

ZNALECKÝ POSUDEK

. 5132 - 102 - 2019

o cen obvyklé bytu . 1573/29 s p íslušenstvím a dále pak podílu 343/52787 ceny obvyklé na společných částech domu, nebytových prostorech 1572/101, 1572/102, 1572/103, 1573/101, 1574/101 a 1574/102 a dále pak stavebních pozemků parc. . 2910/51, 2910/52 a 2910/53 - vše zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nusle, městská část Praha 4 (Kotorská ul.), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha.

Objednatel znaleckého posudku:

Mgr. David Vybíral, LL.M.

soudní exekutorka

Exekutorský úřad Praha 6

Vítězné náměstí 829/10

160 00 Praha 6 - Bubeneč

Účel znaleckého posudku:

exekutorství řízení .j. 148 Ex 964/18

Posudek vypracoval:

Zdeněk Salvét

Přísnická 1185/8

140 00 Praha 4 - Michle

Znalecký posudek obsahuje celkem 44 (slovy: čtyřicet čtyři) číslovaných stran formátu A4 včetně titulní strany a přiložených a předává se ve třech vyhotoveních objednateli znaleckého posudku panu Mgr. Davidu Vybíralovi, soudnímu exekutorovi.

V Praze, 18. 7. 2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

zjištění ceny obvyklé

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 až 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimoádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimoádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službám vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určuje se porovnáním.
 - (2) Mimoádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimoádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.
 - (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimoádná cena, je cena zjištěná.
 - (4) Službou je poskytování činností nebo hmotných záchytných výsledků činností.
 - (5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění v případě odvození z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

- e) oceňování podle úctní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o úctnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předem tu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předem tu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 18. 7. 2019 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 4735 pro katastrální území Nusle, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha.

Kopie listu Cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy, platné pro rok 2019.

Kopie listu katastrální mapy předem tué lokality.

Vlastnické a evidenční údaje

Houdková Eva, Kotorská 1573/20, Nusle, 140 00 Praha 4

Místopis

Část města Nusle se nachází jižním směrem od centra města, přičemž vlastní vícebytový dům je součástí rozsáhlé sídlištní zástavby tzv. Sídlíště Pankrác II. Zástavba vícebytových domů je postavena na pozemku mírně svažitého charakteru. Součástí lokality jsou ve stejné energetické síti v rozsahu vodovodní, kanalizační a elektro NN připojky včetně připojky ve stejného rozvodu zemního plynu a dálkového teplovodního přívodu a přes místní výměníky. Občanská vybavenost je v lokalitě kompletní, napojení na základní komunikační systém města (Severojižní magistrála s napojením na Pražský okruh a dálnice) je v těsném sousedství. Ve stejné dopravě (MHD metro, tram a bus) je v dosahu do 200 m. Polohu nemovitosti hodnotím jako velmi dobrou.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	ý bytová zóna	nebytová zóna	Okolí:	nebytová zóna	nebytová zóna
	nebytová zóna	ý nákupní zóna		nebytová zóna	ý nákupní zóna
Připojky:	ý / nebytová voda	ý / nebytová kanalizace	Připojky:	nebytová voda	nebytová kanalizace
ve . / vl.	ý / nebytová elektro	ý telefon	ve . / vl.	nebytová elektro	nebytová telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ý MHD nebytová železnice nebytová autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ý dálnice/silnice I. třídy ý silnice II., III. třídy

Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku nebytová zpevněná komunikace nebytová nezpevněná komunikace

Celkový popis

Podle podmínek znaleckého posudku je zjištěná cena obvyklé bytu s příslušenstvím a dále pak podíl 343/52787 ceny obvyklé na společných částech domu, nebytových prostorech 1572/101, 1572/102, 1572/103, 1573/101, 1574/101 a 1574/102 a dále pak stavebních pozemků parc. č. 2910/51, 2910/52 a 2910/53 - vše zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nusle, městská část Praha 4 (Kotorská ul.), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha. Vícebytový dům je stavební stavba uceleného bloku tří typových panelových domů stejného rozsahu, charakteru a vybavení. Přístup k domu je odbočkou pro potrubí z místní městské zpevněné komunikace. Dům má dvanáct nadzemních podlaží, který je opatřený plochou střešou je využíván převážně pro trvalé bydlení. Podzemní nebytové prostory jsou využívány komerčně (obchody, vzorkovny, kanceláře a apod.). Budova je napojena na veřejnou energetickou síť v rozsahu vodovodní, kanalizační a elektro NN pomocí výtahů a pomocí ve veřejném rozvodu zemního plynu a dálkového teplovodního potrubí a pomocí místní výměníkové stanice. Stavební technický stav nemovitosti jako celku, která byla postavena na přelomu 60. a 70. let minulého století je úmerný stáří stavby a její údržbě, nemovitost nevykazuje nutnost zásadní rekonstrukce. Spojení s veřejnou dopravou je v dosahu do 200 m, zásobování lokality v etně kompletní občanské vybavenosti je v bezprostřední blízkosti. Nemovitost není zatížena v zásadě žádnými právy popřímo či zprostředkovaně závadami s nemovitostí spojenými.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti v cíli: nejsou

- NE Nemovitost v cíli je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla v cíli)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovitosti v cíli je zajištěn pomocí veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovitosti v cíli:

- NE Nemovitost v cíli není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovitosti v cíli v chráněném území

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitost v cíli není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu a ceny obvyklé (tržní)

1. Byt . 1573/20 (11.NP)
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

2. Nebytový prostor . 1572/101 (1.NP)
 - 2.1. Oceňovaná jednotka
 - 2.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

3. Nebytový prostor . 1572/102 (1.NP)
 - 3.1. Oceňovaná jednotka
 - 3.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

4. Nebytový prostor . 1572/103 (1.NP)
 - 4.1. Oceňovaná jednotka
 - 4.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

5. Nebytový prostor . 1573/101 (1.NP)
 - 5.1. Oceňovaná jednotka
 - 5.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

6. Nebytový prostor . 1574/102 (1.NP)
 - 6.1. Oceňovaná jednotka
 - 6.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Byt . 1573/29 (11.NP)

Adresa předmětu ocenění: Koterská 1573/20
140 00 Praha 4 - Nusle

LV: . 4735 a 1569

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Nusle

Počet obyvatel: 1 294 513

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku		P _i
1. Situace na dílím 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brno	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,208}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 nemovitě věcí je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přejezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,305$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,080$

1. Byt . 1573/20 (11.NP)

1.1. byt

Oceňovaný byt . 1573/29 je samostatně uzavřený soubor místností, který je součástí 11.NP vícebytového typového panelového domu blokové sídlištní zástavby. Dispozice obsahuje vyjma předsíně obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnici a sociální zařízením (koupelnu a WC) a komoru na společné chodbě bytu. Bytu náleží lodžie přístupná z obývacího pokoje a sklepní kóje v přízemí domu.

