

Znalecký posudek číslo 2065/6/2007 (odhad tržní hodnoty)

Nemovitost: Penzionu „Orlík“ č.p. 31 a 257, dle LV č.280, k.ú.
Hodkovičky, obec Praha

Rozhodný den ocenění: 13.2.2007



Objednatel posudku: **EXEKUČNÍ ÚŘAD PRAHA 2, Soudní exekutor
JUDr. Potoček se sídlem ulice Ve Studeném 117/5a,
Praha 4 - Braník**

Obsah posudku : 29 stran+5 příloh Vyhotoveno: 3x

Den vyhotovení : 8.3.2007

Vypracovala : **L o u k o v á Marie
Prašná 3090
407 47 V a r n s d o r f**

Obsah

- A. Úvodní list
- B. Osvědčení
- 1. Předmět ocenění
- 2. Podklady pro provedení ocenění
- 3. Metody ocenění
- 4. Použité metody pro ocenění
- 5. Metoda věcné hodnoty
- 6. Metoda výnosová
- 7. Metoda střední polohy
- 8. Metoda porovnávací
- 9. Obecná tržní hodnota
- 10. Znalecká doložka
- 11. Seznam příloh

Úvodní list

Objednatel : **EXEKUČNÍ ÚŘAD PRAHA 2, Soudní exekutor
JUDr. Potoček se sídlem ulice Ve Studeném 117/5a,
Praha 4 - Braník**

Předmět posudku: stanovení tržní hodnoty nemovitosti zapsané na LV 280
pro k.ú.Hodkovičky, obec Praha.

Celkový popis nemovitosti:

Nemovitost se nachází v Praze, která je hlavním městem České republiky s cca 1,2 miliony obyvateli. Jsou zde všechny úřady instituce, sídla bank. Podniky a různé firmy domácí a zahraniční poskytující rozmanité pracovní příležitosti. Je zde dostatečná obchodní síť, restaurační zařízení a služby, které přispívají k rozvíjení cestovního ruchu. Dále se pak nachází veškerá občanská vybavenost základní školy, střední školy, učiliště, vysoké školy. Pro kulturní vyžití jsou zde divadla, kina, pro sportovní pak stadióny zimní, letní a hřiště a sportoviště v různých částech města. Zdravotní péče je poskytována ve zdravotnických zařízeních všeho typu. Dopravu zajišťuje dostatečná síť MHD (metro, autobus, tramvaj), se světem je spojení z letiště Ruzyně a vlaky z několika nádraží ČD.

Oceňovaný areál penzionu „Orlík“ se nachází v klidné části města, v Praze 4, Hodkovičky, na úplném východním okraji údolní nivy řeky Vltavy, pod zalesněnou strání. Areál je umístěn na jižním svahu kopce, má dobré dopravní napojení na pobřežní komunikaci sever – jih, ulici Modřanskou a rychlostní silniční průtah východ – západ. Ve vzdálenosti cca 400 metrů je zastávka MHD (tramvaje a autobusů), odkud je spojení s centrem města. Areál je umístěn nalevo od ulice „Pod Kopcem“, je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a el. proud. Nemovitost sestává z objektu penzionu s 52 lůžky, restaurační částí s 50 místy u stolu, dvou rodinných domů, několika vedlejších staveb, venkovních úprav (parkování autobusů a aut na vlastním pozemku) a pozemků.

Zpracovatel: **Marie Louková**
Prašná 3090, Varnsdorf
zapsaná v seznamu znalců u Krajského soudu v Ústí nad
Labem pod číslem Spr: 3031/83

Zpracovatelka je držitelkou certifikátu číslo
119/25/QEN/2004, které vydalo VUT v Brně CO Ústavu
soudního inženýrství.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění – 13.2.2007

Datum provedeního místního šetření - 13.2.2007

B. Osvědčení

Zpracovatelka ocenění tímto osvědčuje, že

1. V současné době nemá ani v budoucnu nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedený posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému posudku předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
4. Zpracovaný znalecký posudek byl zhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ve Varnsdorfu 8.3.2007

Louková Marie



I. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je stanovení tržní hodnoty nemovitosti - „penzionu Orlik“ č.p.31 a 257 včetně příslušenství a pozemků, dle LV číslo 280 v k.ú.Hodkovičky, Praha 4.

Specifikace předmětu ocenění

- dle VL 280 objekt bydlení č.p.31, na parcele číslo 33, objekt bydlení č.p.257 na parcele číslo 34. Parcely číslo 33, 34, 35/1 k.ú.Hodkovičky

Práva a omezení vázající na předmětu ocenění

- dle výpisu z katastru nemovitostí, LV číslo 280 ze dne 13.2.2007 je omezeno vlastnické právo

I Nařízení exekuce – SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050. Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce 33 Ne-7145/2004 OS P1 ze dne 6.5.2004 – Z-38008/2004-101

I Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, budova: Hodkovičky, č.p.31. Listina: Exekuční příkaz Ex-1078/2004 – 15 ze dne 17.5.2004. – Z-36955/2004-101
SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, parcela: 33. Listina: Exekuční příkaz Ex-1078/2004 – 15 ze dne 17.5.2004. – Z-36955/2004-101

I Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, Budova: Hodkovičky č.p.257. Listina: Exekuční příkaz Ex-1078/2004 – 15 ze dne 17.5.2004. – Z-19220/2005-101
SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, Parcela: 34. Listina: Exekuční příkaz Ex-1078/2004 – 15 ze dne 17.5.2004. – Z-19220/2005-101
SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, Parcela: 35/1. Listina: Exekuční příkaz Ex-1078/2004 – 15 ze dne 17.5.2004. – Z-19220/2005-101

I Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, Budova: Hodkovičky č.p.31. Listina: Exekuční příkaz č.j. EX-301/2006 27/Fe ze dne 12.6.2006, Z- 43488/2006-101
SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, Parcela: 33. Listina: Exekuční příkaz č.j. Ex-301/2006 – 27/Fe ze dne 12.6.2006. – Z-43488/2006-101
SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, Parcela: 35/1. Listina: Exekuční příkaz Ex-1078/2004 – 15 ze dne 17.5.2004. – Z-19220/2005-101

1 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, Budova: Hodkovičky č.p.257, Listina: Exekuční příkaz č.j. EX-301/2006 27/Fe ze dne 12.6.2006, Z- 43488/2006-101
SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, Parcela: 34, Listina: Exekuční příkaz č.j. Ex-301/2006 – 27/Fe ze dne 12.6.2006, – Z-43488/2006-101
SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050, Parcela: 35/1, Listina: Exekuční příkaz 071 Ex-301/2006 – – 28/Fe ze dne 12.6.2006, Z-43490/2006-101

1 Podán návrh na nařízení výkonu rozh. zřízením soudního zástavního práva

Vztah k č.p. 257

SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050

Vztah k č.p.31

SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050

Vztah k parcele číslo 33

SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050

Vztah k parcele číslo 34

SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050

Vztah k parcele číslo 35/1

SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana 118 00 Praha 011, IČO:44685050

Listina – oznámení o podání návrhu na nařízení výkonu rozh. zřízením soudc. zást. práva EX-1078/2004 ze dne 25.2.2005 – Z. 22813/2005-101

2. Podklady pro ocenění

- výpis z KN - současný vlastník dle katastru nemovitostí

SPECIÁL INVEST a.s., Karmelitská 379/18, Praha 1, Malá Strana, 118 00 Praha 011, Identifikátor - 44685050

Další podklady

- usnesení Soudního exekutora o ustanovení znalce č.j.071 EX 301/06-102/Fe ze dne 24.1.2007

- exekuční příkazy ze dne 12.6.2006, č.j.071 EX 301/06-28/Fe

- kopie výpisu z katastru nemovitosti ze dne 13.2.2007, LV č.280

- kopie katastrální mapy neautorizovaná, neuvedeno měřítko

- kopie kolaudačního rozhodnutí na penzion s právní mocí dne 9.2.1994

- kopie kolaudačního rozhodnutí na změny v RD č.p.31 s právní mocí 7.12.2002

- částečná projektová dokumentace na stavební úpravy v penzionu

- částečná projektová dokumentace č.p.31

- kopie nájemní smlouvy s ABC Group, s.r.o. na pronájem penzionu a bytů
- kopie nájemní smlouvy s ABC Goup s.r.o. na pronájem bytů v rodinném domě č.p.257
- kopie nájemní smlouvy s Karlem Kopeckým na pronájem bytu v RD
- kopie nájemní smlouvy s UWE H. Wehnertem na pronájem bytu v jižním řadovém domě
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření dne 13.2.2007
- informace a údaje o cenách při prodeji obdobných areálů z vývěsek RK, inzertních časopisů a novin, z internetových stránek

3. Metody ocenění

Ocenění dle cenového předpisu

V době ocenění platí znění cenového předpisu, tj.dle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek číslo 452/2003 Sb., 640/2004 Sb.a 617/06 sb.

Metoda zjištění věcné hodnoty

Věcnou hodnotu lze definovat jako reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Metoda zjištění výnosové hodnoty

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. U nemovitosti se zjistí z dosaženého, resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného, ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění a podobně. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce:

$$HK = (\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok} / \text{úroková míra v \%}) \times 100 \%$$

V zákoně o oceňování je obdobou této ceny cena zjištěná výnosovým způsobem. Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvyklé získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Metoda rentního oceňování

Metoda zohledňuje různé podmínky, jež mají různí výrobci, resp. majitelé srovnatelných věcí (ložiska surovin, zemědělská půda).

Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny prostým, resp. váženým průměrem

Cena se zjistí zpravidla průměrem hodnoty věcné a hodnoty výnosové.

Metoda srovnávací (porovnávací, komparační)

Podle zákona o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování. Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci, stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými věcmi k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek:

- druh a účel věci
- koncepce a technické parametry
- materiál
- kvalita provedení
- u nemovitosti jejich velikost, využitelnost, stupeň údržby, umístění a projev okolí

Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti

Na základě realizovaných obchodů stejných věcí se zjistí průměrný poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou (věcnou hodnotou). Tímto koeficientem se pak násobí časová cena oceňované věci.

Indexové metody

Pomocí různě zvolených resp. odvozených indexů se provádí přepočet cen.

4. Použité metody ocenění

Areál obsahuje objekt penzionu, dva rodinné domy, garáž, několik vedlejších staveb, venkovní úpravy a pozemek s porosty. Objekty jsou pronajaty a jsou užívány. Vzhledem k charakteru námi oceňované nemovitosti, použijeme ke stanovení tržní hodnoty této nemovitosti níže uvedených metod. Jejich vhodnou kombinací a v závislosti na vnitřních a vnějších vlivech ovlivňujících jejich případnou prodejnost stanovím tržní hodnotu.

