0,29	21	50	42,00	0,1218
22. Kanalizace	S	2,80	40,00	1,00	1,12	1,14	24	50	48,00	0,5472
22. Kanalizace	S	2,80	50,00	1,00	1,40	1,43	50	60	83,33	1,1916
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	15,00	1,00	0,77	0,79	21	30	70,00	0,5530
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	75,00	1,00	3,83	3,90	50	55	90,91	3,5455
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	10,00	1,00	0,51	0,52	24	30	80,00	0,4160
25. Záchod	S	0,40	15,00	1,00	0,06	0,06	21	40	52,50	0,0315

25. Záchod	S	0,40	85,00	1,00	0,34	0,35	50	51	98,04	0,3431
26. Ostatní	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,67	21	100	21,00	0,7707
Opotřebení:									58,6 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9805
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 526,68
Plná cena: 2 325,49 m ³ * 7 526,68 Kč/m ³	=	17 503 219,07 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 58,6 % / 100)	*	0,414
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 246 332,69 Kč
Koeficient pp	*	1,638
Cena stavby CS	=	11 869 492,95 Kč
Rodinný dům čp.595/23 - zjištěná cena	=	11 869 492,95 Kč

2. Dvojgaráž

Oceňovaná dvojgaráž je jednopodlažní dvojgaráží, zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 300 mm (škvárobetonové tvárnice v kombinaci s klasickou cihlou). Zastřešení rovnou mírně vypsádanou střechou s atikami se střešní krytinou z tvarovaného plechu. Nosnou konstrukci tvoří PZD desky do I profilů. Konstrukce střechy tvoří zároveň zastřešení. Stání jsou oddělena zděnou příčkou. Vrata plechová otevíravá, okna luxvery, podlaha hrubá betonová mazanina. Odvětrání je řešeno mřížkou umístěnou do luxver. Objekt neobsahuje žádnou z inženýrských sítí. Stavebně technický stav : garáž byla postavena v roce 1971. Dvojgaráž vyžaduje stavební úpravy a opravy, lokálně opadává vnější i vnitřní omítka, podlaha drolicí se betonová mazanina, I profily do kterých jsou osazeny PZD vyžadují ošetření, zámky vrat poškozené. Provedena byla nová střešní krytina a klempířské prvky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - rodinná vila s možností rozjednotkování na bytové jednotky	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,300}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - na pozemku vlastníka a dvě garáže	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - autobus stanice Pod Třebešínem před vstupem do domu, tramvaj Vinohradská ulice 750 m pěšky, nejbližší metro Želivského 990 m	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - možnost komerčního využití do max. 49 %	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - - přes ulici (na jih) protější objekt novostavba bytového domu s pěti nadzemními podlažími , + vila v bloku zastavěném rodinnými vilami se zahradami, zájmová lokalita	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,260}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,638}$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,0 * 6,30 =	37,80 2,45 m
		37,80 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(6,0 * 6,30)*(0,10 + 2,45) =
		96,39
Obestavěný prostor - celkem:		96,39 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl.30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled (PZD desky do I profilů)	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný tvarovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	chybí	C	15
7. Úpravy povrchů	omítky vápenné	S	85
8. Dveře		C	100
9. Okna	luxvery	S	100
10. Vrata	plechová otevíravá (2x)	S	100
11. Podlahy	hrubá betonová mazanina	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	C	4,80	15	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	85	1,00	4,08
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	P	7,20	100	0,46	3,31
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,69
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8669

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8669
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 255,40
Plná cena: 96,39 m ³ * 4 255,40 Kč/m ³	=	410 178,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 90 = 58,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 58,9 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,411
=	168 583,16 Kč
*	1,638
=	276 139,22 Kč

Dvojaráž - zjištěná cena

= 276 139,22 Kč

3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům čp.595/23	11 869 492,95 Kč
Dvojaráž	276 139,22 Kč
Celkem	12 145 632,17 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

