ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2504-012/2018

o ceně nemovitých věcí:
Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor),
jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor),
jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor),
jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor),
jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor)
a jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor),
všechny jednotky jsou umístěné v budově č.p. 910, ulice Koněvova,
katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha

Objednavatel znaleckého posudku:	Pan Ing Martin Kadlas Koněvova 910/61 130 00 Praha 3 - Žižkov
Účel znaleckého posudku:	Ocenění stávajícího stavu nemovitých věci pro převod vlastnického práva

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 09.02.2018 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Tarabová
Sportovní 3206
276 01 Mělník
telefon: 315 625 432
e-mail: janatarabova@seznam.cz

Počet stran: 36 včetně titulního listu a příloh. Objednavateli se předává v 5 vyhotoveních.

V Mělníku 28.03.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - jednotky č. 910/7 (jiný nebytový prostor), jednotky č. 910/8 (jiný nebytový prostor), jednotky č. 910/9 (jiný nebytový prostor), jednotky č. 910/10 (jiný nebytový prostor), jednotky č. 910/11 (jiný nebytový prostor) a jednotky č. 910/12 (jiný nebytový prostor), všechny jednotky jsou umístěné v budově č.p. 910, ulice Koněvova, katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha - dle stavu platného ke dni ocenění.

2. Základní informace

1.Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor)

Název předmětu ocenění:	Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor)
Adresa předmětu ocenění:	Koněvova 910 130 00 Praha 3 - Žižkov
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 280 508

2.Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor)

Název předmětu ocenění:	Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor)
Adresa předmětu ocenění:	Koněvova 910 130 00 Praha 3 - Žižkov
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 280 508

3.Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor)

Název předmětu ocenění:	Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor)
Adresa předmětu ocenění:	Koněvova 910 130 00 Praha 3 - Žižkov
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 280 508

4.Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor)

Název předmětu ocenění:	Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor)
Adresa předmětu ocenění:	Koněvova 910 130 00 Praha 3 - Žižkov
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha

Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 280 508

5.Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor)

Název předmětu ocenění:	Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor)
Adresa předmětu ocenění:	Koněvova 910 130 00 Praha 3 - Žižkov
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 280 508

6.Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor)

Název předmětu ocenění:	Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor)
Adresa předmětu ocenění:	Koněvova 910 130 00 Praha 3 - Žižkov
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 280 508

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 09.02.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí (KN) prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2018, list vlastnictví (LV) č. 1809 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha
- výpis z katastru nemovitostí (KN) prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2018, list vlastnictví (LV) č. 20918 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha
- výpis z katastru nemovitostí (KN) prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2018, list vlastnictví (LV) č. 20919 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha
- výpis z katastru nemovitostí (KN) prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2018, list vlastnictví (LV) č. 20484 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha
- kopie katastrální mapy (KM) pro pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres Praha
- letecký snímek se zákresem KM
- listina V-40806/2014-101: prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek
- pasport činžovního domu „Koněvova 910/61, Praha 3 - Žižkov" - část „dokumentace stavby", datum: 05/2015
- informace o stáří a opravách stavby, o stáří a vybavení nebytových jednotek
- fotodokumentace, skutečnosti zjištěné na místě samém.

5. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví č. 20918 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha

Na výpise z katastru nemovitostí ze dne 12.02.2018, LV č. 20918 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha, je zapsáno:
část A
vlastnické právo

.....seznam spoluvlastníků a vlastnických podílů.....

Cervenka Hana Marie, Surmont Dr. 3181, 94549 California Lafayette, Spojené státy, podíl 17/128
Kadlas Martin Ing., Koněvova 910/61, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 17/64
Stupka Antoním, Ortenovo náměstí 1310/19, Holešovice, 17000 Praha 7, podíl 5/64
Stupka Jan, Kymličkova 15, Třenice, 26761 Cerhovice, podíl 33/128
Stupka Jiří, Zálužská 645, 33011 Třemošná, podíl 17/64
část B
jednotky
č.jednotky - **910/7**, *způsob využití* - jiný nebytový prostor, *způsob ochrany* - památkově chráněné území, *podíl na společných částech nemovitosti* - 1207/8138; *vymezeno v: Parcela* 455, zastavěná plocha a nádvoří, 315 m^2, *součástí je stavba: Žižkov, č.p. 910, bydlení, LV 1809*
část B1
jiná práva
bez zápisu
část C
omezení vlastnického práva
bez zápisu
část D
jiné zápisy
bez zápisu
plomby a upozornění
bez zápisu
část E
nabývací tituly
dohoda u zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví V-87058/2014-101
část F
vztah BPEJ k parcelám
bez zápisu.

List vlastnictví č. 20919 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha

Na výpise z katastru nemovitostí ze dne 12.02.2018, LV č. 20919 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha, je zapsáno:
část A
vlastnické právo

.....seznam spoluvlastníků a vlastnických podílů.....