- Ocenění dané nemovitosti zjištěním její věcné hodnoty.
- Ocenění dané nemovitosti výnosovou metodou se zjištěním hodnoty kapitalizací výnosu získaného z pronájmu prostor a pozemků
- Metoda střední polohy
- Zjištění ceny porovnáním

5. Metoda věcné hodnoty

Pro výpočet věcné hodnoty bude použito nákladové ceny objektů. Podkladem je platný cenový předpis vyhl. č.617/06 Sb , dle kterého bude stanovena nákladová cena staveb bez koeficientu prodejnosti, cena pozemku bude stanovena pomocí indexové metody. Věcná hodnota venkovních úprav je vzhledem ke stavbám zanedbatelná a bude stanovena procentem z celkové hodnoty staveb.

a) Hlavní stavby**a₁) PENZION - § 3**

Oceňován je samostatně stojící dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou s krytinou z betonových tašek. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Objekt má půdorys zhruba ve tvaru T, jižní provozní křídlo je vybudováno z bývalé hospodářské části usedlosti, křídlo severní je zcela nové. Nosné obvodové zdivo nové části je z plynosilikátových tvárnice s podélným stěnovým systémem, osazené na izolovaných betonových základových pasech, zdivo jižní části je původní. Stropy jsou v původní části z valených kleneb, nad novou částí a nad patrem je strop rovný omítaný. Nad přízemí je strop v nové části tvořen l. nosníky a deskami HURDIS, nad II.NP. je strop zavěšený na konstrukci krovu. Nad obytnou částí přízemí je další podlaží vysunuto na vykonzolovaných stropech o cca 2 metry na obě strany do šířky. S ohledem na sníženou nadezdívku patra je prosvětlení pokojů provedeno okny ve vikýřích. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře vnitřní hladké, vchodové dvoukřídlové kazetové se skleněnou výplní. Vnější omítky jsou hladké, na části se starým zdivem je provedeno dodatečné zateplení. Vnitřní omítky jsou hladké štukové. Podlahy v přízemí ve společenské části a provozních prostorech jsou z dlažeb, v chodbách a pokojích je položen celoplošný netkaný koberec. Stěny v sociálních zařízeních a kuchyni jsou obloženy bělinovým obkladem. Objekt je vytápěn el. přímotopnými tělesy, TUV je získávána ze dvou el. bojlerů o obsahu 800 litrů. V kuchyni jsou osazeny elektrické běžné spotřebiče s odsáváním VZT. Je zaveden telefon a jsou položeny televizní a satelitní sítě.

Stáří původní části je přes 100 let (zůstala pouze část obvodového zdiva a stropy). Od roku 1992 byl objekt rekonstruován a byla provedena přístavba s nástavbou, v roce 1994 byla stavba dokončena a byla provedena změna užívání na penzion. Předpokládaná celková životnost je počítána při dobré údržbě 90 let.

DISPOZICE:

I.NP. - zádveří, recepce, hlavní rozvaděč, jídelna, kuchyně, sklad 2x, sklad odpadků, zadní chodba, sklad obalů, sociální zařízení pro zaměstnance, úklidová komora, sociální zařízení pro návštěvníky jídelny, úklidová komora, chodba se schodištěm, 6x pokoj s předsíní a sociálním zařízením

II.NP. - chodba, 9x pokoj v nové části s předsíní a sociálním zařízením, chodba, sklad prádla 2x, elektrokotelna, 6x pokoj s předsíní a sociálním zařízením nad půdní částí

PŮDA - ve skosení střechy bez využití

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G. hotely a ubytovny

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.1..1

Zastavěné plochy a výšky podlaží, míry jsou uvedeny v metrech:

I.NP.:	$19,70 \cdot 13,40 + 9,55 \cdot 14,30 - 3,05 \cdot 1,25$	=	396,73 m ²
II.NP.:	$19,70 \cdot 13,40 + 13,50 \cdot 14,30$	=	457,03 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
---------------	------------------	-------------------	--------

I.NP.:	396,73 m ²	3,55 m	1 408,39 m ³
II.NP.:	457,03 m ²	3,05 m	1 393,94 m ³
Součet	853,76 m ²		2 802,33 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 802,33 / 853,76 = 3,28 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 853,76 / 2 = 426,88 m²

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	(19,70*13,40- 3,05*1,25)*3,16+(9,55*14,30*3,16)	=	1 253,67 m ³
:	19,70*13,40*(5,43+9,73)*0,5+13,50*14,30*(1,85+4,25*0,5)	=	2 768,34 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	4 022,01 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100,00
3. Stropy:	omítané	S	100,00
4. Krov, střecha:	sedlová	S	100,00
5. Krytiny střech:	betonová krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	omítky a nátěry	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	betonové	S	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dvojitá a zdvojená	S	100,00
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba	S	100,00
15. Vytápění:	přímotopy	P	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	osazen	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	teplá i studená vody	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	běžná	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	není	C	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyni:	běžný elektrický sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	běžné koupelen a umýváren	S	100,00
24. Výtahy:	není	C	100,00
25. Ostatní:	odvětrání, požární voda	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K_d:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
----------------------	---------------------	----------------	----------	------------	---------------------

1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	P	4,90	100,00	0,46	2,25
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40

Součet upravených objemových podílů: 95,65

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,9565

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9355
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9402
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9565
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8600

Základní cena upravená = 4 778,35 Kč/m³

Plná cena: 4 022,01 m³ * 4 778,35 Kč/m³ = 19 218 571,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 90 = 14,444 % - 2 775 930,46 Kč

PENZION = 16 442 641,02 Kč

a2) RODINNÝ DŮM, č.p.31- jižní - § 5

Oceňován je řadový rodinný dům se dvěma podlažimi, jedním podzemním a jedním nadzemním, s podkrovním prostorem, který není využíván. Přízemní byty jsou přístupné z ulice „Pod Kopcem“ a sklep ze dvora od penzionu. Nosné obvodové zdivo je masivní cihelné s mohutnými obvodovými zdi suterénu, protože zdivo tvoří zároveň opěrnou zeď pro ulici Pod Kopcem. Střecha je sedlová, krytina z pálené tašky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Stropy nad suterénem jsou z valené klenby, nad nadzemním podlažím je strop dřevěný s omítaným podhledem. Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře náplňové a hladké. Vnější i vnitřní omítky hladké vápenné, štukové. Podlahy jsou v suterénu z betonové mazaniny, v přízemí v obytných místnostech je podlaha prkenná. Vytápění jednoho bytu je přímotopnými el. tělesy. TUV je získávána z el. zásobníkových ohřivačů, druhý byt má jednoduché vybavení, je upravován a není užíván.