Popis společných stavebně konstrukčních částí domu .p. 1573 v kat. území Nusle:

základy - žlt. základové pasy a patky s izolací proti vlhkosti

nosné konstrukce - žlt. plošné panely

stropy - žlt. prefabrikované lehčené stropní panely

stěcha - plochá se spádem do středu budovy

stěšní krytina - typová hydroizolační živičná skladba

klempířské konstrukce - kompletní z pozinkového plechu

vnější omítka - zateplená hladká

vnější obklady - obklad přízemí ze strany vstupu

schody - žlt. typové s povrchem PVC

bleskosvod - jímací soustava součástí stěšních plochy

výtah - osobní s odpovídajícím počtem stanic

ostatní vybavení - ruční hasící přístroje

Popis stavebně konstrukčních částí náležejících bytu . 1573/29:

vnitřní omítky - štukové (odhad)

vnitřní obklady - keramický obklad kuch. koutu, koupelny a WC (odhad)

dveře - dřevěné hladké a dřevěné prosklené (odhad)

okna - plastová s ditherm. sklem

povrch podlah - PVC, koberec a keramická dlažba (odhad)

vytápění - dálkové teplovodní přes místní výměník

elektroinstalace - světelná a motorová, jištění automaty

vodovod - rozvod studené i TUV v plastu

kanalizace - odkanalizování za . p edm t do společných svod
 vnitní rozvod zemního plynu - ocelové trubky
 oh ev TUV - centrální oh ev
 vybavení kuchyn - sporák na zemní plyn (odhad)
 hygienické vybavení - sprchový kout, umyvadlo a splachovací WC (odhad)
 ostatní vybavení - domácí telefon, rozvod TV a SAT

Poznámka:

P i popisu interiéru bytu vycházím z popisu p edpokládaného stavu bytu. D vodem je skute nost, že mi nebyl i p es opakované zvon ní umožn n v termínu ohledání nemovitost dne 4. 6. 2019 p ístup do bytu.

Stavební technický stav bytu, který byl dle dostupných informací realizován a uveden do provozu na p elomu 70. a 80. let minulého století a od té doby využíván k trvalému bydlení je úm rný stá í (cca 50 rok) a jeho ádné údržb . V tšina prvk dlouhodobé životnosti jsou p vodní, prvky krátkodobé životnosti byly pravd podobn postupn opravovány pop . vym n ny. Stav odhaduji jako dobrý, p im en opot ebený, nevykazující nutnost stavebních prací.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stá í stavby: 50 let
 Základní cena ZC (p íloha . 27): 53 366,00 K /m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha celkem:	34,30 * 1,00 =	34,30 m ²
Zapo ítaná podlahová plocha bytu:		34,30 m²

Výpo et indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Komerční plochy, sauna nebo fitness	III	0,02
3. P íslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umíst ní bytu v dom : Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke sv tovým stranám: Ostatní sv tové strany - áste ný výhled	II	0,00
6. Základní p íslušenství bytu: P íslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00

7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavební - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,765}$$

Nemovitá v c je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými v cmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 53\,366,00 \text{ K /m}^2 * 0,765 = 40\,824,99 \text{ K /m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,30 \text{ m}^2 * 40\,824,99 \text{ K /m}^2 * 1,000 * 1,080 = 1\,512\,320,93 \text{ K}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,512\,320,93 \text{ K}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

Pozemky parc. . 2910/51, 2910/52 a 2910/53 jsou oceňovány v souladu se zněním § 10, odst. 1 a 2 zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku a následně podle § 2 vyhlášky . 457/2017 Sb. ze dne 14. prosince 2017, o provedení n kterých ustanovení zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změn n kterých zákon , ve znění pozdějších p edpis , (oceňovací vyhláška). Dnem 1. ledna. 2019 nabyla účinnosti 17. obecní závazná vyhláška, kterou se m ní vyhláška . 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemk , ve znění pozdějších p edpis . Oceňované pozemky jsou v cenové mapě označeny a jejich jednotková cena za 1 m² byla stanovena ve výši **3 000,- K /m²**.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
zastavěná plocha a nádvoří	2910/51	317	3 000,00	951 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	2910/52	232	3 000,00	696 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	2910/53	289	3 000,00	867 000,00
Cenová mapa - celkem		838		2 514 000,00

Stavební pozemky (CMP 2019) - zjištěná cena celkem

= 2 514 000,00 K

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

= 2 514 000,00 K

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 2 514 000,00 K

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 1 512 320,93 K

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem bytové jednotky na příspěvek a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 514 000,00 K

Spoluvlastnický podíl: 343 / 52 787

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 514 000,00 K * 343 / 52 787 = 16 335,50 K

Spoluvlastnický podíl na příspěvek a pozemku

+ 16 335,50 K

Byt . 1573/20 (11.NP) - zjištěná cena

= 1 528 656,43 K

2. Nebytový prostor . 1572/101 (1.NP)

2.1. jednotka

Oceňovaný nebytový prostor je samostatná místnost ze společných prostor pozemku domu. Nebytový prostor je v současnosti využíván jako sklad. V současnosti je stavební technický stav nebytového prostoru úměrný stávající stavbě a stavebním úpravám pozemku nebytového prostoru. Oceňovaný nebytový prostor podle dostupných informací není pronajímán.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Bytov ý i nebytov ý prostor v budov § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílc betonových plošných