3,50 % z ceny staveb

12 145 632,17
* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena

= 425 097,13 Kč

4. Pozemky parc.č.1362, 1363/1 a 1363/2

4.1. pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Srašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 mapový list č. 61. Pozemky v územním plánu vedeny v OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu 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.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1362	206	16 000,00	3 296 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1363/2	41	16 000,00	656 000,-
zahrada	1363/1	1 046	16 000,00	16 736 000,-
Cenová mapa - celkem		1 293		20 688 000,-

4.2. Trvalé porosty

Na pozemku se nachází neudržované smíšené trvalé porosty. (šeříky, živý plot listnatý, hrušeň, třešeň, jabloň, ořech pláň, švestka, břechťan, jalovec rozložitý, listnatý strom (listnaté náletové keře, šeříky náletové, ořech náletový, jabloň, třešeň a švestka nejsou započítány do plochy vzhledem ke stáří a stavu- k odstranění).

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	20 688 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 293,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	115,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 840 000,00

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	119 600,00
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	119 600,- Kč
Pozemky parc.č.1362, 1363/1 a 1363/2 - rekapitulace		
4.1. Pozemky:		20 688 000,- Kč
Pozemky parc.č.1362, 1363/1 a 1363/2 - zjištěná cena celkem	=	20 807 600,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům s třemi bytovými jednotkami a ateliérem čp.595, včetně garáže a přísl. a pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	452,14 m ²
Obestavěný prostor:	2 325,00 m ³
Zastavěná plocha:	242,68 m ²
Plocha pozemku:	1 293,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Vila dům čp. 1934/7
Lokalita:	Na zájezdu 1934/7 Vinohrady, Praha 10
Popis:	Vila dům na pozemku parcelní číslo 3328 o velikosti 296 m ² , garáž na pozemku parcelní číslo 3327/2 o velikosti 39 m ² a zahrada parcelní číslo 3327/1 o velikosti 1025 m ² . Dům z roku 1925 se zastavěnou plochou 190 m ² s podlahovou plochou 570 m ² , obestavěný prostor 2717 m ³ . Počet podlaží 4, tři byty. Zděný objekt podsklepený s třemi nadzemními podlažími. Garáž s užitnou plochou 36 m ² . Dům v dobrém stavu udržovaný s dodatečně provedenou vestavbou.
Podlaží:	1.PP+ 3.NP
Dispozice:	3 byty, garáž

Typ stavby: zděná vila - rodinný dům

Pozemek: 1 357,00 m²

Užitná plocha: 570,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V- 46766/2023-101	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	0,93
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Vybavení - lepší	0,85
K5 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K6 příslušenství - lepší	0,95
K7 vliv pozemku - větší	0,99
K8 Využití dle KN - rodinný dům	1,00
K9 časový korektor	1,00
K10 prodej elektronickou aukcí	0,97



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 5.9.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
100 000 000	570,00	175 439	0,52	91 228

Název: Rodinná vila čp. 1957

Lokalita: Na Šafránci 1957/19, Praha 10 Vinohrady

Popis: Rodinná vila na pozemku parcelní číslo 3217 o velikosti 157 m², garáž na pozemku parcelní číslo 3218/2 o velikosti 45m² a zahrada parcelní číslo 3218/1 o velikosti 528m². Předmětem prodeje dle kupní smlouvy polovina nemovitosti (spoluvlastnického podílu) za částku 27 500 000,-Kč. Dům z roku 1924 s třemi bytovými jednotkami, dům zděné konstrukce podsklepený s třemi nadzemními podlažními, kde třetí podlaží tvoří podkroví. Vytápění centrální v budově. Vila ve velmi dobrém stavu

Podlaží: 1.PP+ 3.NP

Dispozice: 3 byty, dvojgaráž

Typ stavby: zděný

Pozemek: 730,00 m²

Užitná plocha: 500,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V- 41143/2023-101	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	0,99
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Vybavení - lepší	0,80
K5 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K6 příslušenství - lepší	0,95
K7 vliv pozemku - menší	1,06
K8 Využití dle KN - rodinný dům, prodej 1/2 spoluvl. podílu.	1,10
K9 časový korektor	1,00
K10 prodej elektronickou aukcí	0,97



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

k 3.8.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
55 000 000	500,00	110 000	0,61	67 100

Název: Bytový dům čp.2453/20
Lokalita: Perucká 2453, Vinohrady Praha 2
Popis: Bytový dům na pozemku parcelní číslo 1335/3 o velikosti 242 m² a zahrada parcelní číslo 1335/2 o velikosti 770 m². Bytový dům z roku 1946 s pěti bytovými jednotkami se zastavěnou plochou 168 m². Dům zděné konstrukce částečně podsklepený s třemi nadzemními podlažími, kde třetí podlaží tvoří podkroví zastřešený valbovou střechou se střešní krytinou taškovou. Okna původní dřevěná špaletová. Garáž v domě a samostatná garáž. Vytápění centrální kotel v domě. Objekt k rekonstrukci.