Stáří stavby je 117 let, prvky krátkodobé životnosti jsou vesměs dožilé, byla připravována celková rekonstrukce. Předpokládaná další životnost je 35 let.

DISPOZICE:

LPP. - sklepy a sklady
LNP. - byt 1+3 bez příslušenství, garsoniéra se základním vybavením(koupelna a WC),

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům: typ C
Svislá nosná konstrukce: zděná
Podsklepení: podsklepená
Podkroví: nemá podkroví
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
Dům: řadový vnitřní
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

LPP:	16,04*6,55	=	105,06 m ²
LNP.:	16,04*6,55	=	105,06 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
LPP:	105,06 m ²	3,25 m
LNP.:	105,06 m ²	3,65 m

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	105,06*3,35	=	351,95 m ³
vrchní stavba:	105,06*3,54	=	371,91 m ³
zastřešení:	105,06*3,00/2	=	157,59 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	881,45 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	bez svislých a vodorovných izolací	S	100,00
2. Zdivo:	cihelné	S	100,00
3. Stropy:	dřevěné a klenby	S	100,00
4. Střecha:	sedlová	S	100,00
5. Krytina:	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Fasádní omítky:	hladké a nátěry	S	100,00
9. Vnější obklady:	není	C	100,00
10. Vnitřní obklady:	částečné	S	100,00
11. Schody:	nejsou	C	100,00
12. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
13. Okna:	dřevěná dvojí	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:	prkenné a dlažby	S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:	dlažby	S	100,00
16. Vytápění:	přímotopy	S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
18. Bleskosvod:	ano	S	100,00
19. Rozvod vody:	pouze studené	P	100,00
20. Zdroj teplé vody:		P	100,00
21. Instalace plynu:		S	100,00
22. Kanalizace:		S	100,00
23. Vybavení kuchyně:		S	100,00
24. Vnitřní vybavení:		S	100,00
25. Záchod:		S	100,00
26. Ostatní:		S	100,00

Výpočet koeficientu K_d:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Zdivo:	S	23,40	100,00	1,00	23,40
3. Stropy:	S	9,10	100,00	1,00	9,10
4. Střecha:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
5. Krytina:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
11. Schody:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,30	100,00	1,00	1,30

16. Vytápění:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
17. Elektroinstalace:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	P	2,90	100,00	0,46	1,33
20. Zdroj teplé vody:	P	1,70	100,00	0,46	0,78
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	S	4,00	100,00	1,00	4,00

Součet upravených objemových podílů: 94,71

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,9471

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 130,- Kč/m ³
Koeficient polohy u řadových domů (dle příl. č. 6):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9471
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,9460
Základní cena upravená	=	4 239,77 Kč/m ³
Plná cena	=	881,45 m ³ * 4 239,77 Kč/m ³ = 3 737 145,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 117 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 117 / 135 = 86,667 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 % - 3 176 573,48 Kč

RODINNÝ DŮM, č.p.31- jižní = 560 571,79 Kč

a₃) RODINNÝ DŮM, č.p.31 - severní - § 5

Oceňován je řadový objekt s jedním podlažím podzemním a jedním nadzemním. Nosné obvodové zdivo je cihelné, střecha sedlová s krytinou taškovou. Stropy v suterénu klenbové, v nadzemních podlažích dřevěné s omítanými podhledy. V domě jsou provedeny nové rozvody instalací, jsou nové omítky, obklady, povrchy podlah. Nově byla upravena dispozice.

Stáří objektu je 117 let, v roce 2002 byly dokončeny stavební úpravy a Městskou částí Prahy 4, odborem stavebním a dopravy bylo vydáno rozhodnutí povolení změny stavby a kolaudační rozhodnutí s povolením užívání. Předpokládaná celková životnost je počítána 160 let.

DISPOZICE:

LPP. - pět sklepních prostor a garáž

LNP. - tři byty s příslušenstvím

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům:	typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Dům:	řadový vnitřní
Kód standardní klasifikace produkce:	46.21.11

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.PP.:	22,46*5,57	=	125,10 m ²
I.NP.:	22,46*5,57	=	125,10 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP.:	125,10 m ²	3,05 m
I.NP.:	125,10 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	125,10*3,15	=	394,07 m ³
vrchní stavba:	125,10*2,80	=	350,28 m ³
zastřešení:	125,10*2,70/2	=	168,89 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	913,24 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Zdivo:	z cihel	S	100,00
3. Stropy:	dřevěné a klenby	S	100,00
4. Střecha:	sedlová	S	100,00
5. Krytina:	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	dvouvrstvé vápenné omítky poškozené v suterénu	S P	50,00 50,00
8. Fasádní omítky:	hladké a nátěry	S	100,00
9. Vnější obklady:	nejsou	C	100,00
10. Vnitřní obklady:	běžné obklady	S	100,00
11. Schody:	betonové	S	100,00
12. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:	prkna, dlažby, betony	S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:	dlažby, betony	S	100,00
16. Vytápění:	přímotopy	S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
18. Bleskosvod:	ano	S	100,00

19. Rozvod vody:	teplé i studené	S	100,00
20. Zdroj teple vody:	bojler	S	100,00
21. Instalace plynu:	není	C	100,00
22. Kanalizace:	běžná	S	100,00
23. Vybavení kuchyně:	běžný elektrický sporák	S	100,00
24. Vnitřní vybavení:	běžné koupelny	S	100,00
25. Záchod:	splachovací	S	100,00
26. Ostatní:		P	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Zdivo:	S	23,40	100,00	1,00	23,40
3. Stropy:	S	9,10	100,00	1,00	9,10
4. Střecha:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
5. Krytina:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky:	S	6,10	50,00	1,00	3,05
	P	6,10	50,00	0,46	1,40
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
11. Schody:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
16. Vytápění:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
17. Elektroinstalace:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
20. Zdroj teple vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	P	4,00	100,00	0,46	1,84
Součet upravených objemových podílů:					95,19

