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

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

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

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

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

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

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

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

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