Podlaží: 1.PP + 3.NP
Dispozice: 5 bytových jednotek, garáž v domě a samostatná garáž
Typ stavby: zděný bytový dům - vila s pěti bytovými jednotkami
Pozemek: 1 012,00 m²
Užitná plocha: 560,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-36634/2023-101	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	0,98
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Vybavení - horší	1,05
K5 Stavebně technický stav - horší	1,10
K6 příslušenství - srovnatelné	1,00
K7 vliv pozemku - menší	1,03
K8 Využití dle KN - bytový dům	0,90
K9 časový korektor	1,01
K10 prodej elektronickou aukcí	0,97



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
45 000 000	560,00	80 357	0,93	74 732

Minimální jednotková porovnávací cena	67 100 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	77 687 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	91 228 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	77 687 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	452,14 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	35 125 400 Kč

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Rodinný dům čp.595/23

Věcná hodnota dle THU

Cenový ukazatel 2024 - 803.5 Domy bytové netypové 9075,-Kč/m² (všechny typy svislých konstrukcí) . Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) podle oboru výstavby, jednotlivých druhů staveb a konstrukčně-materiálové charakteristiky. Pro jednotlivé stavební obory je stanoveno jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně-materiálová charakteristika). Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.PP	74,67 m ²
1.NP	144,65 m ²
2.NP	136,44 m ²
3.NP - podkroví	96,38 m ²
	452,14 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	13,90 * 5,85 + 2,15 * 7,20 + 3,35 * 3,70 + 5,37 =	114,56 2,72 m
1.NP	13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50 + 3,35 * 3,70 + 5,37 + 2,20 * 2,55 =	204,88 3,45 m
2.NP	13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50 + 3,35 * 3,70 + 5,37 =	199,27 3,45 m
3.NP - podkroví	13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50 + 3,35 * 3,70 + 5,37 =	199,27 2,70 m
	717,97 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP + podezdívka	(13,90 * 5,85 + 2,15 * 7,20 + 3,35 * 3,70 + 5,37) * (2,72) + (7,73 * 5,9 + 6,75 * 5,58) * 1,0 = 394,88
NP	1.NP	(13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50 + 3,35 * 3,70 + 5,37) * (3,45) + (2,20 * 2,55) * (3,80) = 708,78
NP	2.NP	(13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50 + 3,35 * 3,70 + 5,37) * (3,45) = 687,46
Z	3.NP podkroví a vikýře	(13,75 * 5,70 + 8,25 * 12,50) * (0,6 + 5,65/3) + (3,35 * 3,70 + 5,37) * (3,35) + 15,0 + 6,30 + 2,83 = 534,37
Obestavěný prostor - celkem:		2 325,49 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	zděné z plných cihel 450 mm, spodní část 600mm
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trámové
4. Střecha	střecha stanová s arkýři s navazující rovnou

5. Krytina	tvárována pozinkovaná krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové a vápenné
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé
9. Vnější obklady	
10. Vnitřní obklady	běžné obklady
11. Schody	kamenné
12. Dveře	hladké plné a prosklené, rámové do dřevěné zárubně
13. Okna	dřevěná špaletová a jednoduchá, luxvery
14. Podlahy obytných místností	laminát, lino, jekor, parkety
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	ústřední etážové s plynovými kotly
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	karma, boiler, kotel se zásobníkem zásobník TUV
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	1 x dřez,
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vana sprchová, sprcha, vana
25. Záchod	
26. Ostatní	digestoř, hasící přístroj, mříže u oken v 1.PP