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,9519

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 130,- Kč/m ³
Koeficient polohy u řadových domů (dle příl. č. 6):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9519
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,9460
Základní cena upravená	=	4 261,25 Kč/m ³

Plná cena: $913,24 \text{ m}^3 * 4\,261,25 \text{ Kč/m}^3 = 3\,891\,543,95 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 117 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 117 / 160 = 73,125 \% - 2\,845\,691,51 \text{ Kč}$

RODINNÝ DŮM, č.p.31 - severní = 1 045 852,44 Kč

a4) RODINNÝ DŮM, č.p.257 - § 5

Oceňován je objekt na parcele číslo 34. Rodinný dům je dvoupodlažní s přístupem do bytové jednotky v I.NP. ze dvora a do bytové jednotky ve II.NP. z ulice Pod Kopcem. Stavba není podsklepená. Základové konstrukce jsou tradiční, ze strany ulice Pod Kopcem přechází zdivo do opěrné zdi podzemní části. Mírně klesající terén k západu je na úroveň podlahy I.NP. cca v polovině půdorysu vyrovnán podezdívkou. Průměrné zapaštění domu do terénu přepočítané na celou plochu nepřesahuje 80 cm. Nosné obvodové zdivo je cihelné, střecha kombinací dvou sedlových střech s dobrou možností využití půdy pro vestavbu. Krytina je tašková pálená (dvojitě bobrovky). Objekt je vytápěn ústředním topením. TUV je získávána z el zásobníkových ohřivačů.

Stáří objektu je 78 let, částečná rekonstrukce byla provedena před 40 lety, kdy byla provedena výměna všech prvků krátkodobé životnosti, vybudováno ústřední topení na tuhá paliva a byt ve II.NP. byl modernizován. V roce 1993 - 1995 byla provedena celková modernizace I.NP., byl vyměněn i kotel ústředního topení, položeny plovoucí podlahy, nové obklady, dlažby, opravena fasáda, byly instalovány nové klempířské prvky a proveden obklad soklu.

DISPOZICE:

I.NP. - chodba se schodištěm, kuchyň, 2x pokoj, kotelna, spiž, koupelna, WC a do terénu před domem (na východní stranu) vystupující sklípek

II.NP. - přímý vstup z ulice Pod Kopcem, chodba, schody na půdu, kuchyň, 2x pokoj, koupelna, WC a spiž

PŮDA - nad celým půdorysem, neupravená k bydlení

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny I.nadz. podlaží

Podkrovi: nemá podkrovi

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Dům: neřadový

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.NP.: $9,30 * 8,61 + 2,65 * 6,39 = 97,01 \text{ m}^2$

II.NP.: $9,30 * 8,61 + 2,65 * 6,39 = 97,01 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP.:	97,01 m ²	2,80 m
II.NP.:	97,01 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	$9,30 \cdot 8,61 \cdot (7,95 + 12,12) \cdot 0,50 + 2,65 \cdot 6,39 \cdot (6,49 + 3,20 \cdot 0,50)$	940,52 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	940,52 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Zdivo:	z cihel	S	100,00
3. Stropy:	omítané	S	100,00
4. Střecha:	sedlová	S	100,00
5. Krytina:	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Fasádní omítky:	omítky a nátěry a obklady	S	100,00
9. Vnější obklady:	sokl	S	100,00
10. Vnitřní obklady:	běžné obklady	S	100,00
11. Schody:	betonové	S	100,00
12. Dveře:	hladké plně dveře	S	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:	plovoucí a koberec	S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:	běžná keramická dlažba	S	100,00
16. Vytápění:	ústřední	S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
18. Bleskosvod:	ano	S	100,00
19. Rozvod vody:	teplé i studené	S	100,00
20. Zdroj teplé vody:	bojler	S	100,00
21. Instalace plynu:	není	C	100,00
22. Kanalizace:	běžná	S	100,00
23. Vybavení kuchyně:	běžný elektrický sporák	S	100,00
24. Vnitřní vybavení:	běžné koupelny	S	100,00
25. Záchod:	splachovací	S	100,00
26. Ostatní:		S	100,00

Výpočet koeficientu K_f:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40

6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných miestností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatných miestností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teple vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů:					99,50

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,9950

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9950
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,9460
Základní cena upravená	=	5 320,87 Kč/m ³
Plná cena:	$940,52 \text{ m}^3 * 5 320,87 \text{ Kč/m}^3$	= 5 004 384,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 78 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 78 / 130 = 60,000 \%$ - 3 002 630,79 Kč

RODINNÝ DŮM, č.p.257

= 2 001 753,86 Kč

a5) GARÁŽ u domu - § 8

Garáž je přistavěná k severní stěně domu č.p.257 a k opěrné zdi svoji zadní stranou (severní strana na hranici pozemku). Nosné obvodové zdivo je cihelné, střecha plochá, konstrukce z ocelových nosníků a keramických desek s živičnou krytinou. Vrata plechová, omítky hladké vnitřní i vnější, podlaha z betonové mazaniny. Je zaveden el. proud světelný i motorový. Garáž je vytápěná. Stavba je umístěna na parcele číslo 33.