Kód klasifikace stavebních díl CZ-CC: 1122

Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha celkem:	12,50 * 1,00 =	12,50 m ²
Zapo ítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		12,50 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	železobetonové pasy a patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panely betonové sendvi ové s izolací	S	100
3. Stropy	žlt. montované	S	100
4. Krov, st echa	plochá se spádem do st edu budovy	S	100
5. Krytiny st ech	typová hydroizola ní skladba	S	100
6. Klempí ské konstrukce	kompletní z pozinkového plechu	S	100
7. Úprava vnit ních povrch	VP omítky hladké	S	100
8. Úprava vn jších povrch	omítky hladké zateplené	S	100
9. Vnit ní obklady keramické	nejsou sou ástí nebytového prostoru	C	100
10. Schody	žlt. typové s povrchem PVC	S	100
11. Dve e	hladké plné dve e	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytáp ní	dálkové	S	100
16. Elektroinstalace	220 V, jišt ní automaty	P	100
17. Bleskosvod	jímací soustava sou ástí st ešní plochy	S	100
18. Vnit ní vodovod	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
19. Vnit ní kanalizace	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
20. Vnit ní plynovod	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
21. Oh ev teplé vody	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
22. Vybavení kuchyní	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
23. Vnit ní hygienické vyb.	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
24. Výtahy	osobní výtah s odpovídajícím po tem stanic	S	100

25. Ostatní	není součástí nebytového prostoru	C	100
26. Instalace pref. jádra	není součástí nebytového prostoru	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, stěcha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny stěcha	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	P	5,10	100	0,46	2,35
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalace pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,85
Koeficient vybavení K_4 :					0,7185

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy . 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu, UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = předepsaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy v . zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	7,51	50	100	50,00	3,7550
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	25,33	50	100	50,00	12,6650
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	11,69	50	100	50,00	5,8450
4. Krov, stěcha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	6,82	50	100	50,00	3,4100
5. Krytiny stěcha	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,20			60,00	1,9200
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,97			60,00	0,5820
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	7,93			40,00	3,1720
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,04			25,00	1,0100

10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,04	50	100	50,00	2,0200
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,59			40,00	1,8360
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	7,38			40,00	2,9520
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,18			60,00	2,5080
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	6,68			60,00	4,0080
16. Elektroinstalace	P	5,10	100,00	0,46	2,35	3,27			60,00	1,9620
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,56			60,00	0,3360
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,81			25,00	0,4525
Opot ebení:									48,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle p íl. . 8) [K /m ²]:	=	6 435,00 K
Koeficient konstrukce K ₁ (dle p íl. . 10):	*	1,03700
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):	*	0,71850
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,24000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,16700
Základní cena upravená [K /m ²]	=	12 883,52 K
Plná cena: 12,50 m ² * 12 883,52 K /m ²	=	161 044,00 K
Koeficient opot ebení: (1- 48,4 % /100)	*	0,51600
Nákladová cena CJ_N	=	83 098,70 K
Koeficient pp	*	1,30500
Cena CJ	=	108 443,80 K
Nebytový prostor . 1572/101 (1.NP) - cena bez p íslušenství	=	108 443,80 K

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

Pozemky parc. . 2910/51, 2910/52 a 2910/53 jsou oce ovány v souladu se zn ním § 10, odst. 1 a 2 zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku a následn podle § 2 vyhlášky . 457/2017 Sb. ze dne 14. prosince 2017, o provedení n kterých ustanovení zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku a o zm n n kterých zákon , ve zn ní pozd jších p edpis , (oce ovací vyhláška). Dnem 1. ledna. 2019 nabyla ú inností 17. obecn závazná vyhláška, kterou se m ní vyhláška . 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové map stavebních pozemk , ve zn ní pozd jších p edpis . Oce ované pozemky jsou v cenové map ozna eny a jejich jednotková cena za 1 m² byla stanovena ve výši **3 000,- K /m²**.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
zastavěná plocha a nádvoří	2910/51	317	3 000,00	951 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	2910/52	232	3 000,00	696 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	2910/53	289	3 000,00	867 000,00
Cenová mapa - celkem		838		2 514 000,00

Stavební pozemky (CMP 2019) - zjištěná cena celkem

= **2 514 000,00 K**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

= 2 514 000,00 K

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= **2 514 000,00 K**

Nebytový prostor . 1572/101 (1.NP) - cena bez příspěvků

= **108 443,80 K**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příspěvků stavby a pozemku

Zjištěná cena příspěvků stavby a pozemku: 2 514 000,00 K

Spoluvlastnický podíl:

125 / 52 787

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 514 000,00 K * 125 / 52 787

+ 5 953,17 K

Nebytový prostor . 1572/101 (1.NP) - cena pro výpočet podílu

= **114 396,97 K**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 343 / 51 371

Nebytový prostor . 1572/101 (1.NP) - zjištěná cena

= **763,82 K**

3. Nebytový prostor . 1572/102 (1.NP)

3.1. jednotka

Oceňovaný nebytový prostor je samostatně přístupná místnost ze společných prostorů pozemku domu. Nebytový prostor je v současnosti využíván jako sklad. V současnosti je stavební technický stav nebytového prostoru úměrný stáří stavby a stavebním úpravám pozemku nebytového prostoru. Oceňovaný nebytový prostor podle dostupných informací není pronajímán.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Bytový í nebytový prostor v budov § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílc betonových plošných

Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC: 1122

Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha celkem:	19,60 * 1,00 =	19,60 m ²
Zapo ítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		19,60 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	železobetonové pasy a patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panely betonové sendvi ové s izolací	S	100
3. Stropy	žlt. montované	S	100
4. Krov, st echa	plochá se spádem do st edu budovy	S	100
5. Krytiny st ech	typová hydroizola ní skladba	S	100
6. Klempí ské konstrukce	kompletní z pozinkového plechu	S	100
7. Úprava vnit ních povrch	VP omítky hladké	S	100
8. Úprava vn jších povrch	omítky hladké zateplené	S	100
9. Vnit ní obklady keramické	nejsou sou ástí nebytového prostoru	C	100
10. Schody	žlt. typové s povrchem PVC	S	100
11. Dve e	hladké plné dve e	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytáp ní	dálkové	S	100
16. Elektroinstalace	220 V, jišt ní automaty	P	100
17. Bleskosvod	jímací soustava sou ástí st ešní plochy	S	100
18. Vnit ní vodovod	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
19. Vnit ní kanalizace	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
20. Vnit ní plynovod	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
21. Oh ev teplé vody	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
22. Vybavení kuchyní	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
23. Vnit ní hygienické vyb.	není sou ástí nebytového prostoru	C	100
24. Výtahy	osobní výtah s odpovídajícím po tem stanic	S	100