Jednotková cena	9 075 Kč/m ³
Množství	2 325,49 m ³
Reprodukční cena	21 103 822 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	907 464	907 464	4,32
2. Zdivo	24,30	5 128 229	5 128 229	24,42
3. Stropy	9,30	1 962 655	1 962 655	9,35
4. Střecha	4,20	886 361	886 361	4,22
5. Krytina	3,00	633 115	633 115	3,02
6. Klempířské konstrukce	0,70	147 727	147 727	0,70
7. Vnitřní omítky	6,40	1 350 645	1 350 645	6,43
8. Fasádní omítky	3,30	696 426	696 426	3,32
9. Vnější obklady	0,40	84 415	84 415	0,40
10. Vnitřní obklady	2,40	506 492	506 492	2,41
11. Schody	3,90	823 049	823 049	3,92
12. Dveře	3,40	717 530	717 530	3,42
13. Okna	5,30	1 118 503	1 118 503	5,33
14. Podlahy obytných místností	2,30	485 388	485 388	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,40	295 454	295 454	1,41
16. Vytápění	4,20	886 361	886 361	4,22
17. Elektroinstalace	4,00	844 153	844 153	4,02
18. Bleskosvod	0,50	105 519	105 519	0,50
19. Rozvod vody	2,80	590 907	590 907	2,81
20. Zdroj teplé vody	1,60	337 661	337 661	1,61

21. Instalace plynu	0,50	105 519	105 519	0,50
22. Kanalizace	2,90	612 011	612 011	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	105 519	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	5,00	1 055 191	1 055 191	5,03
25. Záchod	0,40	84 415	84 415	0,40
26. Ostatní	3,00	633 115	633 115	3,02
Upravená reprodukční cena			20 998 303 Kč	
Množství			2 325,49 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 030 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	205
Užitná plocha (UP)	[m ²]	452
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 325,49
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 030
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 030
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	20 999 175
Stáří	roků	98
Další životnost	roků	52
Opotřebení	%	65,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	7 286 714

2.2. Dvojgaráž

Oceňovaná dvojgaráž je jednopodlažní dvojgaráží, zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 300 mm (škvárobetonové tvárnice v kombinaci s klasickou cihlou). Zastřešení rovnou mírně vyspádanou střechou s atikami se střešní krytinou z tvarovaného plechu. Nosnou konstrukci tvoří PZD desky do I profilů. Konstrukce střechy tvoří zároveň zastřešení. Stání jsou oddělena zděnou příčkou. Vrata plechová otevíravá, okna luxvery, podlaha hrubá betonová mazanina. Odvětrání je řešeno mřížkou umístěnou do luxver. Objekt neobsahuje žádnou z inženýrských sítí. Stavebně technický stav : garáž byla postavena v roce 1971. Dvojgaráž vyžaduje stavební úpravy a opravy, lokálně opadává vnější i vnitřní omítka, podlaha drolicí se betonová mazanina, I profily do kterých jsou osazeny PZD vyžadují ošetření, zámky vrat poškozené. Provedena byla nová střešní krytina a klempířské prvky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,0 * 6,30 =	37,80	2,45 m
		37,80 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(6,0 * 6,30)*(0,10 + 2,45) = 96,39
Obestavěný prostor - celkem:		96,39 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl.30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled (PZD desky do I profilů)	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný tvarovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	chybí	C	15
7. Úpravy povrchů	omítky vápenné	S	85
8. Dveře		C	100
9. Okna	luxvery	S	100
10. Vrata	plechová otevíravá (2x)	S	100
11. Podlahy	hrubá betonová mazanina	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	C	4,80	15	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	85	1,00	4,08
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	P	7,20	100	0,46	3,31
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,69
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8669

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8669
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 255,40

Plná cena: $96,39 \text{ m}^3 * 4 255,40 \text{ Kč/m}^3 = 410 178,01 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 90 = 58,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 58,9 \% / 100) = 0,411$

Dvojaráž - věcná hodnota = 168 583,16 Kč

3. Věcná hodnota ostatních staveb

3.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům čp.595/23	6 163 438,07 Kč
Dvojaráž	168 583,16 Kč
Celkem	6 332 021,23 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 6 332 021,23