Stavba byla postavena v roce 1971, v roce 1994 byla opravena, byly opraveny omítky,

hydroizolace střechy, izolace zadní stěny a zřízeno vytápění. Předpokládaná celková životnost je počítána 100 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž: typ B
 Svislá nosná konstrukce: zděná nebo železobetonová
 Podsklepení: nepodsklepená
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9..2

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.NP.: 7,09*3,64 = 25,81 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP.:	25,81 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba: 25,81*2,44 = 62,98 m³

Obestavěný prostor – celkem: 62,98 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100,00
2. Obvodové stěny	cihelné o tl. 30 cm	S	100,00
3. Stropy	rovné omítané	S	100,00
4. Krov		X	100,00
5. Krytina	živičná	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava povrchů	omítky	S	100,00
8. Dveře	dřevěné plné	S	100,00
9. Okna	kovové jednoduché	S	100,00
10. Vrata	plechová	S	100,00
11. Podlahy	betonové	S	100,00
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100,00

Výpočet koeficientu K_d:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90
7. Úprava povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80

8. Dveře	S	2,70	100,00	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00

Součet upravených objemových podílů: 100,00

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 1,0000

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9):	=	1 375,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8600
Základní cena upravená:	=	3 069,- Kč/m ³
Plná cena:	=	62,98 m ³ * 3 069,- Kč/m ³ = 193 285,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 100 = 36,000 \%$ = 69 582,82 Kč

GARÁŽ u domu = 123 702,80 Kč

b) Vedlejší stavby

Vedlejší stavby na zahradě mají značné opotřebení, pro provoz je důležitá bojlerová stanice, která je z části opravená. Ostatní stavby na tržní hodnotu nemají vliv.

b1) BOJLEROVÁ STANICE - § 7

Původní zděná kolna východně u penzionu je nepodsklepená přízemní s podkrovím. Nosné obvodové zdivo je cihelné, částečně původní se šikmými pultovými stříškami nad nestejnými půdorysy přízemí a podkroví. Krytina je z dvojitých bobrovek. Opraveny byly vnější omítky, byla vybetonována nová betonová podlaha se vpustí. Strop nad přízemím je dřevěný, podlaha podkroví dřevěná poškozená. Podkroví je přístupné pouze po ocelovém horizontálním můstku z bytu 1+1 z původní části domu č.p.31. V přízemí jsou osazeny dva elektrické bojlerové pro ohřev TUV pro penzion.

Stáří přesně nezjištěno, v roce 1994 byly provedeny částečné úpravy pro současné využití, celková předpokládaná životnost je počítána 100 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	ano
Krov:	pultový

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9..2

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$\text{LNP.:} \quad 3,70 \times 3,50 \quad = \quad 12,95 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
LNP.:	12,95 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor:

$$\text{vrchní stavba:} \quad 3,70 \times 3,50 \times (2,90 + 4,14) \times 0,50 + 3,02 \times 1,70 \times 1,24 \quad = \quad 51,95 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 51,95 \text{ m}^3$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100,00
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100,00
3. Stropy	podhled střechy	S	100,00
4. Krov	Pultový	S	100,00
5. Krytina	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	Dřevěné	S	100,00
10. Okna	Dřevěná	S	100,00
11. Podlahy	Betonová	S	100,00
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů: 100,00

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 1,0000

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8600
Základní cena upravená	=	2 790,- Kč/m ³
Plná cena:	51,95 m ³ * 2 790,- Kč/m ³	= 144 940,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 69 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 69 / 100 = 69,000 \%$ - 100 008,95 Kč

BOJLEROVÁ STANICE = **44 931,55 Kč**

c) Venkovní úpravy

Celý dvůr je vydlážděn zámkovou dlažbou, která nevykazuje žádné poškození. Součástí areálu jsou venkovní úpravy, které tvoří příslušenství staveb a pozemků. Jedná se o přípojky vody, kanalizace, elektřiny, různé opěrné zídky, oplocení zahrady. Věcná hodnota je vzhledem k věcné hodnotě celého areálu zanedbatelná, bude počítána ve výši 5 % z reprodukční ceny a věcné hodnoty.

c₁) ZPEVNĚNÁ PLOCHA - § 10

Celý dvůr je vydlážděn zámkovou dlažbou, která je i na příjezdové cestě z ulice Pod Kopcem, stáří 13 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.3.28. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5

Výměra: 250+90 = 340,00 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	340,00 m ² * 560,- Kč/m ²	= 190 400,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	2,0430
Plná cena:	=	466 784,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 13 / 40 = 32,500 \%$ - 151 705,01 Kč

ZPEVNĚNÁ PLOCHA = **315 079,63 Kč**

Rekapitulace reprodukčních cen :

a) Hlavní stavby	=	19 218 571,48 Kč
a ₁) PENZION	=	3 737 145,27 Kč
a ₂) RODINNÝ DŮM, č.p.31- jižní	=	3 891 543,95 Kč
a ₃) RODINNÝ DŮM, č.p.31 - severní	=	5 004 384,65 Kč
a ₄) RODINNÝ DŮM, č.p.257	=	193 285,62 Kč
a ₅) GARÁŽ u domu	=	144 940,50 Kč
b) BOJLEROVÁ STANICE	=	466 784,64 Kč
c) ZPEVNĚNÁ PLOCHA	=	1 632 832,81 Kč
VENKOVNÍ ÚPRAVY 5%	=	

Celkem **34 289 488,92 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty:

a) Hlavní stavby	=	16 442 641,02 Kč
a ₁) PENZION	=	560 571,79 Kč
a ₂) RODINNÝ DŮM, č.p.31- jižní	=	1 045 852,44 Kč
a ₃) RODINNÝ DŮM, č.p.31 - severní	=	2 001 753,86 Kč
a ₄) RODINNÝ DŮM, č.p.257	=	123 702,80 Kč
a ₅) GARÁŽ u domu	=	44 931,55 Kč
b) BOJLEROVÁ STANICE	=	315 079,63 Kč
c) ZPEVNĚNÁ PLOCHA	=	1 026 726,65
VENKOVNÍ ÚPRAVY 5%	=	