Cervenka Hana Marie, Surmont Dr. 3181, 94549 California Lafayette, Spojené státy, podíl 3/16
Kadlas Martin Ing., Koněvova 910/61, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 1/4
Stupka Antoním, Ortenovo náměstí 1310/19, Holešovice, 17000 Praha 7, podíl 3/16
Stupka Jan, Kymličkova 15, Třenice, 26761 Cerhovice, podíl 3/16
Stupka Jiří, Zálužská 645, 33011 Třemošná, podíl 3/16
část B

jednotky
č.jednotky - **910/8**, *způsob využití* - jiný nebytový prostor, *způsob ochrany* - památkově chráněné území, *podíl na společných částech nemovitosti* - 114/8138; *vymezeno v: Parcela* 455, zastavěná plocha a nádvoří, 315 m^2, *součástí je stavba: Žižkov, č.p. 910, bydlení, LV 1809*
č.jednotky - **910/9**, *způsob využití* - jiný nebytový prostor, *způsob ochrany* - památkově chráněné území, *podíl na společných částech nemovitosti* - 204/8138; *vymezeno v: Parcela* 455, zastavěná plocha a nádvoří, 315 m^2, *součástí je stavba: Žižkov, č.p. 910, bydlení, LV 1809*
č.jednotky - **910/10**, *způsob využití* - jiný nebytový prostor, *způsob ochrany* - památkově chráněné území, *podíl na společných částech nemovitosti* - 234/8138; *vymezeno v: Parcela* 455, zastavěná plocha a nádvoří, 315 m^2, *součástí je stavba: Žižkov, č.p. 910, bydlení, LV 1809*
část B1
jiná práva
bez zápisu
část C
omezení vlastnického práva
bez zápisu
část D
jiné zápisy
bez zápisu
plomby a upozornění
bez zápisu
část E
nabývací tituly
dohoda u zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví V-87058/2014-101
část F
vztah BPEJ k parcelám
bez zápisu.

List vlastnictví č. 20919 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha

Na výpise z katastru nemovitostí ze dne 12.02.2018, LV č. 20484 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha, je zapsáno:
část A
vlastnické právo
.....seznam spoluvlastníků a vlastnických podílů.....
Kadlas Martin Ing., Koněvova 910/61, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 1/4
Stupka Antoním, Ortenovo náměstí 1310/19, Holešovice, 17000 Praha 7, podíl 1/4
Stupka Jan, Kymličkova 15, Třenice, 26761 Cerhovice, podíl 1/4
Stupka Jiří, Zálužská 645, 33011 Třemošná, podíl 1/4
část B
jednotky
č.jednotky - **910/11**, *způsob využití* - jiný nebytový prostor, *způsob ochrany* - památkově chráněné území, *podíl na společných částech nemovitosti* - 477/8138; *vymezeno v: Parcela* 455, zastavěná plocha a nádvoří, 315 m^2, *součástí je stavba: Žižkov, č.p. 910, bydlení, LV 1809*
č.jednotky - **910/12**, *způsob využití* - jiný nebytový prostor, *způsob ochrany* - památkově chráněné území, *podíl na společných částech nemovitosti* - 1233/8138; *vymezeno v: Parcela* 455, zastavěná plocha a nádvoří, 315 m^2, *součástí je stavba: Žižkov, č.p. 910, bydlení, LV 1809*
část B1
jiná práva
bez zápisu

část C
omezení vlastnického práva
bez zápisu
část D
jiné zápisy
bez zápisu
plomby a upozornění
bez zápisu
část E
nabývací tituly
dohoda u zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví V-87058/2014-101
část F
vztah BPEJ k parcelám
bez zápisu.

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v katastrálním území Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha.

Předmětem ocenění jsou nebytové jednotky č. 910/7, č. 910/8, č. 910/9, č. 910/10, č. 910/11 a č. 910/12 umístěné v budově č.p. 910, ulice Koněvova, Praha 3 - Žižkov.

Budova č.p. 910 je součástí pozemku p.č. 455 o výměře 315 m^2, je napojena na veřejné inženýrské sítě.

Součástí pozemku p.č. 455 je obytný dům (OD), dvůr a zadní objekt (ZO).

Obytný dům (OD) má jedno podzemní podlaží a čtyři nadzemní podlaží, sedlovou střechu s účelovým využitím půdního prostoru. Zadní objekt (ZO) má jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a pultovou střechu s účelovým využitím půdního prostoru.

Budova č.p. 910 je stavba s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku. V budově je umístěno 6 bytových jednotek (plocha celkem 466,90 m^2) a 6 nebytových jednotek (plocha celkem 346,90 m^2) » jedná se o bytový dům.

Oceňovaná jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.PP obytného domu (OD), je užívána jako klubový sklepní prostor (celková podlahová plocha činí 120,7 m^2), je přístupná vlastním vchodem přes průjezd OD ze dvora. K jednotce č. 910/7 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 1207/8138.

Oceňovaná jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.NP obytného domu (OD), je užívána jako fresh bar (celková podlahová plocha činí 11,4 m^2), je přístupná vlastním vchodem přes průjezd OD ze společné chodby OD. K jednotce č. 910/8 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 114/8138.

Oceňovaná jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.NP obytného domu (OD), je užívána jako fresh bar (celková podlahová plocha činí 20,4 m^2), je přístupná vlastním vchodem přes průjezd OD ze společné chodby a přímo z ulice Koněvova. K jednotce č. 910/9 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 204/8138.

Oceňovaná jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.NP obytného domu (OD), je užívána jako fresh bar (celková podlahová plocha činí 23,4 m^2), je přístupná vlastním vchodem z

průjezdu OD a přímo z ulice Koněvova. K jednotce č. 910/10 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 234/8138.

