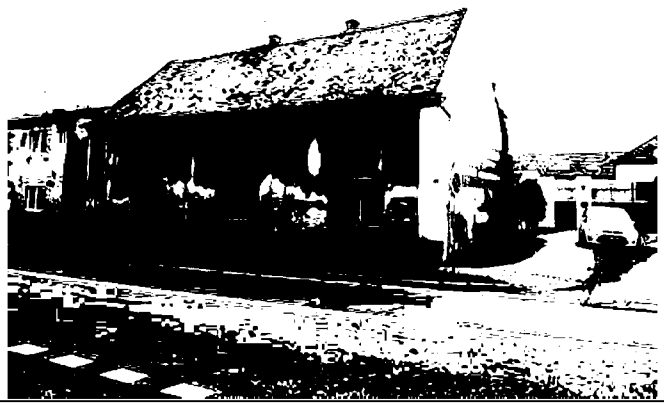
ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 426/61/20

NEMOVITÁ VĚC:	
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Březiněves
Adresa:	Na hlavní 13/39, 110 00 Březiněves

[redacted]

[redacted]



OBVYKLÁ CENA	**5 100 000 Kč**
ZJIŠTĚNÁ CENA	**7 624 640 Kč**

Všechny ceny uvedené v posudku jsou bez DPH.

Stav ke dni:	17.07.2020	Datum místního šetření:	17.7.2020
Počet stran:	22 stran	Počet příloh: 8	Počet vyhotovení: 3

V Č. Budějovicích, dne 28.7.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 263 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je budova – rodinný dům č.p. 13 a pozemek p.č. 264 - zahrada, vše vedené v katastru nemovitostí Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v obci Praha a kat. území Březiněves na LV č. 30.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
„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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Věcná - nákladová hodnota

vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení nového předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Věcná hodnota odpovídá reprodukční ceně nemovitosti snížené o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Věcné ohodnocení tvoří při odhadu tržní – obvyklé ceny stránku věcnou, technickou. (Zohledňuje se zastavěná plocha, obestavěný prostor, rok uvedení do užívání, stáří nemovitosti, celková předpokládaná životnost, procentuální stav opotřebení).

Metoda porovnávací

Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Výnosová hodnota

vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, resp. Příjem- rentu. Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. Nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektů. Výnosová hodnota tvoří při stanovení odhadu tržní ceny ekonomickou stránku. (Zohledňuje se obvyklý nájem srovnatelných prostor, odečet daně z nemovitosti, pojištění, obnovení, správa objektu, pravděpodobná neobsazenost,…)

Strategie přístupu k ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny jsem použil metodu porovnávací nepřímou.
Pro stanovení obvyklé ceny je nejsprávnějším způsobem použití přímého porovnávacího způsobu ocenění za použití cen porovnatelných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány, ale jelikož takovéto prodeje v dané lokalitě nejsou k dispozici, použil jsem porovnání nepřímé, za použití nemovitostí v realitní inzerci, což jsem vyhodnotil použitím příslušného koeficientu.

Přehled podkladů

- prohlídka a zaměření nemovitostí
- Výpis z LV č. 30
- snímek mapy katastru nemovitostí, zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz,

Místopis

Objekt na bydlení č.p. 13 se nachází v centru Městské části Prahy – Březiněves na hlavním průtahu části města. Budova je z 30. let minulého století a v roce 1985 byla provedena částečná rekonstrukce, je napojena na veř. vodovod, elektřinu a kanalizaci, lze provést napojení i na plyn. V součastnosti je již několik let neobývaná a neudržovaná. Příjezd je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města. Městská část je napojena na Městskou hromadnou dopravu a Příměstskou. Město má schválený územní plán a pozemek je užíván v souladu s tímto plánem.