3,50 % z ceny staveb * 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 221 620,74 Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky parc.č.1362, 1363/1 a 1363/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Za Mosty 195/24, Hrdlořezy, Praha 9, Hlavní město Praha, Praha, 19000, Česká republika
Lokalita:	Za Mosty 195/24, Hrdlořezy, Praha 9, Hlavní město Praha, Praha, 19000, Česká republika
Popis:	Nádherný pozemek v zeleném srdci Prahy. Ojedinelá příležitost pro výstavbu velkorysého RD v zeleném srdci Prahy. Jedná se o unikátní nabídku posledního volného pozemku v zástavbě rodinných vil, který se rozkládá v srdci zelené zóny Prahy, na rozhraní Prahy 3, 9 a 10, ulice Za Mosty. Tento výjimečný pozemek ztělesňuje dokonalou symbiózu bydlení v těsném kontaktu s přírodou, spojenou s výsadou rychlé dostupnosti do centra metropole. Je zasazen v zalesněném údolí Rokytky a slibuje nejen bydlení v harmonii s přírodou, ale též snadný přístup do centra. Máte zde příležitost využít okamžitý přístup k cyklostezce vedoucí podél Rokytky, která vás povede až k Vltavě. Pokud máte rádi procházky, pěšky jste za několik minut v Přírodním parku Smetanka, u meandrů Rokytky, u malebného Kyjského či Hořejšího rybníka. Koeficient zastavěnosti činí dle ÚP 30%, OB-B (čistě obytné plochy), což při

velikosti pozemku 1113 m² znamená, že máte opravdu dostatek prostoru pro realizaci svých snů o vlastním domově. Veškeré sítě (kanalizace, vodovod a elektro) jsou připraveny v silnici podél pozemku, což umožní rychlý start stavby. Pozemek samotný je jen mírně svažité a má pouze jednoho přímého souseda! Z další strany je příjezdová cesta a zbylé 2 strany tvoří již vzrostlý les. Do samotného centra Prahy dorazíte autem, či MHD za pouhých 15 minut, obchod Lidl i zastávka autobusu jsou potom v docházkové vzdálenosti. Jak děti, tak rodiče najdou dostatek vyžití v areálu Spartaku Hrdlořezy (dětské hřiště, fotbalové hřiště, kurty, kvalitní restaurace, atd.). Nespornou výhodou je, že děti není nutné na hřiště odvádět, bezpečně dojdou sami pěšky. Tento pozemek představuje kombinaci kvalitního bydlení, skvěle dostupné infrastruktury a okouzující harmonie s přírodou. Ocení jej každý, kdo hledá ideální místo pro svůj nový domov ve skvělé lokalitě v širším centru města, avšak s veškerými výhodami venkova..

Koeficienty:

redukce pramene ceny - v nabídce od 30.9.2023, aktualizováno

26.3.2024 0,95

velikost pozemku - srovnatelná 1,00

poloha pozemku - horší 1,15

dopravní dostupnost - horší 1,05

možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00

intenzita využití poz. - horší 1,15

vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - pozemek nezatížený stavbou 0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
21 800 000	1 113	19 586,70	1,12	21 937,10

Název: Lisztova 1164/6, Kunratice, Praha-Kunratice, Hlavní město Praha, Praha, 14800, Česká republika