Oceňovaná jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.PP zadního objektu (ZO), je užívána jako chovná stanice (celková podlahová plocha činí 47,7 m^2), je přístupná vlastním vchodem přes průjezd OD ze dvora.
K jednotce č. 910/11 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 477/8138.

Oceňovaná jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.NP zadního objektu (ZO) a půdním prostoru zadního objektu (ZO), je užívána jako chovná stanice s půdním prostorem (celková podlahová plocha činí 123,3 m^2), je přístupná vlastním vchodem přes průjezd OD ze dvora. K jednotce č. 910/12 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 1233/8138.

Dle výpisů z KN ze dne 12.02.2018 se k oceňovaným nemovitým věcem nevztahují věcná břemena ani zástavní práva.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor)
1.1. Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor)
1.1.1. Pozemek p.č. 455
1.1.2. Oceňovaná jednotka

2. Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor)
2.1. Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor)
2.1.1. Pozemek p.č. 455
2.1.2. Oceňovaná jednotka

3. Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor)
3.1. Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor)
3.1.1. Pozemek p.č. 455
3.1.2. Oceňovaná jednotka

4. Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor)
4.1. Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor)
4.1.1. Pozemek p.č. 455
4.1.2. Oceňovaná jednotka

5. Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor)
5.1. Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor)
5.1.1. Pozemek p.č. 455
5.1.2. Oceňovaná jednotka

6. Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor)
6.1. Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor)
6.1.1. Pozemek p.č. 455
6.1.2. Oceňovaná jednotka

B. POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor)

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup do jednotky ze dvora	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	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 třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,898}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,620}$

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:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
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 nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Prostor jednotky je umístěn v suterénu domu	I	-0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,870}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,781**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,539**

1.1. Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor)

Budova:

Účel užití budovy:

- dům se řadí mezi domy vícebytové netypové.

Konstrukce a vybavení:

- základové pásy s nedostatečnou izolací proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce zděná se sedlovou střechou, objekt s bez osobního výtahu, zbývající konstrukce a vybavení jsou ve standardním provedení.

Stáří domu:

- dům je užíván od roku 1896.

Technický stav:

- celkový technický stav odpovídá stáří stavby, po roce 1993 byly opraveny elektrorozvody, po roce 2000 byla opravena střešní krytina a úpravy vnějších povrchů.

Jiný nebytový prostor:

Popis:

- jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.PP obytného domu (OD), je užívána jako klubový sklepní prostor (celková podlahová plocha činí 120,7 m^2), je přístupná vlastním vchodem přes průjezd OD ze dvora
- k jednotce č. 910/7 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 1207/8138.
- vybavení jednotky: omítky jen na stěnách chodby a čajové kuchyňky, bez keramických obkladů, dveře, bez oken (jen jako větrací průduch), podlahy (beton, OSB desky, dlažba), bez vytápění,

vnitřní vodovod a kanalizace jen k jako příslušenství čajové kuchyňky, bez vnitřního plynovodu, bez vnitřního hygienického vybavení (hygienické vybavení náleží mezi společné prostory a vybavení domu); zbývající vybavení je ve vlastnictví nájemce prostoru.
- technický stav: technický stav zhoršený (zejména vlhkost zdiva), po roce 1993 byly opraveny vnitřní vodovod, kanalizace a dveře, po roce 2000 byly opraveny vnitřní povrchy, okna a podlahy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1.1. Pozemek p.č. 455

Oceňovaný pozemek p.č. 455 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m^2, součástí pozemku je stavba vícebytového domu č.p. 910. Pozemek je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektřiny a plynu.
K datu ocenění je v platnosti cenová mapa pro hl.m. Prahu, pozemek leží ve skupině parcel s jednotkovou cenou 13.010,- Kč/m^2.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	455	315	13 010,00	4 098 150,-
Cenová mapa - celkem		315		**4 098 150,-**

Pozemek p.č. 455 - zjištěná cena = **4 098 150,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1.1. Pozemek p.č. 455	=	4 098 150,-Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**4 098 150,- Kč**

1.1.2. Jednotka č. 910/7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21
Budova: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
jednotka č. 910/7:	120,70 *	1,00 =	120,70 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			120,70 m^2

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	25	0,46	0,79
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	75	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,54
Koeficient vybavení K_4:					**0,5654**

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 vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	4,88	122	160	76,25	3,7210
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	33,25	122	150	81,33	27,0422
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	14,50	122	145	84,14	12,2003
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	9,37	122	145	84,14	7,8839
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	4,24	17	40	42,50	1,8020
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,24	17	30	56,67	0,7027
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	25,00	0,46	0,79	1,40	17	30	56,67	0,7934
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	5,48	17	30	56,67	3,1055
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	5,31	122	140	87,14	4,6271
11. Dveře	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,60	24	50	48,00	1,2480
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,53	17	25	68,00	1,7204
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	9,20	24	35	68,57	6,3084
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,71	17	30	56,67	0,4024

18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100,00	0,46	1,52	2,69	24	30	80,00	2,1520
19. Vnitřní kanalizace	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,60	24	30	80,00	2,0800
Opotřebení:										**75,8 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5654
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**9 795,21**
Plná cena: 120,70 m^2 * 9 795,21 Kč/m^2	=	**1 182 281,85 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 75,8 % /100)	*	0,242
Nákladová cena CJ_N	=	**286 112,21 Kč**
Koeficient pp	*	0,781
Cena CJ	=	**223 453,64 Kč**

Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**223 453,64 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 098 150,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 1 207 / 8 138		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 098 150,- Kč * 1 207 / 8 138	+	607 823,43

Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena	=	**831 277,07Kč**

2. Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor)

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Přístup do jednotky přes průjezd z ulice	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	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 třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,869}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,290}$

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: 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 nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Prostor jednotky je umístěn v přízemí domu	III	0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,470}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **2,747**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,896**

2.1. Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor)

Budova:

Účel užití budovy:

- dům se řadí mezi domy vícebytové netypové.