Městská část Praha-Březiněves se nachází na severním okraji Prahy. Úřad MČ se nachází na adrese U Parku 140, Praha 8-Březiněves. Městská část Praha-Březiněves sousedí na jihozápadě s MČ Praha-Dolní Chabry, na jihu s MČ Praha-Ďáblice a na východě s MČ Praha-Čakovice. Na severu sousedí s obcemi Středočeského kraje (Zdiby, Bořanovice, Hovorčovice). Je napojena na Městskou hromadnou dopravu a Příměstskou. Historie Březiněvsi sahá do poměrně hlubokého středověku, když první písemná zmínka o obci je datována rokem 1140. Obec společně s polovinou lesa Ládví a dvorem Hovorčovice patřila v té době komendě křižovníků svatého Jana Jeruzalémského s bílou hvězdou v Praze (klášter s kostelem Panny Marie pod řetězem poblíž malostranské mostecké věže). Křižovníky svatého Jana uvedl do Čech král Vladislav II. roku 1159 a do začátků jim daroval řadu statků, včetně Březiněvsi. Klíčovou událostí, která odstartovala výrazný rozvoj Březiněvsi, bylo připojení k hlavnímu městu v roce 1974.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:				
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
52/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 13
2. Garáž
3. Pozemky p.č. 263 a p.č. 264

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 13 s příslušenstvím

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Na hlavní 13/39
	110 00 Březiněves
LV:	30
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Březiněves
Počet obyvatel:	1 308 632

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 134,00 Kč/m²**

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}051}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}030}$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}010}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,062**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,040**

1. Rodinný dům č.p. 13

je samostatný rodinný dům s jední nadzemním podlažím, s malým sklípkem a nevyužitým podkrovím. Rodinný dům je dle údajů majitele z 30. let minulého století, v roce 1985 došlo k částečné rekonstrukci domu, ale od té doby se do domu moc neinvestovalo. V současnosti je budova již několik let neobývaná a neudržovaná.

Konstrukce a vybavení – základy bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo je cihelné tl. do 50 cm, stropní konstrukce jsou dřevěné trámové, střecha sedlová vaznicové soustavy původní v ne dobrém stavu, v části nad sklípkem je částečně spadlá, krytina na části pálené tašky a z části bobrovky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu v horším stavu, omítky vnitřní a venkovní jsou hladké vápenocementové částečně opadané, okna jsou dřevěná špaletová, vytápění bylo ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV dnes není, v koupelně, která byla rekonstruována v roce 1985, je vana, WC v samostatné místnosti. Podlahy jsou betonová mazanina, až na jednu místnost, kde je původní dřevěná a shnilá, na soc. zařízení a v kuchyni bez kuchyňské linky je dlažba. Pod domem je malý sklípek. Budova je v horším stavu, neudržovaná a vyžaduje kompletní rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
1.PP	3,5*4,1 =	14,35	2,10 m
1.NP	9,85*17+6,4*9,85 =	230,49	3,60 m
Zastřešení		230,49	6,00 m
		475,33 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
PP	1.PP	(3,5*4,1)*(2,10) =	30,14
NP	1.NP	(9,85*17+6,4*9,85)*(3,60) =	829,76
Z	Zastřešení	(230,49*1,2)+(230,49*4,80/2) =	829,76
Obestavěný prostor - celkem:			**1 689,66 m^3**

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		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		P	100
7. Vnitřní omítky		P	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		P	100
12. Dveře		S	100
13. Okna		S	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		S	100
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod		S	100
19. Rozvod vody		S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100

21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení		S	100
25. Záchod		S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,04
Koeficient vybavení K_4:					**0,8904**

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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,80	90	200	45,00	3,9600
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	22,75	90	200	45,00	10,2375
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,48	90	200	45,00	3,8160
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,84	90	150	60,00	4,7040
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,65	35	80	43,75	1,5969
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,97	35	80	43,75	0,4244
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,22	35	80	43,75	2,7213
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,00	35	60	58,33	1,7499
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,47	35	50	70,00	1,7290
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,07	90	200	45,00	0,4815

12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,43	35	80	43,75	1,5006
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,58	35	80	43,75	2,4413
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	90,00	1,00	1,98	2,12	35	80	43,75	0,9275
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	10,00	1,00	0,22	0,24	90	90	100,00	0,2400
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,07	35	80	43,75	0,4681
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,58	35	80	43,75	2,4413
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,61	50	50	100,00	4,6100
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	35	50	70,00	0,4480
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,43	35	50	70,00	2,4010
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,33	90	90	100,00	3,3300
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,40	35	60	58,33	2,5665
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	35	60	58,33	0,1867
Opotřebení:										**53,0 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8904
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 515,13**
Plná cena: 1 689,66 m^3 * 5 515,13 Kč/m^3	=	**9 318 694,56 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 53,0 % /100)	*	0,470
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 379 786,44 Kč**
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	**4 554 977,90 Kč**
Rodinný dům č.p. 13 - zjištěná cena	=	**4 554 977,90 Kč**

2. Garáž

jedná se o samostatnou garáž. Jedná se o přízemní zděný objekt. Objekt je dle údajů starý 35 let. Konstrukce a vybavení – založení na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, zdivo cihelné tl. 150 mm, panelový strop, střecha pultová s asfaltovou krytinou, klempířské práce z pozinkovaného plechu, vrata plechová, omítky vápenocementové, podlaha z betonové mazaniny, zavedena elektřina.