25. Ostatní	není součástí nebytového prostoru	C	100
26. Instalace pref. jádra	není součástí nebytového prostoru	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, stěcha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny stěcha	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	P	5,10	100	0,46	2,35
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalace pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,85
Koeficient vybavení K_4 :					0,7185

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy . 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu, UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = připočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy v . zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	7,51	50	100	50,00	3,7550
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	25,33	50	100	50,00	12,6650
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	11,69	50	100	50,00	5,8450
4. Krov, stěcha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	6,82	50	100	50,00	3,4100
5. Krytiny stěcha	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,20			60,00	1,9200
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,97			60,00	0,5820
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	7,93			40,00	3,1720
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,04			25,00	1,0100

10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,04	50	100	50,00	2,0200
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,59			40,00	1,8360
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	7,38			40,00	2,9520
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,18			60,00	2,5080
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	6,68			60,00	4,0080
16. Elektroinstalace	P	5,10	100,00	0,46	2,35	3,27			60,00	1,9620
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,56			60,00	0,3360
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,81			25,00	0,4525
Opotřebení:									48,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. 8) [K /m ²):	=	6 435,00 K
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. 10):	*	1,03700
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,71850
Polohový koeficient K ₅ (příl. 20 - dle významu obce):	*	1,24000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. 41 - dle SKP):	*	2,16700
Základní cena upravená [K /m ²]	=	12 883,52 K
Plná cena: 19,60 m ² * 12 883,52 K /m ²	=	252 516,99 K
Koeficient opotřebení: (1- 48,4 % /100)	*	0,51600
Nákladová cena CJ_N	=	130 298,77 K
Koeficient pp	*	1,30500
Cena CJ	=	170 039,89 K

Nebytový prostor . 1572/102 (1.NP) - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 170 039,89 K

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

3.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

Pozemky parc. 2910/51, 2910/52 a 2910/53 jsou oceňovány v souladu se zněním § 10, odst. 1 a 2 zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a následně podle § 2 vyhlášky 457/2017 Sb. ze dne 14. prosince 2017, o provedení některých ustanovení zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Dnem 1. ledna 2019 nabyla účinnosti 17. obecně závazná vyhláška, kterou se mění vyhláška 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů. Oceňované pozemky jsou v cenové mapě označeny a jejich jednotková cena za 1 m² byla stanovena ve výši **3 000,- K /m²**.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
zastav ná plocha a nádvo í	2910/51	317	3 000,00	951 000,00
zastav ná plocha a nádvo í	2910/52	232	3 000,00	696 000,00
zastav ná plocha a nádvo í	2910/53	289	3 000,00	867 000,00
Cenová mapa - celkem		838		2 514 000,00

Stavební pozemky (CMP 2019) - zjišt ná cena celkem

= **2 514 000,00 K**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

= 2 514 000,00 K

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= **2 514 000,00 K**

Nebytový prostor . 1572/102 (1.NP) - cena bez p íslušenství

= **170 039,89 K**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na p íslušenství stavby a pozemku

Zjišt ná cena p íslušenství stavby a pozemku: 2 514 000,00 K

Spoluvlastnický podíl:

196 / 52 787

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 514 000,00 K * 196 / 52 787

+ 9 334,57 K

Nebytový prostor . 1572/102 (1.NP) - cena pro výpo et podílu

= **179 374,46 K**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 343 / 51 371

Nebytový prostor . 1572/102 (1.NP) - zjišt ná cena

= **1 197,67 K**

4. Nebytový prostor . 1572/103 (1.NP)

4.1. jednotka

Oce ovaný nebytový prostor je samostatn p ístupná místnost ze spole ných prostor p ízemí domu. Nebytový prostor je v ase zjišt ní využíván jako sklad. V ase zjišt ní je stavebn technický stav nebytového prostoru úm rný stá í stavby a stavebním úpravám p edm tného nebytového prostoru. Oce ovaný nebytový prostor podle dostupných informací není pronajímáný.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Bytový i nebytový prostor v budov § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílcí betonových plošných

Kód klasifikace stavebních dílů CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha celkem:	10,90 * 1,00 =	10,90 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		10,90 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Podíl [%]
1. Základy včetně zemních prací	železobetonové pasy a patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panely betonové sendvičové s izolací	S	100
3. Stropy	žlt. montované	S	100
4. Krov, stěcha	plochá se spádem do středu budovy	S	100
5. Krytiny stěcha	typová hydroizolační skladba	S	100
6. Klempířské konstrukce	kompletní z pozinkového plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	VP omítky hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky hladké zateplené	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
10. Schody	žlt. typové s povrchem PVC	S	100
11. Dveře	hladké plně dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	dálkové	S	100
16. Elektroinstalace	220 V, jištění automaty	P	100
17. Bleskosvod	jímací soustava součástí střešní plochy	S	100
18. Vnitřní vodovod	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
19. Vnitřní kanalizace	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
20. Vnitřní plynovod	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
21. Ohřev teplé vody	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
22. Vybavení kuchyní	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
24. Výtahy	osobní výtah s odpovídajícím počtem stanic	S	100
25. Ostatní	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
26. Instalace pref. jádra	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Podíl [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40

2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, stěcha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny stěcha	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	P	5,10	100	0,46	2,35
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,85
Koeficient vybavení K_d :					0,7185

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z plochy . 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 v . zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	7,51	50	100	50,00	3,7550
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	25,33	50	100	50,00	12,6650
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	11,69	50	100	50,00	5,8450
4. Krov, stěcha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	6,82	50	100	50,00	3,4100
5. Krytiny stěcha	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,20			60,00	1,9200
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,97			60,00	0,5820
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	7,93			40,00	3,1720
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,04			25,00	1,0100
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,04	50	100	50,00	2,0200
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,59			40,00	1,8360
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	7,38			40,00	2,9520
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,18			60,00	2,5080
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	6,68			60,00	4,0080
16. Elektroinstalace	P	5,10	100,00	0,46	2,35	3,27			60,00	1,9620
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,56			60,00	0,3360

24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,81		25,00	0,4525
Opot ebení:									48,4 %