Konstrukce a vybavení:
- základové pásy s nedostatečnou izolací proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce zděná se sedlovou střechou, objekt s bez osobního výtahu, zbývající konstrukce a vybavení jsou ve standardním provedení.
Stáří domu:
- dům je užíván od roku 1896.
Technický stav:
- celkový technický stav odpovídá stáří stavby, po roce 1993 byly opraveny elektrorozvody, po roce 2000 byla opravena střešní krytina a úpravy vnějších povrchů.

Jiný nebytový prostor:
Popis:
- jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.NP obytného domu (OD), je užívána jako část fresh baru (celková podlahová plocha jednotky činí 11,4 m^2), je přístupná vlastním vchodem přes průjezd OD ze společné chodby OD
- k jednotce č. 910/8 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 114/8138
- vybavení jednotky: úpravy vnitřních povrchů, vnitřní keramické obklady, bezpečnostní dveře, okno do dvora zdvojené, podlahy - dlažba, bez vytápění, vnitřní vodovod a kanalizace, vnitřní plynovod, bez vnitřního hygienického vybavení (hygienické vybavení náleží mezi společné prostory a vybavení domu), digestoř - odsávání; zbývající vybavení je ve vlastnictví nájemce prostoru
- technický stav: technický stav dobrý, po roce 1993 byly opraveny vnitřní vodovod, kanalizace a elektroinstalace, zaveden plynovod, po roce 2000 byly opraveny podlahy, v roce 2002 okno, v roce 2004 dveře, v roce 2015 byly opraveny vnitřní povrchy, vnitřní keramické obklady a odsávání.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.1.1. Pozemek p.č. 455

Oceňovaný pozemek p.č. 455 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m^2, součástí pozemku je stavba vícebytového domu č.p. 910. Pozemek je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektřiny a plynu.
K datu ocenění je v platnosti cenová mapa pro hl.m. Prahu, pozemek leží ve skupině parcel s jednotkovou cenou 13.010,- Kč/m^2.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	455	315	13 010,00	4 098 150,-
Cenová mapa - celkem		315		**4 098 150,-**

Pozemek p.č. 455 - zjištěná cena = **4 098 150,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.1.1. Pozemek p.č. 455	=	4 098 150,-Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**4 098 150,- Kč**

2.1.2. Jednotka č. 910/8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
jednotka č. 910/8:	11,4 *	1,00 =	11,40 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			11,40 m^2

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,79
Koeficient vybavení K_4:					**0,8479**

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 vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,26	122	160	76,25	2,4858
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	22,17	122	150	81,33	18,0309
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,67	122	145	84,14	8,1363
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,25	122	145	84,14	5,2588
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,83	17	40	42,50	1,2028
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,83	17	30	56,67	0,4704
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,14	3	50	6,00	0,4884
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,66	17	30	56,67	2,0741
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,48	3	30	10,00	0,2480
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,54	122	140	87,14	3,0848
11. Dveře	N	3,20	100,00	1,54	4,93	5,81	14	50	28,00	1,6268
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,37	16	50	32,00	2,0384
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,66	17	30	56,67	2,0741
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,13	24	35	68,57	4,2033
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,47	17	30	56,67	0,2663
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,89	24	35	68,57	2,6674
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,77	24	35	68,57	2,5851
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,47	24	35	68,57	0,3223
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	6,60	3	30	10,00	0,6600
Opotřebení:										**57,9 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8479
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**14 689,36**
Plná cena: 11,40 m^2 * 14 689,36 Kč/m^2	=	**167 458,70 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 57,9 % /100)	*	0,421
Nákladová cena CJ_N	=	**70 500,11 Kč**
Koeficient pp	*	2,747
Cena CJ	=	**193 663,80 Kč**

Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**193 663,80 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 098 150,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 114 / 8 138		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 098 150,- Kč * 114 / 8 138	+	57 408,34
Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena	=	**251 072,14Kč**

3. Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor)

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Přístup do jednotky přímo z ulice	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	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 třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,942}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,340}$

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: 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 nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná –	IV	0,08

stavba s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Prostor jednotky je umístěn v přízemí domu	III	0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,470}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **2,855**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,970**

3.1. Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor)

Budova:
Účel užití budovy:
- dům se řadí mezi domy vícebytové netypové.
Konstrukce a vybavení:
- základové pásy s nedostatečnou izolací proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce zděná se sedlovou střechou, objekt s bez osobního výtahu, zbývající konstrukce a vybavení jsou ve standardním provedení.
Stáří domu:
- dům je užíván od roku 1896.
Technický stav:
- celkový technický stav odpovídá stáří stavby, po roce 1993 byly opraveny elektrorozvody, po roce 2000 byla opravena střešní krytina a úpravy vnějších povrchů.