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	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
1.NP	6*3,5 =	21,00	2,10 m
		21,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(6*3,5)*(2,10) =	44,10
Obestavěný prostor - celkem:			**44,10 m^3**

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		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úpravy povrchů		S	100
8. Dveře		S	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata		S	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K_4

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	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K_4:					**0,9860**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m^3]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 566,16**
Plná cena: 44,10 m^3 * 3 566,16 Kč/m^3	=	**157 267,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 100 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100)	*	0,650
Nákladová cena stavby CS_N	=	**102 223,98 Kč**
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	**106 312,94 Kč**
Garáž - zjištěná cena	=	**106 312,94 Kč**

3. Pozemky p.č. 263 a p.č. 264

Pozemek p.č. 263 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je budova – rodinný dům č.p. 13, na pozemku stojí i budova garáže, pozemek je svažitý do 15% s východní orientací. Přístup na pozemek je ze zpevněného pozemku ve vlastnictví Hlavního města. Pozemek je napojen na veř. vodovod, elektřinu a kanalizaci, lze provést napojení i na plyn. Parkovat lze na pozemku.
Pozemek p.č. 264 – zahrada je v současnosti neudržovaný a je v jednotném funkčním celku se zastavěným pozemkem p.č. 263.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}030}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}010}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,030 * 1,000 * 1,010 = **1,040**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5 134,-	1,040		5 339,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	263	322	5 339,36	1 719 273,92
§ 4 odst. 1	zahrada	264	233	5 339,36	1 244 070,88
Stavební pozemky - celkem			555		**2 963 344,80**

Pozemky p.č. 263 a p.č. 264 - zjištěná cena celkem = **2 963 344,80 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 13 s příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	185,00 m²
Plocha pozemku:	555,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej rodinného domu**
Lokalita: U Studánky, Vodochody
Popis: Rodinný dům se zahradou, dvorem a garáží v centru obce Vodochody, s výbornou dostupností Prahy. Obytná část domu je 2+KK/70m2 a s velkou terasou /lze upravit na 2+1, 3+1 nebo 3 KK a dále s možností využití půdy. V přízemí je technická část domu – garáž s dílnou, 2 sklepy, místnost s kotlem a bojlerem, prádelna. Interiér domu je po rekonstrukci v r. 2005 – topení, nové rozvody vody, odpadu, elektřiny a r. 2015 – nová okna se žaluziemi, podlahy. Vytápění je ústřední, plynový kotel, s topnými tělesy v místnostech, rozvody v mědi. Ohřev vody je 100L bojlerem. Nemovitost je napojena na všechny sítě – voda, elektřina, plyn, kanalizace + vlastní studna.
Pozemek: 508,00 m²
Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	0,88
K5 Celkový stav	0,94
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 500 000	150,00	30 000	0,79	**23 700**

[redacted]

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných cen

1. Rodinný dům č.p. 13	4 554 977,90 Kč
2. Garáž	106 312,90 Kč
3. Pozemky p.č. 263 a p.č. 264	2 963 344,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **7 624 635,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 624 640,- Kč**

Cena zjištěná dle cenového předpisu

7 624 640 Kč

slovy: Sedmmilionůšestsetdvacetčtyřitisícšestsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 13 s příslušenstvím 5 103 040,- Kč

Porovnávací hodnota 5 103 040 Kč

Silné stránky

- Městská část Prahy
- dopravní dostupnost

Slabé stránky

- nutnost celkové rekonstrukce

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.10.12

Závěr

Situace na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě - poptávka je vyšší než nabídka.
Při zjištění srovnávací hodnoty jsem vycházel z údajů uvedených na realitních internetových stránkách. Jelikož se jednalo o nabídky realitních společností, což jsem vyhodnotil použitím příslušného koeficientu.
Na základě zjištěných informací jednak z místního šetření a jednak z provedených propočtů dle porovnávací metodiky, s úvahou silných a slabých stránek nemovitostí, stanovuji obvyklé nájemné nemovitosti ve výši

Obvyklá cena

5 100 000 Kč

slovy: Pětmilionůjednostotisíc Kč

V Č. Budějovicích 28.7.2020

Ing. Vladimír Miklík
Jírovcova 2830/70
370 04 Č. Budějovice

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2015 Spr 306/2015 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 426/61/20 znaleckého deníku.