Celkem **21 561 259,74 Kč**

POZEMEK

V obci je zpracována cenová mapa. V části Hodkovičky jsou ceny stavebních pozemků v cenové mapě oceněny, cena je od roku 2000 neměnná, je 2 200,- Kč/m². V těsném sousedství se ceny stavebních pozemků pohybují od 2 330 – 5000,- Kč. Protože ceny pozemků v Praze stoupají, použijí k ocenění pozemků indexovou metodu, která je užívána v nových spolkových zemích SRN (bývalá NDR). Metoda vychází s průměrné ceny, ze které je odvozena pomocí hodnotících koeficientů. Koeficienty je hodnocena územní struktura, typ stavebního pozemku, třída velikosti obce, obchodní poloha, územní připravenost , případně speciální charakteristiky pozemku. Koeficienty se mezi sebou vzájemně násobí. Za průměrnou cenu pozemku je vzata cena z platného cenového předpisu, to je 2 050,- Kč/m²

Pozemky

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]
Zastavěná pl. a nádvoří	33	1 362,00
dtto	34	132,00
Zahrada	35/1	1 267,00
Součet		2 761,00 m²

Pozemek

výchozí cena: = 2 050,- Kč/m²

Korekce výchozí ceny: A - územní struktura-okraj 0,80

B - typ stavebního pozemku 1,50

C - velikost obce 3,50

D - obytné domy 1,30

E - územní přípr.střední 0,75

F - speciální char.záplavové úz. 0,50

Výchozí cena upravená 4 197,38 Kč

Celkem pozemků 2 761,00 m²

Pozemky oceněné indexovou metodou celkem 11 587 917,00 Kč

Věcná hodnota pozemku celkem 11 587 917,00 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty

Stavby 21 561 259,74 Kč

Pozemek 11 587 917,00

Kč

C e l k e m 33 149 176,74 Kč

Věcná hodnota nemovitosti je stanovena částkou:

33 150 000,00 Kč

slovy: třicettřímiliónyjednostopadesáttisíc korun českých).

6. Metoda výnosová

Ke stanovení hodnoty výnosovou metodou je třeba v první řadě stanovit příjmy z pronájmu oceňované nemovitosti. Objekt je pronajímán, byly předloženy nájemní smlouvy. Po prostudování nájemních smluv bylo zjištěno, že od roku 2003 do roku 2006 nájemné neustále klesalo, jsou přiloženy čtyři dodatky ke smlouvě, kterým bylo původní nájemné z částky 230 000,- Kč/měsíčně sníženo až na 1 140 000,- Kč ročně, což činí 95 000,- Kč za měsíc. Platba nájemného rozlišena na zimní a letní období, podle využití penzionu. Dá se říci, že toto nájemné je v místě a čase obvyklé. Penzion má jídelnu s kuchyní, kde se podává pouze snídaně, kuchyně není upravena a zařízena pro celodenní provoz. Výše nájemného za byty

v areálu je různá, dle stavu a vybavení bytů a dá se pokládat za nájemné v místě a čase obvyklé. Celkové nájemné je zkresleno tím, že nejde o nejlepší využití areálu, zůstává zcela nevyužita restaurační část, kde se podávají pouze snídaně bydlícím hostům. Po dovybavení kuchyně a zajištění návštěvnosti restaurace, by bylo možné zvýšit nájemné za penzion, nebo kuchyň s restaurací pronajmout samostatně. Příjmy by se podstatně zvýšily. Je zřejmé, že za současné situace nemůže vlastník nemovitosti do ní investovat a kuchyň zprovoznit.

Zjištění současně reálného dosažitelného ročního příjmu z nemovitosti

Příjmy z pronajímaných prostor:

Název	Celý objekt	Nájemné Kč/rok]	Výnos [Kč]
Penzion ORLÍK- 52 lůžek+ severní část RD čp.31+část parcely 33 a 35/1	1,00	1 140 000,-	1 140 000,-
Byt II.NP.č.p.257 -	1,00	84 000,-	84 000,-
Byt I.NP. č.p.257	1,00	36 000,-	36 000,-
Apartmán dvoulůžkový s kk	1,00	102 000,-	102 000,-
Příjmy celkem			1 362 000,-

Zjištění výdajů z nemovitosti

Do výdajů je nutné zahrnout náklady vlastníka na daň z nemovitosti, pojištění objektu a odpisy. Budu počítat s výši výdajů 40 %. Míra kapitalizace je užitá ve výši 8%.

$$1\,362\,000,00 * 40 \% = 544\,800,00$$

Vypočtené výdaje:	=	544 800,- Kč
Příjmy - výdaje	=	817 200,- Kč
Míra kapitalizace 8,00 %	/	8,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	10 215 000,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti je stanovena částkou:

10 200 000,00 Kč

Metoda střední polohy

Pro porovnání hodnot věcné a výnosové bude použito metody střední polohy. Podstatou je prostý aritmetický průměr z hodnoty věcné a hodnoty výnosové. Švýcarský architekt Naegeli modifikoval metodu střední hodnoty na použití váženého průměru, s vahami věcné a výnosové hodnoty. V našem případě při zjištění, že věcná hodnota je vyšší než výnosová (40 a více %), pozemek je stejného vlastníka je váha věcné hodnoty 1 a váha výnosové hodnoty 5, součet pak je 6.

a) věcná hodnota		
stavby	reprod. cena snižená o opotř.	21 561 259,74
pozemek	obvyklá cena v lokalitě	11 587 917,00
věcná hodnota celkem		33 149 176,74
b) výnosová hodnota		
příjmy z nájemného	Kč/rok	1 362 000,00
výdaje celkem	Kč/rok	544 800,00
čisté příjmy	Kč/rok	817 200,00
úroková míra	%	8,00
výnosová hodnota celkem		10 215 000,00
c) výpočet váženého průměru		
poměr věcné a výnosové hodnoty	C_N/C_V	3,25
váha výnosové hodnoty	$N =$	5,00
vážený průměr – CO	$(C_N + n * C_V) / (n + 1)$	14 037 362,79

Váženým průměrem zaokrouhleno

14 050 000,00 Kč

8. Metoda porovnávací

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím jednak z vlastní databáze, jednak z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, z odborného tisku z oblasti realit (realitní magazín REALIT), denního tisku, sledování aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí a z pohybu nemovitostí v internetové inzerci.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná tržní cena se zohledněním zájmu o srovnatelné nemovitosti.