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 8) [K /m ²]:	=	6 435,00 K
Koeficient konstrukce K ₁ (dle p íl. . 10):	*	1,03700
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):	*	0,71850
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,24000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,16700
Základní cena upravená [K /m ²]	=	12 883,52 K
Plná cena: 10,90 m ² * 12 883,52 K /m ²	=	140 430,37 K
Koeficient opot ebení: (1- 48,4 % /100)	*	0,51600
Nákladová cena CJ_N	=	72 462,07 K
Koeficient pp	*	1,30500
Cena CJ	=	94 563,00 K
Nebytový prostor . 1572/103 (1.NP) - cena bez p íslušenství	=	94 563,00 K

Ocen ní pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

4.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

Pozemky parc. . 2910/51, 2910/52 a 2910/53 jsou oce ovány v souladu se zn ním § 10, odst. 1 a 2 zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku a následn podle § 2 vyhlášky . 457/2017 Sb. ze dne 14. prosince 2017, o provedení n kterých ustanovení zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku a o zm n n kterých zákon , ve zn ní pozd jších p edpis , (oce ovací vyhláška). Dnem 1. ledna. 2019 nabyla ú innosti 17. obecn závazná vyhláška, kterou se m ní vyhláška . 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové map stavebních pozemk , ve zn ní pozd jších p edpis . Oce ované pozemky jsou v cenové map ozna eny a jejich jednotková cena za 1 m² byla stanovena ve výši **3 000,- K /m²**.

Ocen ní

Stavební pozemky uvedené v cenové map stavebních pozemk dle § 2

Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
zastav ná plocha a nádvo í	2910/51	317	3 000,00	951 000,00
zastav ná plocha a nádvo í	2910/52	232	3 000,00	696 000,00
zastav ná plocha a nádvo í	2910/53	289	3 000,00	867 000,00
Cenová mapa - celkem		838		2 514 000,00

Stavební pozemky (CMP 2019) - zjišt ná cena celkem	=	2 514 000,00 K
---	---	-----------------------

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

4.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

= 2 514 000,00 K

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= **2 514 000,00 K**

Nebytový prostor . 1572/103 (1.NP) - cena bez p íslušenství

= **94 563,00 K**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na p íslušenství stavby a pozemku

Zjišt ná cena p íslušenství stavby a pozemku: 2 514 000,00 K

Spoluvlastnický podíl:

109 / 52 787

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 514 000,00 K * 109 / 52 787

+ 5 191,16 K

Nebytový prostor . 1572/103 (1.NP) - výchozí cena pro výpo et vlastnického podílu

= **99 754,16 K**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 343 / 51 371

Nebytový prostor . 1572/103 (1.NP) - zjišt ná cena

= **666,05 K**

5. Nebytový prostor . 1573/101 (1.NP)

5.1. jednotka

Oce ovaný nebytový prostor je samostatn p ístupná místnost ze spole ných prostor p ízemí domu. Nebytový prostor je v ase zjišt ní využíván jako sklad v kombinaci s provozním prostorem. V ase zjišt ní je stavebn technický stav nebytového prostoru úm rný stá í stavby a stavebním úpravám p edm tného nebytového prostoru. Oce ovaný nebytový prostor podle dostupných informací je pravd podobn pronajímáný.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Bytový i nebytový prostor v budov § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílc betonových plošných

Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC: 1122

Nemovitá v c je sou ástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha celkem:	19,60 * 1,00 =	19,60 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		19,60 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy v . zemních prací	železobetonové pasy a patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panely betonové sendvičové s izolací	S	100
3. Stropy	žlt. montované	S	100
4. Krov, stěcha	plochá se spádem do středu budovy	S	100
5. Krytiny stěcha	typová hydroizolační skladba	S	100
6. Klempířské konstrukce	kompletní z pozinkového plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	VP omítky hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky hladké zateplené	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
10. Schody	žlt. typové s povrchem PVC	S	100
11. Dveře	hladké plně dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	dálkové	S	100
16. Elektroinstalace	220 V, jističové automaty	P	100
17. Bleskosvod	jímací soustava součástí střešní plochy	S	100
18. Vnitřní vodovod	není součástí nebytového prostoru	C	100
19. Vnitřní kanalizace	není součástí nebytového prostoru	C	100
20. Vnitřní plynovod	není součástí nebytového prostoru	C	100
21. Ohřev teplé vody	není součástí nebytového prostoru	C	100
22. Vybavení kuchyní	není součástí nebytového prostoru	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	není součástí nebytového prostoru	C	100
24. Výtahy	osobní výtah s odpovídajícím počtem stanic	S	100
25. Ostatní	není součástí nebytového prostoru	C	100
26. Instalace pref. jádra	není součástí nebytového prostoru	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, stěcha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny stěcha	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70

7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	P	5,10	100	0,46	2,35
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,85
Koeficient vybavení K_4 :					0,7185

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z plochy, K = koeficient pro úpravu obj. podílu, UP = upravený podíl v návaznosti na detail konstrukce, PP = připočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy v zemních pracích	S	5,40	100,00	1,00	5,40	7,51	50	100	50,00	3,7550
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	25,33	50	100	50,00	12,6650
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	11,69	50	100	50,00	5,8450
4. Krov, stěcha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	6,82	50	100	50,00	3,4100
5. Krytiny stěcha	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,20			60,00	1,9200
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,97			60,00	0,5820
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	7,93			40,00	3,1720
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,04			25,00	1,0100
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,04	50	100	50,00	2,0200
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,59			40,00	1,8360
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	7,38			40,00	2,9520
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,18			60,00	2,5080
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	6,68			60,00	4,0080
16. Elektroinstalace	P	5,10	100,00	0,46	2,35	3,27			60,00	1,9620
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,56			60,00	0,3360
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,81			25,00	0,4525
Opotřebení:										48,4 %

Ocenění

Základní cena (dle p íl. . 8) [K /m ²]:	=	6 435,00 K
Koeficient konstrukce K ₁ (dle p íl. . 10):	*	1,03700
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):	*	0,71850
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	1,24000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,16700
Základní cena upravená [K /m ²]	=	12 883,52 K
Plná cena: 19,60 m ² * 12 883,52 K /m ²	=	252 516,99 K
Koeficient opot ebení: (1- 48,4 % /100)	*	0,51600
Nákladová cena CJ_N	=	130 298,77 K
Koeficient pp	*	1,30500
Cena CJ	=	170 039,89 K
Nebytový prostor . 1573/101 (1.NP) - zjiš t ná cena bez podílu na p íslušenství	=	170 039,89 K