Lokalita: Lisztova 1164/6, Kunratice, Praha-Kunratice, Hlavní město Praha, Praha, 14800, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku 1.041 m² v klidné lokalitě v Kunraticích, Praha 4V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek v super-atraktivní lokalitě pražských Kunratic, v jejich klidné centrální části. Pozemek se dle územního plánu nachází v zóně „OB – čistě obytné“ a je tedy ideální pro výstavbu objektu pro bydlení. Vzhledem k tomu, že se jedná o „stabilizovanou oblast“, nejsou v ÚP stanoveny přesné regulativy pro výstavbu/využití pozemku, konkrétní záměr bude posuzován vzhledem ke stávající zástavbě. Dle předběžné konzultace s odborem územního rozvoje bude možné postavit objekt se zastavěnou plochou do cca 220 m², se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím, s výškou střechy cca 8 m. Pozemek je připraven k výstavbě, jsou zde zavedeny přípojky všech sítí (elektrina, voda, kanalizace, plyn), součástí je dále i vlastní studna. Pozemek je ideálně rovný, oplocený, nalézá se na něm několik vzrostlých stromů (ovocné, jehličnany). Je situován v rezidenční zástavbě rodinných domů, vzdálen od hlavních komunikací, jedná se o velmi klidnou a přátelskou lokalitu. Městská část Kunratice je velmi atraktivní – díky své poloze na okraji Prahy, přitom s kompletní občanskou vybaveností a výbornou dopravní obslužností. Nachází se zde školy, školky (včetně soukromých), obchody a restaurace. Autobusem se lze pohodlně dostat na metro C. Po dokončení trasy metra D do Libuše se dopravní obslužnost dálelepší. Pozemky v této oblasti jsou velmi žádané, avšak jen velmi zřídka nabízené. Neváhejte se na nás obrátit pro další informace, v RE/MAX Prestige jsme vždy připraveni Vám vyjit vstříc.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodáno 26.2.2024 1,00

velikost pozemku - srovnatelná 1,00

poloha pozemku - srovnatelná 1,00



dopravní dostupnost - horší	1,03
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,05
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nezatížený stavbou	0,85

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
25 000 000	1 041	24 015,37	0,92	22 094,14

Název: Na Sádce 155/12, Litochleby, Chodov, Hlavní město Praha, Praha, 14900, Česká republika

Lokalita: Na Sádce 155/12, Litochleby, Chodov, Hlavní město Praha, Praha, 14900, Česká republika

Popis: Prodej pozemku 1.147 m² se starší vilou Praha 4 - ChodovRovinatý pozemek o ploše celkem 1.147 m² v Praze 4 na Starém Chodově, v pěší dostupnosti na metro Opatov i Chodov. Máte tedy po ruce veškerou občanskou i dopravní obslužnost.Součástí pozemku je menší prvorepubliková vilka z roku 1928, která si zachovala původní ráz (porovnat můžete současnou fotografii s historickou fotografií). Dům je téměř v původním stavu, a tak se Vaší představivosti při přestavbě nebo rekonstrukci meze nekladou.Maximum informací o nemovitosti, včetně půdorysů a virtuální prohlídky, najdete na webu dumchodov.czNa pozemku jsou další menší stavby (původní zděné kůlny i garáž ze 70. let 20. století. Po celou dobu je dům ve vlastnictví jedné rodiny.Výhodou tohoto pozemku je jeho velikost a výborná dopravní dostupnost. Pozemků nad 1.000 m² v pěší dostupnosti na metro se skutečně moc nenabízí.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodáno 3.12.2023 realitním makléřem

Ing. Hlouškem 1,00

velikost pozemku - srovnatelná 1,00

poloha pozemku - horší 1,20

dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00

možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00

intenzita využití poz. - lepší 1,20

vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - pozemek zatížený stavbou 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
18 800 000	1 147	16 390,58	1,44	23 602,44

Minimální jednotková porovnávací cena	21 937,10 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 544,56 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 602,44 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1362	206	22 544,56		4 644 179
zastavěná plocha a nádvoří	1363/2	41	22 544,56		924 327

Porovnávací hodnota	35 125 400 Kč
Reprodukční hodnota	21 630 974 Kč
Věcná hodnota	36 827 034 Kč
z toho hodnota pozemku	29 150 116 Kč

Obvyklá cena	35 100 000 Kč
slovy: Třicetpětmilionůjednostotísíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd. Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bylo provedeno porovnávací metodou, věcnou hodnotou a cenou zjištěnou.

Výnosová metoda - NEPOUŽITÍ

Provoz oceňované nemovitosti (domu o třech bytových jednotkách a ateliéru) je provázen z hlediska stavebně – technického velmi vysokou náročností:

1. PP - rozsáhlá rekonstrukce,
1. NP – střední rekonstrukce,
2. NP – rozsáhlá rekonstrukce (požár v obytné místnosti, výměna ohořelého okna, ohořelý strop),
3. NP – úpravy drobného charakteru.