Jiný nebytový prostor:
Popis:
- jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.NP obytného domu (OD), je užívána jako část fresh baru (celková podlahová plocha jednotky činí 20,4 m^2), je přístupná vlastním vchodem přes průjezd OD ze společné chodby a přímo z ulice Koněvova
- k jednotce č. 910/9 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 204/8138
- vybavení jednotky: úpravy vnitřních povrchů, bez keramických obkladů, bezpečnostní dveře, okna s výlohou, podlahy - dlažba, vytápění - el. přímotopy, vnitřní vodovod a kanalizace, bez vnitřního plynovodu, ohřev teplé vody - průtok. el. ohřívač, vybavení kuchyní - dřez, bez vnitřního hygienického vybavení (hygienické vybavení náleží mezi společné prostory a vybavení domu), rolety; zbývající vybavení je ve vlastnictví nájemce prostoru
- technický stav: technický stav dobrý, po roce 1993 byly opraveny vnitřní vodovod, kanalizace a elektroinstalace, po roce 2000 byly opraveny podlahy, v roce 2002 výloha, v roce 2004 část dveří a roleta, v roce 2005 byl instalován ohřev TUV, v roce 2011 bylo instalováno vytápění, vybavení kuchyně a část dveří, v roce 2016 byly opraveny vnitřní povrchy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

3.1.1. Pozemek p.č. 455

Oceňovaný pozemek p.č. 455 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m^2, součástí pozemku je stavba vícebytového domu č.p. 910. Pozemek je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektřiny a plynu.
K datu ocenění je v platnosti cenová mapa pro hl.m. Prahu, pozemek leží ve skupině parcel s jednotkovou cenou 13.010,- Kč/m^2.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	455	315	13 010,00	4 098 150,-
Cenová mapa - celkem		315		**4 098 150,-**

Pozemek p.č. 455 - zjištěná cena = **4 098 150,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.1.1. Pozemek p.č. 455	=	4 098 150,-Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	**4 098 150,- Kč**

3.1.2. Jednotka č. 910/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21
Budova: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
jednotka č. 910/9:	20,4 *	1,00 =	20,40 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			20,40 m^2

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,81
Koeficient vybavení K_4:					**0,9381**

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 vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	2,95	122	160	76,25	2,2494
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	20,04	122	150	81,33	16,2985
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,74	122	145	84,14	7,3538
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,65	122	145	84,14	4,7539
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,56	17	40	42,50	1,0880
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,75	17	30	56,67	0,4250
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,36	2	50	4,00	0,2944
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,30	17	30	56,67	1,8701
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,20	122	140	87,14	2,7885
11. Dveře	N	3,20	50,00	1,54	2,46	2,62	14	50	28,00	0,7336
11. Dveře	N	3,20	50,00	1,54	2,46	2,62	7	50	14,00	0,3668
13. Okna	N	5,40	100,00	1,54	8,32	8,87	16	50	32,00	2,8384
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,30	17	30	56,67	1,8701
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,01	7	25	28,00	1,4028
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,54	24	35	68,57	3,7988
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43	17	30	56,67	0,2437
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,52	24	35	68,57	2,4137
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	24	35	68,57	2,3382
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,24	13	30	43,33	0,9706
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,92	7	30	23,33	0,4479
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,97	14	30	46,67	2,7862
Opotřebení:										**57,3 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9381
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**16 252,02**
Plná cena: 20,40 m^2 * 16 252,02 Kč/m^2	=	**331 541,21 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 57,3 % /100)	*	0,427
Nákladová cena CJ_N	=	**141 568,10 Kč**
Koeficient pp	*	2,855
Cena CJ	=	**404 176,93 Kč**

Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**404 176,93 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 098 150,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 204 / 8 138		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 098 150,- Kč * 204 / 8 138	+	102 730,72

Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena	=	**506 907,65Kč**

4. Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor)

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Přístup do jednotky přímo z ulice	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	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 třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,942}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,340}$

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: 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 nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Prostor jednotky je umístěn v přízemí domu	III	0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,470}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **2,855**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,970**

4.1. Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor)

Budova:

Účel užití budovy:

- dům se řadí mezi domy vícebytové netypové.

Konstrukce a vybavení:

- základové pásy s nedostatečnou izolací proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce zděná se sedlovou střechou, objekt s bez osobního výtahu, zbývající konstrukce a vybavení jsou ve standardním

provedení.
Stáří domu:
- dům je užíván od roku 1896.
Technický stav:
- celkový technický stav odpovídá stáří stavby, po roce 1993 byly opraveny elektrorozvody, po roce 2000 byla opravena střešní krytina a úpravy vnějších povrchů.