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

5.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

Pozemky parc. . 2910/51, 2910/52 a 2910/53 jsou oce ovány v souladu se zn ním § 10, odst. 1 a 2 zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku a následn podle § 2 vyhlášky . 457/2017 Sb. ze dne 14. prosince 2017, o provedení n kterých ustanovení zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku a o zm n n kterých zákon , ve zn ní pozd jších p edpis , (oce ovací vyhláška). Dnem 1. ledna. 2019 nabyla ú innosti 17. obecn závazná vyhláška, kterou se m ní vyhláška . 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové map stavebních pozemk , ve zn ní pozd jších p edpis . Oce ované pozemky jsou v cenové map ozna eny a jejich jednotková cena za 1 m² byla stanovena ve výši **3 000,- K /m²**.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové map stavebních pozemk dle § 2

Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
zastav ná plocha a nádvo í	2910/51	317	3 000,00	951 000,00
zastav ná plocha a nádvo í	2910/52	232	3 000,00	696 000,00
zastav ná plocha a nádvo í	2910/53	289	3 000,00	867 000,00
Cenová mapa - celkem		838		2 514 000,00

Stavební pozemky (CMP 2019) - zjištěná cena celkem

= 2 514 000,00 K

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

5.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

= 2 514 000,00 K

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 2 514 000,00 K

Nebytový prostor . 1573/101 (1.NP) - cena bez příspěvků

= 170 039,89 K

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příspěvků stavby a pozemku

Zjištěná cena příspěvků stavby a pozemku: 2 514 000,00 K

Spoluvlastnický podíl: 196 / 52 787

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 514 000,00 K * 196 / 52 787

+ 9 334,57 K

Nebytový prostor . 1573/101 (1.NP) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 179 374,46 K

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 343 / 51 371**

Nebytový prostor . 1573/101 (1.NP) - zjištěná cena

= 1 197,67 K

6. Nebytový prostor . 1574/102 (1.NP)

6.1. jednotka

Oceňovaný nebytový prostor je samostatný soubor místností ze společných prostorů přízemí domu. Nebytový prostor je v současné době zjištěn podle sdělení sousedů není využíván. V současné době zjištěn je stavebně technický stav nebytového prostoru územní stavby a její části nebyly upraveny. Oceňovaný nebytový prostor podle dostupných informací není pronajímán.

Zatím pro potřeby ocenění

Bytový i nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha celkem:	75,40 * 1,00 =	75,40 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		75,40 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy v . zemních prací	železobetonové pasy a patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panely betonové sendvičové s izolací	S	100
3. Stropy	žlt. montované	S	100
4. Krov, stěcha	plochá se spádem do středu budovy	S	100
5. Krytiny stěcha	typová hydroizolační skladba	S	100
6. Klempířské konstrukce	kompletní z pozinkového plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	VP omítky hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky hladké zateplené	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
10. Schody	žlt. typové s povrchem PVC	S	100
11. Dveře	hladké plně dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	nejsou součástí nebytového prostoru	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění	dálkové	S	100
16. Elektroinstalace	220 V, jističové automaty	P	100
17. Bleskosvod	jímací soustava součástí střešní plochy	S	100
18. Vnitřní vodovod	není součástí nebytového prostoru	C	100
19. Vnitřní kanalizace	není součástí nebytového prostoru	C	100
20. Vnitřní plynovod	není součástí nebytového prostoru	C	100
21. Ohřev teplé vody	není součástí nebytového prostoru	C	100
22. Vybavení kuchyní	není součástí nebytového prostoru	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	není součástí nebytového prostoru	C	100
24. Výtahy	osobní výtah s odpovídajícím prostorem	S	100
25. Ostatní	není součástí nebytového prostoru	C	100
26. Instalace pref. jádra	není součástí nebytového prostoru	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, stěcha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny stěcha	S	2,30	100	1,00	2,30

6. Klempí ské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnit ních povrch	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vn jších povrch	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnit ní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dve e	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytáp ní	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	P	5,10	100	0,46	2,35
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnit ní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnit ní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnit ní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Oh ev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnit ní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instala ní pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					64,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6493

Výpo et opot ebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z p ílohy . 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu, UP = upravený podíl v návaznosti na d lení konstrukce, PP = p epo ítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	ást [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. ásti	Opot. z celku
1. Základy v . zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	8,31	50	100	50,00	4,1550
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	28,03	50	100	50,00	14,0150
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	12,93	50	100	50,00	6,4650
4. Krov, st echa	S	4,90	100,00	1,00	4,90	7,55	50	100	50,00	3,7750
5. Krytiny st ech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,54			60,00	2,1240
6. Klempí ské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,08			60,00	0,6480
7. Úprava vnit ních povrch	S	5,70	100,00	1,00	5,70	8,78			40,00	3,5120
8. Úprava vn jších povrch	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,47			25,00	1,1175
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,47	50	100	50,00	2,2350
11. Dve e	S	3,30	100,00	1,00	3,30	5,08			40,00	2,0320
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	2,13			60,00	1,2780
15. Vytáp ní	S	4,80	100,00	1,00	4,80	7,39			60,00	4,4340
16. Elektroinstalace	P	5,10	100,00	0,46	2,35	3,62			60,00	2,1720
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,62			60,00	0,3720
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	2,00			25,00	0,5000
Opot ebení:									48,8 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. 8) [K /m ²]:	=	6 435,00 K
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. 10):	*	1,03700
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,64930
Polohový koeficient K ₅ (příl. 20 - dle významu obce):	*	1,24000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. 41 - dle SKP):	*	2,16700
Základní cena upravená [K /m ²]	=	11 642,69 K
Plná cena: 75,40 m ² * 11 642,69 K /m ²	=	877 858,83 K
Koeficient opotřebení: (1- 48,8 % /100)	*	0,512
Nákladová cena CJ_N	=	449 463,72 K
Koeficient pp	*	1,305
Cena CJ	=	586 550,15 K
Nebytový prostor . 1574/102 (1.NP) - cena bez příslušenství	=	586 550,15 K