Pouze bytovou jednotku ve 3. NP je možné po drobné úpravě pronajmout. Vzhledem ke značným nákladům na rekonstrukci oceňované nemovitosti, lze konstatovat, že tyto výrazně převyšují příjmy. V takovém případě se použití výnosové metody jeví jako neobjektivní. V porovnávací metodě vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí katastrálního úřadu, OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno když ne v takové míře. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze katastrálního úřadu a databáze VALUO, OctopusPro. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a

analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - rodinného domu se třemi bytovými jednotkami a ateliérem čp. 595/23, ulice Nad vodovodem, obec Praha, včetně dvojgaráže, příslušenství a pozemků parcelní číslo st. 1362, st. 1363/2 a 1363/1 na katastrálním území Strašnice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, užitná plocha, velikost, charakter objektu, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které byly na trhu i když ne v takové míře obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

35 100 000 Kč

slovy: Třicetpětmilionůjednostotísíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do objektu rodinného domu a dvojgaráže, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, zaměření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost. Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4523/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 28355/2024.

V Praze 18.3.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.

Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN

Platnost dat ISÚI k: 21.03.2024 09:58

Stavební objekt - detail

Kód: 22335137

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	Praha
Část obce:	Strašnice
Městská část/obvod:	Praha 10
Parcela a katastrální území:	1362, k.ú. Strašnice

Údaje o vlastnictví

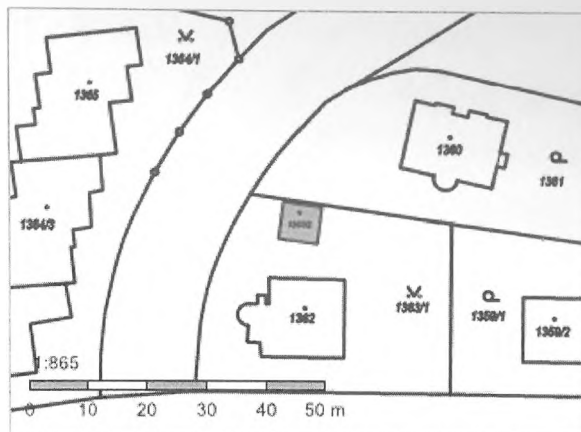
Číslo popisná nebo evidenční:	595
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1363/2](#) ↗
 Obec: [Praha \[554782\]](#) ↗
 Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)
 Číslo LV: [2476](#)
 Výměra [m²]: 41
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [DKM](#)
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Cočástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: garáž
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [1363/2](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Působ ochrany nemovitosti

Název
 památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

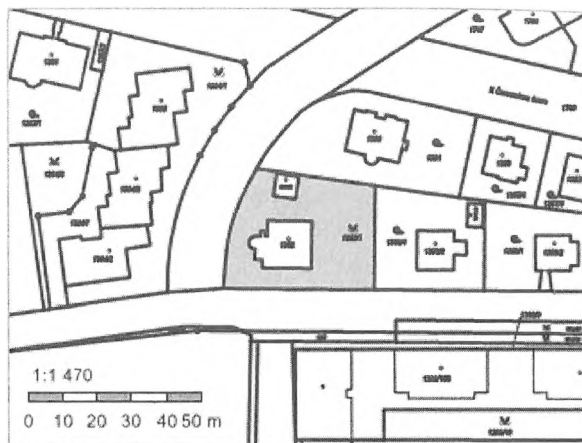
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.02.2024 06:00.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.02.2024 06:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1363/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2476
Výměra [m ²]:	1046
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

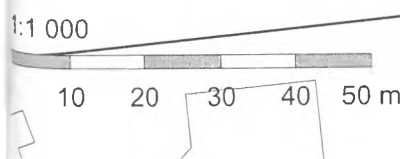
Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

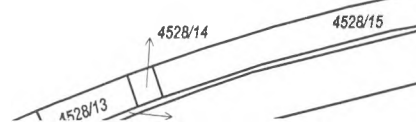
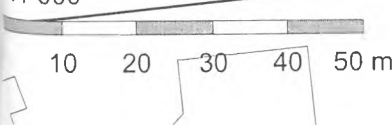
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.02.2024 06:00.