Jiný nebytový prostor:

Popis:
- jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.NP obytného domu (OD), je užívána jako část fresh baru (celková podlahová plocha jednotky činí 23,4 m^2), je přístupná vlastním vchodem z průjezdu OD a přímo z ulice Koněvova
- k jednotce č. 910/10 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 234/8138
- vybavení jednotky: úpravy vnitřních povrchů, bez keramických obkladů, bezpečnostní dveře, okna, podlahy, vytápění - el. přímotopy, vnitřní vodovod a kanalizace, bez vnitřního plynovodu, ohřev teplé vody - el. ohřívač, vybavení kuchyní - nerez dvojdřez, bez vnitřního hygienického vybavení (hygienické vybavení náleží mezi společné prostory a vybavení domu), rolety; zbývající vybavení je ve vlastnictví nájemce prostoru
- technický stav: technický stav dobrý, po roce 1993 byly opraveny vnitřní vodovod, kanalizace a elektroinstalace, po roce 2000 byly opraveny podlahy a část dveří, v roce 2005 bylo instalováno hyg. vybavení a ohřev TUV, v roce 2011 byly opraveny vnitřní povrchy, část dveří, okno, vybavení kuchyně a instalováno vytápění.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

4.1.1. Pozemek p.č. 455

Oceňovaný pozemek p.č. 455 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m^2, součástí pozemku je stavba vícebytového domu č.p. 910. Pozemek je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektřiny a plynu.
K datu ocenění je v platnosti cenová mapa pro hl.m. Prahu, pozemek leží ve skupině parcel s jednotkovou cenou 13.010,- Kč/m^2.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	455	315	13 010,00	4 098 150,-
Cenová mapa - celkem		315		**4 098 150,-**

Pozemek p.č. 455 - zjištěná cena	**=**	**4 098 150,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

4.1.1. Pozemek p.č. 455	=	4 098 150,-Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**4 098 150,- Kč**

4.1.2. Jednotka č. 910/10

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Podlahové plochy nebytového prostoru		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
jednotka č. 910/10:	23,4 *	1,00 =	23,40 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			23,40 m^2

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,89
Koeficient vybavení K_4:					**0,9089**

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.	Opot. z

		[%]	[%]		[%]	[%]			části	celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,04	122	160	76,25	2,3180
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	20,69	122	150	81,33	16,8272
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,03	122	145	84,14	7,5978
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,83	122	145	84,14	4,9054
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,64	17	40	42,50	1,1220
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,77	17	30	56,67	0,4364
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,59	7	50	14,00	1,0626
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,41	17	30	56,67	1,9324
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,30	122	140	87,14	2,8756
11. Dveře	N	3,20	50,00	1,54	2,46	2,71	17	50	34,00	0,9214
11. Dveře	N	3,20	50,00	1,54	2,46	2,71	7	50	14,00	0,3794
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,94	7	50	14,00	0,8316
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,41	17	30	56,67	1,9324
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,17	7	25	28,00	1,4476
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,72	24	35	68,57	3,9222
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,44	17	30	56,67	0,2493
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,63	24	35	68,57	2,4891
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,52	24	35	68,57	2,4137
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,31	13	30	43,33	1,0009
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,98	7	30	23,33	0,4619
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	6,16	7	30	23,33	1,4371
Opotřebení:										**56,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9089
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**15 746,15**
Plná cena: 23,40 m^2 * 15 746,15 Kč/m^2	=	**368 459,91 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 56,6 % /100)	*	0,434
Nákladová cena CJ_N	=	**159 911,60 Kč**
Koeficient pp	*	2,855
Cena CJ	=	**456 547,62 Kč**

Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**456 547,62 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 098 150,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 234 / 8 138		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 098 150,- Kč * 234 / 8 138	+	117 838,18
Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena	=	**574 385,80Kč**

5. Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor)

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup do jednotky ze dvora	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	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 třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,898}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,620}$

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: 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 nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Prostor jednotky je umístěný v suterénu budovy	I	-0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,870}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,781}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,539}$

5.1. Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor)

Budova:

Účel užití budovy:

- dům se řadí mezi domy vícebytové netypové.

Konstrukce a vybavení:

- základové pásy s nedostatečnou izolací proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce zděná s pultovou střechou, objekt bez bleskosvodu a bez osobního výtahu, zbývající konstrukce a vybavení jsou ve standardním provedení.

Stáří domu:

- dům je užíván od roku 1896.

Technický stav:

- celkový technický stav odpovídá stáří stavby, po roce 1993 byly opraveny elektrorozvody a schody, po roce 2000 byla opravena střešní krytina a úpravy vnějších povrchů ve dvorní části, původní venkovní omítky zadní části stavby opadávají.

Jiný nebytový prostor:

Popis:

- jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.PP zadního objektu (ZO), je užívána jako chovná stanice (celková podlahová plocha činí 47,7 m^2), je přístupná vlastním vchodem přes průjezd OD ze dvora.
- k jednotce č. 910/11 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 477/8138.
- vybavení jednotky: omítky, bez keramických obkladů, vrata, bez oken, podlahy (beton), bez vytápění, vnitřní vodovod a kanalizace, bez vnitřního plynovodu, bez ohřevu teplé vody, bez vybavení kuchyně, vnitřní hygienické vybavení (sprcha, umyvadlo, záchod); zbývající vybavení je ve vlastnictví nájemce prostoru
- technický stav: technický stav špatný (zejména vlhkost zdiva - opadávají omítky), po roce 1993 byly opraveny dveře (vrata), po roce 2000 bylo zřízeno hygienické vybavení, vodovod a kanalizace - k datu ocenění ve špatném stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