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

6.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

Pozemky parc. 2910/51, 2910/52 a 2910/53 jsou oceňovány v souladu se zněním § 10, odst. 1 a 2 zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a následně podle § 2 vyhlášky 457/2017 Sb. ze dne 14. prosince 2017, o provedení některých ustanovení zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Dnem 1. ledna 2019 nabyla účinnosti 17. obecně závazná vyhláška, kterou se mění vyhláška 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů. Oceňované pozemky jsou v cenové mapě označeny a jejich jednotková cena za 1 m² byla stanovena ve výši **3 000,- K /m²**.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
zastavěná plocha a nádvoří	2910/51	317	3 000,00	951 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	2910/52	232	3 000,00	696 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	2910/53	289	3 000,00	867 000,00
Cenová mapa - celkem		838		2 514 000,00

Stavební pozemky (CMP 2019) - zjištěná cena celkem = **2 514 000,00 K**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

6.2. Stavební pozemky (CMP 2019)

= 2 514 000,00 K

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:= **2 514 000,00 K**

Nebytový prostor . 1574/102 (1.NP) - cena bez p íslušenství

= 586 550,15 K

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na p íslušenství stavby a pozemku

Zjišt ná cena p íslušenství stavby a pozemku: 2 514 000,00 K

Spoluvlastnický podíl: 754 / 52 787

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 514 000,00 K * 754 / 52 787

+ 35 909,52 K

Nebytový prostor . 1574/102 (1.NP) - cena pro výpo et podílu= **622 459,67 K****Úprava ceny vlastnickým podílem**

* 343 / 51 371

Nebytový prostor . 1574/102 (1.NP) - zjišt ná cena

= **4 156,11 K****Tržní ocen ní majetku****1. Porovnávací hodnota****1.1. Byt . 1573/29 (11.NP)****Oce ovaná nemovitá v c****Užitná plocha:** 34,30 m²**Srovnatelné nemovité v ci:****Byt 2+kk 40 m² Praha 4 - Nusle****Celková cena:** 4 997 000 K za nemovitost**Adresa:** ul. Plamínkové

Popis:

Na Pankráci, hned vedle obchodního centra Arkády, vám nabízíme ke koupi skvělý investiční byt. Byt je po kompletní velmi pečlivé rekonstrukci. Nachází se ve druhém patře kompletně zrekonstruovaného bytového domu s novým výtahem v ulici Plamínkové / Hvězdoва. Dispozice se jedná o dvoupokojový byt s kuchyňským koutem, předstí, chodbou, toaletou, koupelnou a komorou, která se nachází na chodbě před bytem. Byt má přes 40 m². V chodbě (6,9 m²) je díky vestavným skříním dostatek úložných prostor. Ložnice (9,1 m²) je ideální na nerušené spaní a obývací pokoj s kompletně vybaveným kuchyňským koutem (18,8 m²) zajišťuje dostatečné zázemí pro relaxaci i pro návštěvu přátel. Koupelna (3 m²) se rozšířila, aby se tam vešel velký sprchový kout, umyvadlo i pračka, a vedle je pak místnost se samostatnou toaletou (1,1 m²). Před bytem je ještě komora (1 m²) a dříve prošel kompletní rekonstrukcí včetně zateplení, takže náklady na užívání bytu jsou velmi nízké. Jediné, co je ještě v plánu opravit, jsou povrchy podlah na chodbách a schodech.

Užitná plocha:	40,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,85		Zdroj: QARA s.r.o.
K2 Velikosti objektu		0,92		
K3 Poloha		0,98		
K4 Provedení a vybavení		0,95		
K5 Celkový stav		0,95		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[K]	[m ²]	K /m ²	K _C	[K /m ²]
4 997 000	40,00	124 925	0,69	86 198

Byt 2+1 52 m² Praha 4 - Nusle

Celková cena: 4 690 000 Kč za nemovitost

Adresa: ul. Na Klauďánce

Popis:

Prodej bytu 2+1/T, Praha 4 - Podolí, Na Klauďánce, byt o výměře 41,31 + terasa 21,70 m² (pro kalkulaci ceny započítána jednou polovinou), byt včetně terasy celkem 63 m² s krásným výhledem ve 4. nadzemním podlaží (3. patře), krajní adový cihlový dům s dobrou údržbou (nová plastová okna), byt je v povodním stavu před rekonstrukcí, kuchyně 11,1 m², dva pokoje celkem 21,55 m², předstí 5,09 m², koupelna s WC 3,57 m², k bytu patří sklepní kóje 4,51 m², dům bez výtahu, parkování možné na soukromém pozemku ve vnitrobloku, velmi příjemná lokalita v zeleni naproti sídlu T, stanice metra Pražského povstání 850 m od domu, příjemné nebytových prostor = nízké měsíční poplatky za byt (celkem 2.034 Kč včetně vytápění a TUV + spotřeba el. energie a plynu), PENB t . D.

Užitná plocha:	52,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,85		Zdroj: NEURA s.r.o.
K2 Velikosti objektu		0,95		
K3 Poloha		1,02		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[K]	[m ²]	K /m ²	K_C	[K /m ²]
4 690 000	52,00	90 192	0,82	73 957

Byt 2+1 56 m² Praha 4 - Nusle

Celková cena: 3 999 000 K za nemovitost

Adresa: ul. Na Veselí

Popis:

Prodej, p evod družstevní bytové jednotky o vým e 56 m2 s okny do p kného, klidného parkového vnitrobloku klasických inžovních dom . Místo s p ší dostupností (2 min.) na metro Pražského povstání a Pankrác. Všude blízko Vyšehrad, Podolí, Kav í Hory, nákupní možnosti OC Arkády, tramvaj u domu. Nízké provozní náklady a platby 2 600,-K m sí n + el. cca. 900,- K . Obytný d m s p kným vstupem, udržovaný stav, zachovány p vodní prvky, parkovišt p es ulici od domu, formou reziden ních zón. Byt o dvou obytných místnostech, kuchy kou, koupelnou s odv tráním, místo i na další koupelnu a druhé WC. V lmi slušný stav, vše ísté. V chodb vestavná sk í , nová bezpe nosní okna, slušná kuchy ská linka, plovoucí podlahy, 1 NP, parapet ve výšce 3,5 m. od zem - do dvora. K bytu pat í sklepní koje v suterénu objektu o vým e 3 m2, slušné velikosti místností, vysoké stropy, skv lá poloha, to vše sv d í pro tento nákup jako skv lou investicí p íležitost na pronájem i vlastní bydlení.