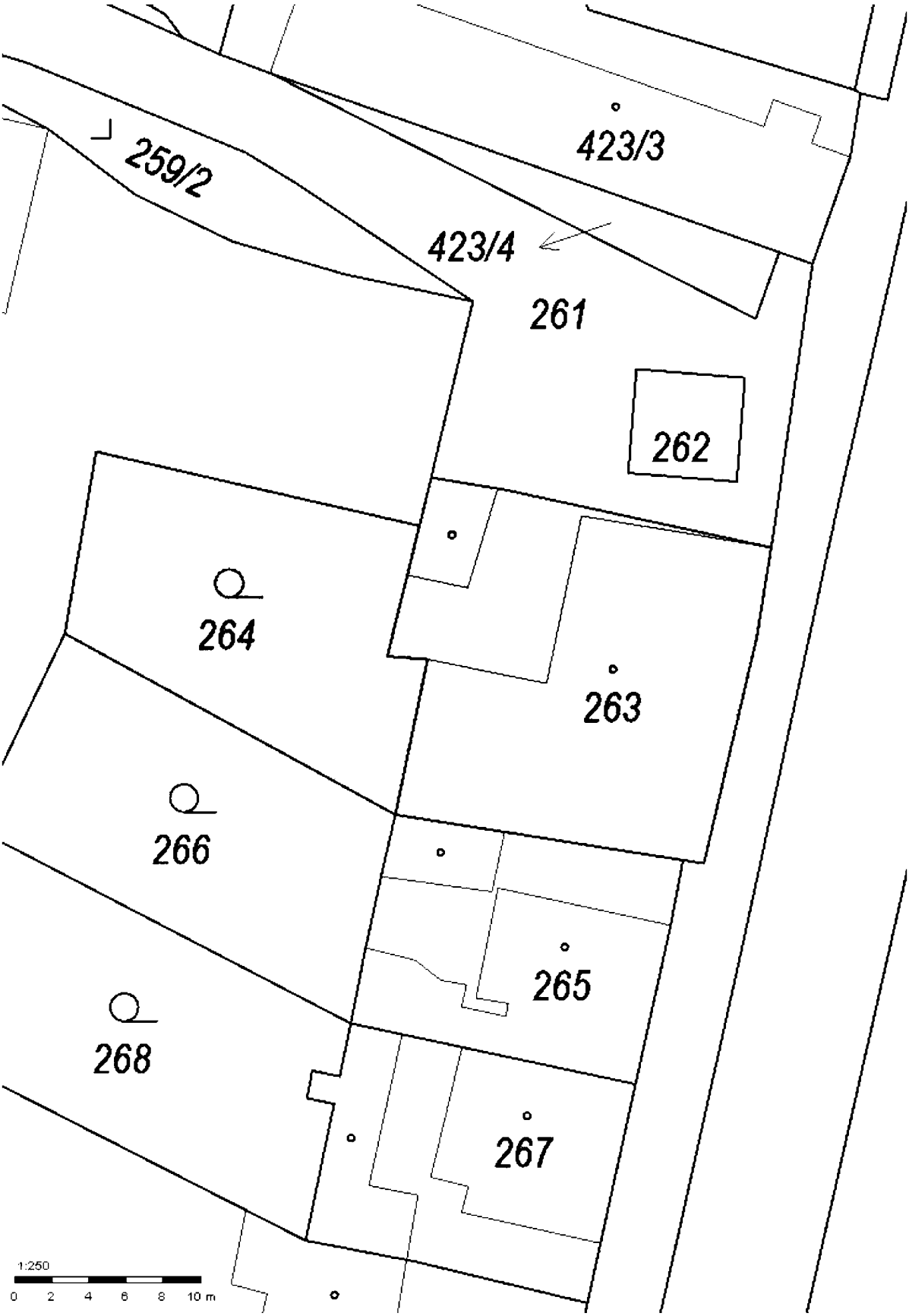
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 442020.