Pod Třebašínem

K Červenému dvoru



1360

1363/2

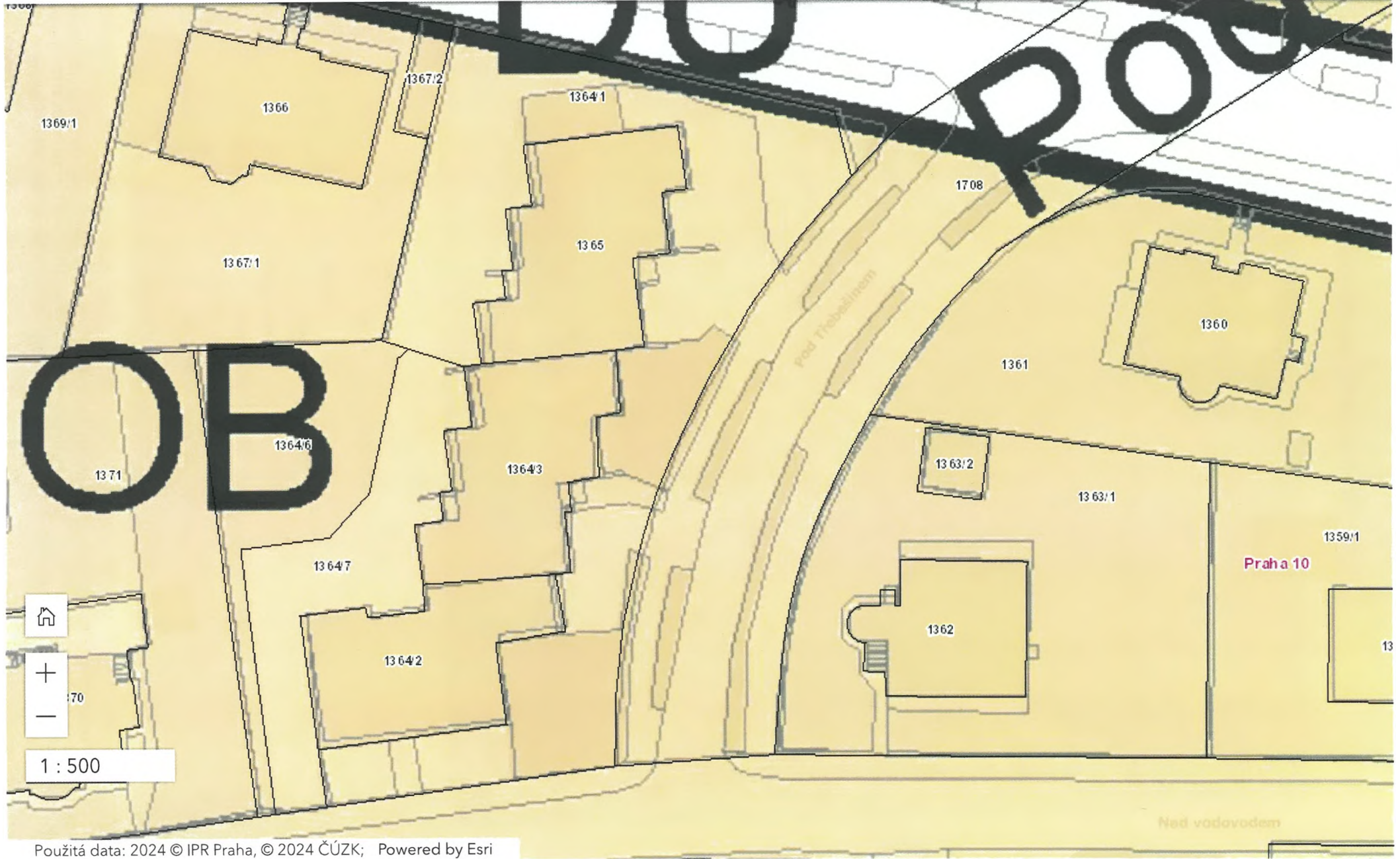
1362

1363/1

1350

1:250







Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1362
Cena 2024	
Mapový list:	61
Cena:	16000 Kč/m ²
Skupina:	4188

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