5.1.1. Pozemek p.č. 455

Oceňovaný pozemek p.č. 455 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m^2, součástí pozemku je stavba vícebytového domu č.p. 910. Pozemek je přístupný po

veřejné zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektřiny a plynu.
K datu ocenění je v platnosti cenová mapa pro hl.m. Prahu, pozemek leží ve skupině parcel s jednotkovou cenou 13.010,- Kč/m^2.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	455	315	13 010,00	4 098 150,-
Cenová mapa - celkem		315		**4 098 150,-**

Pozemek p.č. 455 - zjištěná cena **= 4 098 150,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

5.1.1. Pozemek p.č. 455	=	4 098 150,-Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**4 098 150,- Kč**

5.1.2. Jednotka č. 910/11

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21
Budova: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
jednotka č. 910/11:	47,70 *	1,00 =	47,70 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			47,70 m^2

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00

11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,29
Koeficient vybavení K_4:					**0,7129**

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 vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,88	122	150	81,33	3,1556
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	26,38	122	140	87,14	22,9875
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	11,50	122	140	87,14	10,0211
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	7,43	122	130	93,85	6,9731
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,37	17	40	42,50	1,4323
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,98	17	30	56,67	0,5554
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,68	122	125	97,60	9,4477
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	50,00	1,00	1,55	2,17	122	125	97,60	2,1179
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	50,00	1,00	1,55	2,17	17	30	56,67	1,2297
10. Schody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	2,10	122	135	90,37	1,8978
10. Schody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	2,10	24	40	60,00	1,2600
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,49	24	40	60,00	2,6940
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,01	24	30	80,00	1,6080
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,29	24	30	80,00	5,8320
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,63	17	30	56,67	2,6238
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,49	17	30	56,67	2,5445
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	5,33	17	20	85,00	4,5305
Opotřebení:										**80,9 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7129
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m^2]	**=**	**12 350,56**

Plná cena:	47,70 m^2 * 12 350,56 Kč/m^2	=	**589 121,71 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 80,9 % /100)		*	0,191
Nákladová cena CJ_N		=	**112 522,25 Kč**
Koeficient pp		*	0,781
Cena CJ		=	**87 879,88 Kč**

Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**87 879,88 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 098 150,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 477 / 8 138		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 098 150,- Kč * 477 / 8 138	+	240 208,60

Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena	=	**328 088,48Kč**

6. Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor)

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup do jednotky ze dvora	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	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 třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,898}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,620}$

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: 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 nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Prostor jednotky je umístěný v 1/2 v půdním prostoru	I	-0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,870}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,781**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,539**

6.1. Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor)

Budova:

Účel užití budovy:

- dům se řadí mezi domy vícebytové netypové.

Konstrukce a vybavení:

- základové pásy s nedostatečnou izolací proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce zděná s pultovou střechou, objekt bez bleskosvodu a bez osobního výtahu, zbývající konstrukce a vybavení jsou ve standardním provedení.

Stáří domu:

- dům je užíván od roku 1896.

Technický stav:

- celkový technický stav odpovídá stáří stavby, po roce 1993 byly opraveny elektrorozvody a schody, po roce 2000 byla opravena střešní krytina a úpravy vnějších povrchů ve dvorní části, původní venkovní omítky zadní části stavby opadávají.

Jiný nebytový prostor:

Popis:
- jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor) je umístěna v 1.NP zadního objektu (ZO) a půdním prostoru zadního objektu (ZO), je užívána jako chovná stanice s půdním prostorem (celková podlahová plocha činí 123,3 m^2), je přístupná vlastním vchodem přes průjezd OD ze dvora
- k jednotce č. 910/12 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 1233/8138
- vybavení jednotky: omítky jen v 1.NP, bez keramických obkladů, dveře jen v 1.NP, okna jednoduchá jen v 1.NP, podlahy (beton, OSB desky), vytápění jen v 1.NP, vnitřní vodovod a kanalizace jen v 1.NP, vnitřní plynovod jen v 1.NP, ohřev teplé vody plyn. kotlem v 1.NP, bez vybavení kuchyně, bez vnitřního hygienického vybavení, mříže na oknech v 1.NP; zbývající vybavení je ve vlastnictví nájemce prostoru
- technický stav: technický stav špatný (zejména vlhkost zdiva - opadávají omítky), po roce 1993 byly opraveny dveře, podlahy, mříže, vnitřní vodovod a kanalizace, po roce 2000 bylo zřízeno vytápění (plynový kotel).

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

6.1.1. Pozemek p.č. 455

Oceňovaný pozemek p.č. 455 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m^2, součástí pozemku je stavba vícebytového domu č.p. 910. Pozemek je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektřiny a plynu.
K datu ocenění je v platnosti cenová mapa pro hl.m. Prahu, pozemek leží ve skupině parcel s jednotkovou cenou 13.010,- Kč/m^2.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	455	315	13 010,00	4 098 150,-
Cenová mapa - celkem		315		**4 098 150,-**

Pozemek p.č. 455 - zjištěná cena	**=**	**4 098 150,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

6.1.1. Pozemek p.č. 455	=	4 098 150,-Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**4 098 150,- Kč**

6.1.2. Jednotka č. 910/12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**

jednotka č. 910/12:	123,30 *	1,00 =	123,30 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			123,30 m^2