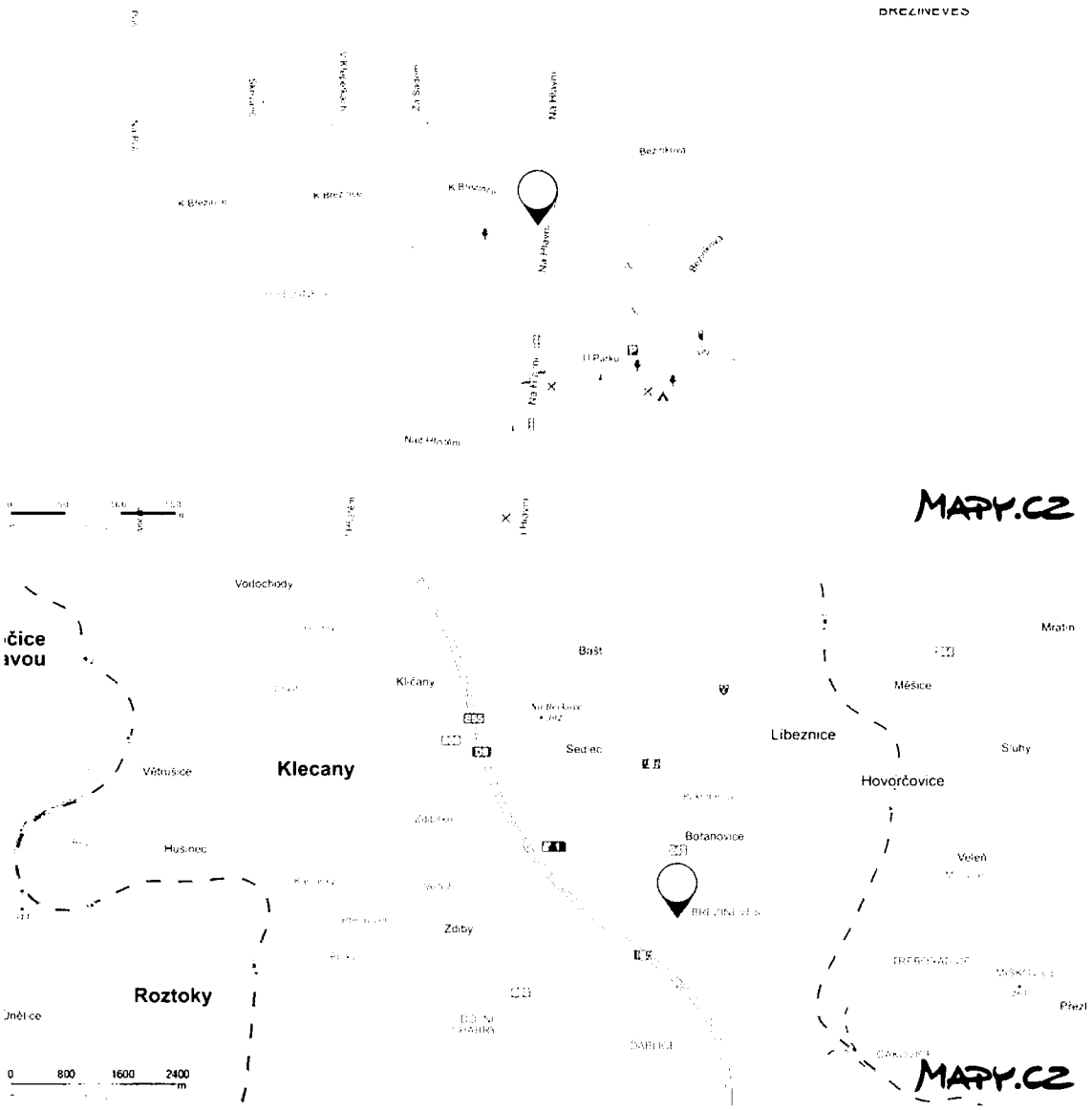
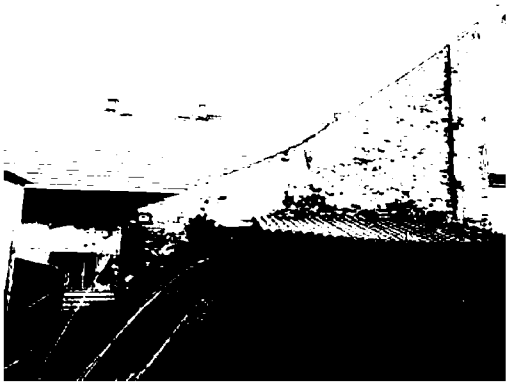
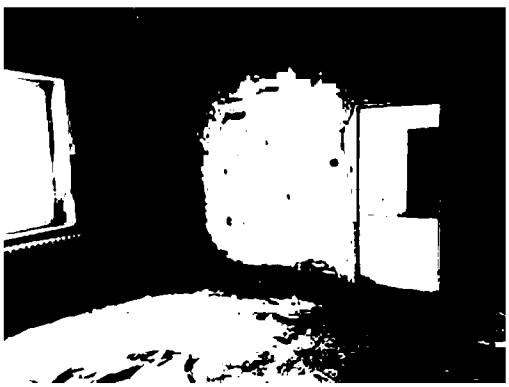
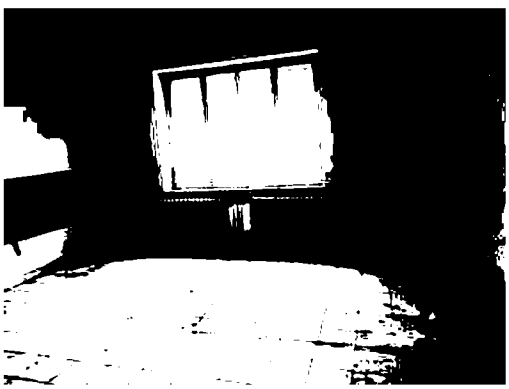
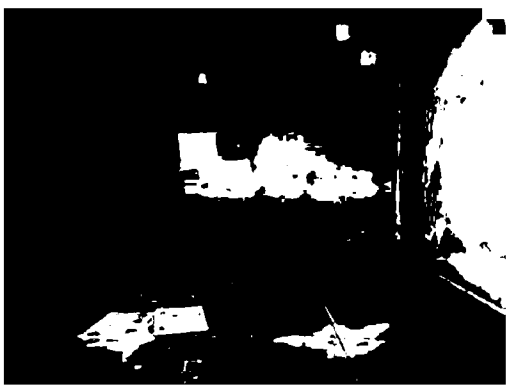
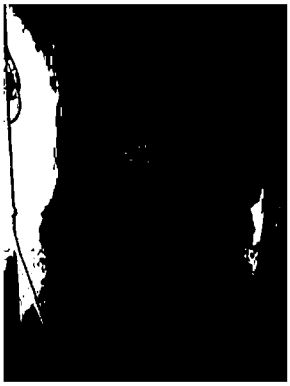
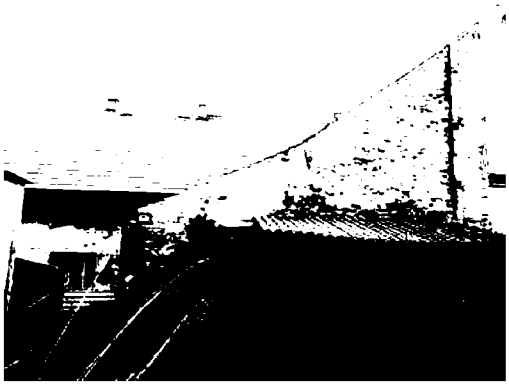
Ve smyslu ustanovení §127 a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že jsem si vědom/ a následků vědomě nepravdivého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z LV	2
Katastrální mapa	1
Poloha	1
Fotodokumentace	4

[redacted]


259/2
423/3
423/4
261
262
264
263
266
265
268
267
1:250
0 2 4 6 8 10 m


BREZINEVES
Na Hlavni
Bezrukova
K Březinci
K Březinci
Na Hlavni
U Parku
Na Hlavni
Nad Hlavnim
Hlavni
MAPY.CZ
Vodochody
Bašt
Mratin
Klíčany
Měšice
Libeznice
Sedlec
Sluhy
Klecany
Větrušice
Hovorčovice
Botanovice
Hušinec
Veleň
Zdiby
Roztoky
Přezl
0 800 1600 2400 m
MAPY.CZ