Užitná plocha:	56,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,85		Zdroj: KP reality
K2 Velikosti objektu		0,92		
K3 Poloha		1,03		
K4 Provedení a vybavení		1,02		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95		
Zd vodn ní koeficientu K_c:	DV - anuita 0.			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[K]	[m ²]	K /m ²	K_C	[K /m ²]
3 999 000	56,00	71 411	0,78	55 701

Byt 2+1 55 m² Praha 4 - Nusle

Celková cena: 4 090 000 Kč za nemovitost

Adresa: ul. Na Veselí

Popis:

Byt 2+1 o celkové výměře 55 m², který se nachází ve 4. patře cihlového domu s výtahem ve velice žádané lokalitě Prahy 4 nedaleko OC Arkády Pankrác. V bytě probíhala rozsáhlá rekonstrukce: nové rozvody elektřiny, stoupačky a rozvody vody v plastu, kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči. V koupelně, chodbě a kuchyni dlažba pod kterou je instalováno elektrické podlahové topení. K vytápění pokojů jsou použity nové radiátory využívající vlastní plynovou kotelnu umístěnou v domě. Ve východně orientované ložnici je plovoucí podlaha a výhled do vnitrobloku. V západně orientovaném obývacím pokoji jsou na podlaze parkety a výhled do ulice. Všechna okna v bytě jsou nová plastová. Bezpevnostní vchodové dveře a dřevěné obložkové dveře do pokojů. Družstevním vlastnictvím se splacenou anuitou bez možnosti převodu do OV.

Užitná plocha:	55,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,85		Zdroj: česká realitní spol.
K2 Velikosti objektu		0,92		
K3 Poloha		1,03		
K4 Provedení a vybavení		0,90		
K5 Celkový stav		0,95		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95		
Zdvojnásobení koeficientu K_c: DV - anuita 0.				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč /m ²	K _c	[Kč /m ²]
4 990 000	55,00	90 727	0,65	58 973

Byt 2+kk 54 m² Praha 4 - Nusle

Celková cena: 4 990 000 Kč za nemovitost

Adresa: Humpolecká ul.

Popis:

Prodej bytu 2+kk se dvěma terasami s výhledy, šatnou a sušárnou. Podlahová plocha bytu 54 m² a terasy 22 m². Jde o klidné místo v primárním centru Prahy, v primární dostupnosti obchodní centrum DBK a Arkády Pankrác, metro C i veškerá občanská vybavenost. Byt je po rekonstrukci. Plynový kotel pro vytápění a TUV. Orientace oken a teras východ / západ. Družstevní vlastnictvím, anuita splacená. Ihned k nastoupení.)

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: MM reality
K2 Velikosti objektu	0,92	
K3 Poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	

Zdvojnásobení koeficientu K_c: DV - anuita 0.

Cena [K]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena K /m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [K /m ²]
4 990 000	54,00	92 407	0,65	60 065

Minimální jednotková porovnávací cena	55 701 K /m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 979 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	86 198 K /m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	66 979 K /m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitě v ci	34,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 297 380 K

REKAPITULACE:

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt . 1573/20 (11.NP)	1 528 656,40 K
1.1. Oceňovaný byt	1 512 320,93 K
1.2.Stavební pozemky (CMP 2019)	16 335,50 K
	1 528 656,40 K
2. Nebytový prostor . 1572/101 (1.NP)	763,80 K
2.1. Oceňovaná jednotka	724,07 K
2.2.Stavební pozemky (CMP 2019)	39,75 K
	763,80 K
3. Nebytový prostor . 1572/102 (1.NP)	1 197,70 K
3.1. Oceňovaná jednotka	1 135,34 K
3.2.Stavební pozemky (CMP 2019)	62,33 K
	1 197,70 K
4. Nebytový prostor . 1572/103 (1.NP)	666,10 K
4.1. Oceňovaná jednotka	631,39 K

4.2.Stavební pozemky (CMP 2019)	34,66 K	
	666,10 K	
5. Nebytový prostor . 1573/101 (1.NP)		1 197,70 K
5.1. Oce ovaná jednotka	1 135,34 K	
5.2.Stavební pozemky (CMP 2019)	62,33 K	
	1 197,70 K	
6. Nebytový prostor . 1574/102 (1.NP)		4 156,10 K
6.1. Oce ovaná jednotka	3 916,35 K	
6.2.Stavební pozemky (CMP 2019)	239,76 K	
	4 156,10 K	

Výsledná cena - celkem: 1 536 637,80 K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 536 640,00 K

Slovy: jedenmilionp tsett icetšesttisícšestset ty icet K .

Rekapitulace tržního ocen ní majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt . 1573/29 (11.NP) s p íslušenstvím 2 297 379,70 K

Porovnávací hodnota 2 297 380,00 K

C. REKAPITULACE

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě**. V dané lokalitě je dostatečné množství bytů s garáží popř. garážovým stáním obdobného rozsahu a charakteru nabízeno k obchodování. Při zjištění srovnávacích hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace a údajů uvedených na internetových stránkách renomovaných realitních společností.

Zjištěná cena podle platného cenového předpisu	1 536 640,- Kč
Porovnávací hodnota	2 297 380,- Kč

Po zvážení všech skutečností a zjištění výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou nemovitosti jako celku, **bytu bytu . 1573/29 s příslušenstvím a dále pak podílu 343/52787 ceny obvyklé na společných částech domu, nebytových prostorech 1572/101, 1572/102, 1572/103, 1573/101, 1574/101 a 1574/102 a dále pak stavebních pozemků parc. . 2910/51, 2910/52 a 2910/53 - vše zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nusle, městská část Praha 4 (Kotorská ul.), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha v zaokrouhlené výši ceny zjištěné dle § 4 zákona . 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů **srovnávacím způsobem****

2 300 000,- Kč

(Slovy: dvě milióny a tři set tisíc Kč)

Doložka ve smyslu § 127a o.s. .:

Znalec dle § 127a o.s. . bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro kterou by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být jiný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je v domě následků v domě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

V Praze 18. 7. 2019

Zdeněk Salvét
Příím tická 1185/8
140 00 Praha 4

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, dne 6.10.1993, č.j. 2052/93, pro základní obor ekonomika (odvůtví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod č. **5132 - 102 - 2019** znaleckého deníku.

P ÍLOHY

áste ná fotodokumentace.

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 18. 7. 2019 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví .4735 pro katastrální území Nusle, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha.

Kopie listu Cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy, platné pro rok 2019.

Kopie listu katastrální mapy příslušné lokality.