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	50	1,00	1,60
11. Dveře	C	3,20	50	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,40	50	0,46	1,24
13. Okna	C	5,40	50	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	S	4,70	50	1,00	2,35
15. Vytápění	C	4,70	50	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50	1,00	1,65
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	50	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	50	1,00	1,60
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	50	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	50	1,00	0,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	50	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	50	1,00	1,05
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	50	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	10	1,00	0,56
25. Ostatní	C	5,60	90	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,59
Koeficient vybavení K_4:					**0,6459**

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 vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	4,27	122	150	81,33	3,4728
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	29,10	122	140	87,14	25,3577
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	12,70	122	140	87,14	11,0668
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	8,21	122	130	93,85	7,7051
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,72	17	40	42,50	1,5810
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,08	17	30	56,67	0,6120
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	5,34	122	125	97,60	5,2118
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	50,00	1,00	1,55	2,40	122	125	97,60	2,3424
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	50,00	1,00	1,55	2,40	17	30	56,67	1,3601
10. Schody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	2,32	122	135	90,37	2,0966
10. Schody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	2,32	24	40	60,00	1,3920
11. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,48	24	50	48,00	1,1904
13. Okna	P	5,40	50,00	0,46	1,24	1,92	122	125	97,60	1,8739
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,21	24	30	80,00	1,7680
15. Vytápění	S	4,70	50,00	1,00	2,35	3,64	17	25	68,00	2,4752
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	8,05	24	30	80,00	6,4400
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,55	24	30	80,00	2,0400
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,48	24	30	80,00	1,9840
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	50,00	1,00	0,20	0,31	17	35	48,57	0,1506
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	50,00	1,00	1,05	1,63	17	25	68,00	1,1084
25. Ostatní	S	5,60	10,00	1,00	0,56	0,87	24	40	60,00	0,5220
Opotřebení:										**81,8 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6459
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**11 189,83**
Plná cena: 123,30 m^2 * 11 189,83 Kč/m^2	=	**1 379 706,04 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 81,8 % /100)	*	0,182
Nákladová cena CJ_N	=	**251 106,50 Kč**
Koeficient pp	*	0,781
Cena CJ	=	**196 114,18 Kč**
Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**196 114,18 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 098 150,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 1 233 / 8 138		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 098 150,- Kč * 1 233 / 8 138	+	620 916,56
Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor) - zjištěná cena	=	**817 030,74Kč**

C. REKAPITULACE

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor)

1.1. Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor)		831 277,10 Kč
1.1.1. Pozemek p.č. 455	607 823,43 Kč	
1.1.2. Oceňovaná jednotka	223 453,64 Kč	
	= 831 277,10 Kč	

1. Jednotka č. 910/7 (jiný nebytový prostor) - celkem: 831 277,10 Kč

2. Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor)

2.1. Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor)		251 072,10 Kč
2.1.1. Pozemek p.č. 455	57 408,34 Kč	
2.1.2. Oceňovaná jednotka	193 663,80 Kč	
	= 251 072,10 Kč	

2. Jednotka č. 910/8 (jiný nebytový prostor) - celkem: 251 072,10 Kč

3. Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor)

3.1. Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor)		506 907,70 Kč
3.1.1. Pozemek p.č. 455	102 730,72 Kč	
3.1.2. Oceňovaná jednotka	404 176,93 Kč	
	= 506 907,70 Kč	

3. Jednotka č. 910/9 (jiný nebytový prostor) - celkem: 506 907,70 Kč

4. Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor)

4.1. Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor)		574 385,80 Kč
4.1.1. Pozemek p.č. 455	117 838,18 Kč	
4.1.2. Oceňovaná jednotka	456 547,62 Kč	
	= 574 385,80 Kč	

4. Jednotka č. 910/10 (jiný nebytový prostor) - celkem: 574 385,80 Kč

5. Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor)

5.1. Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor)		328 088,50 Kč
5.1.1. Pozemek p.č. 455	240 208,60 Kč	
5.1.2. Oceňovaná jednotka	87 879,88 Kč	
	= 328 088,50 Kč	

5. Jednotka č. 910/11 (jiný nebytový prostor) - celkem: 328 088,50 Kč

6. Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor)

6.1. Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor)		817 030,70 Kč
6.1.1. Pozemek p.č. 455	620 916,56 Kč	
6.1.2. Oceňovaná jednotka	196 114,18 Kč	
	= 817 030,70 Kč	

6. Jednotka č. 910/12 (jiný nebytový prostor) - celkem: 817 030,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 308 761,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 308 760,- Kč

slovy: Třimilionytřistaosmtisícsedmsetšedesát Kč

V Mělníku 28.03.2018

Ing. Jana Tarabová
Sportovní 3206
276 01 Mělník

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.3.1994 č.j. Spr. 4029/94 pro základní obor EKONOMIKA pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2504-012/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0122018.

V Mělníku 28.03.2018

Ing. Jana Tarabová
Sportovní 3206
276 01 Mělník

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
- výpis z KN, LV č. 1809 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha	3
- výpis z KN, LV č. 20918 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha	2
- výpis z KN, LV č. 20919 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha	2
- výpis z KN, LV č. 20484 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, okres hl.m. Praha	2
- kopie KM	1
- cenová mapa stavebních pozemků hl.m. Prahy	1
- fotodokumentace	4