U areálů uvedeného typu nabídka v regionu mírně převyšuje poptávku, což je patrné z pohybu prodeje nemovitostí na trhu. Nemohu vycházet z vlastních dat obdobných prodejů, nemám je k dispozici a proto jsem pro porovnání převzala data z internetového sevu.

Porovnání zohledňuje zejména trh nemovitostí, místo stavby, velikost, využitelnost a vybavenost a pod. Pro porovnání byly využity hodnotící koeficienty:

K_m – místa

K_c - časovosti nabídky (K_c realizované – 1,0)

K_v - vybavenosti

1) Hotel, 26 pokojů/59 lůžek, Praha 4 - Braník. Restaurace 56 míst u stolu, zahrada 80 míst, vinárna 20 míst, 2x kancelář, parking pro 20 vozů (resp. dva autobusy), zastavěná plocha 703 m², zahrada 1 832 m². Napojení na všechny inženýrské sítě. Hotel je v provozu. Pozemek celkem 2535 m² – cena nabídková 45 000 000,- Kč

K_m – místo hodnocené je horší – 0,95

K_c - nabídková cena – 0,85

K_v - vybavenost hodnocené je horší – 0,80

2) Penzion Praha 5 – Motol, 9 apartmánů, 2 garáže + 10 parkovacích míst, Napojení na všechny inženýrské sítě. Zast. plocha 161 m², je provozován. Nabízená cena 22 000 000,- Kč.

K_m – místo hodnocené je obdobné – 1,00
 K_c – nabídková cena – 0,85
 K_v – vybavenost hodnocené je lepší – 1,20

3) Prodej zavedeného nového hotelu 32+2, Praha 8 – Kobylisy. Kapacita 64 lůžek + 20 přistýlek, 2 restaurace, café-bar nonstop, směnárnou, podzemní garáže. Napojení na všechny IS. Zastavěná plocha 444 m². Nabízená cena 60 000 000,- Kč.

K_m – místo hodnocené mírně horší – 0,95
 K_c – nabídková cena – 0,85
 K_v – vybavenost hodnocené horší – 0,70

Tabulka propočtů

nemovitost	cena	K_m	K_c	K_v	množství	jed.cena
1)	45 000 000	0,95	0,85	0,80	59 lůžek	492 712
2)	22 000 000	1,00	0,85	1,20	30 lůžek	734 667
3)	60 000 000	0,95	0,85	0,70	64 lůžek	529 922
součet						1 757 301
počet nem.						3
průměrná c.						585 767
hodnocená	30 459 884				52 lůžek	

V areálu jsou i dva rodinné domy, které je možno užívat samostatně i je samostatně odprodat, hodnota celé nemovitosti po rozdělení by byla vyšší, ale vznikly by náklady na rozdělení pozemku a na právní ošetření (věcná břemena) užívání společných částí (IS, vstupů a vjezdů), časová náročnost. Variantou je rozdělení na samostatné č.p.257 a ostatní areál s č.p. 31 ponechat celý. Dá se předpokládat, že hodnota samostatného rodinného domku s č.p. 257 s pozemkem, parcelou číslo 34, porovnávací metodou, by se mohla pohybovat kolem 3 500 000,- Kč. Cena RD by byly ovlivněna sousedstvím penzionu, jeho provozem, malým poemkem a pod. Celková hodnota nemovitosti porovnávací metodou by pak mohla být 34 000 000,- Kč

Porovnáním zaokrouhleno

34 000 000,- Kč

9. Obecná, tržní hodnota nemovitosti, závěr

Rekapitulace cen

Věcná hodnota	35 150 000,- Kč
Výnosová hodnota	10 200 000,- Kč
Váženým průměrem	14 050 000,- Kč
Porovnáním	34 000 000,- Kč

Ke stanovení obecné, tržní hodnoty dané nemovitosti, t.j. č.p.31 a 257 včetně příslušenství a pozemků (dle LV číslo 280, pro k.ú. Hodkovičky) jsem použila všechny obvykle používané metody ke stanovení hodnoty majetku – nemovitosti.

Domníván se, že vzhledem k dobrému stavebně technickému stavu nemovitosti a možnosti provozování činnosti v něm a velikosti možné poptávky po obdobném druhu nemovitosti v daném místě a čase by se mohla obvyklá, tržní hodnota této nemovitosti pohybovat kolem hodnoty stanovené porovnávací metodou, to je kolem 34 000 000,- Kč.

Tržní hodnotu oceňované nemovitosti, zapsané na LV č.280 k.ú. Podkovičky, obec Praha v daném místě a čase odhaduji hodnotou, která je shodná s výsledkem, zjištěným metodou porovnáním.

34 000 000,00 Kč

(slovy: třicetčtyřimilionů korun českých)

10. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem vypracovala jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem z 15.6. 1983 pod č.j.Spr. 3031/83 pro obor ekonomiky ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2065/6/2007 ve znaleckém deníku.

Zpracovatelka je držitelkou certifikátu číslo 119/25/QEN/2004, které vydalo VUT v Brně CO Ústavu soudního inženýrství.

Ve Varnsdorfu 8.3.2007



407 47

Marie Louková
Varnsdorf, Prašná 3090
tel:412 371 900, 602 978 750



11. Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV 280 ze dne 13.2.2007
2. Kopie snímku z katastrální mapy neautorizovaná bez udání měřítka
3. Kopie části cenové mapy pro hodnocenou část Hodkoviček
4. Fotodokumentace oceňované nemovitosti
5. Kopie konces. listiny ev.č.350209-4387-00 a kopie certifikátu číslo 119/25/QEN/2004