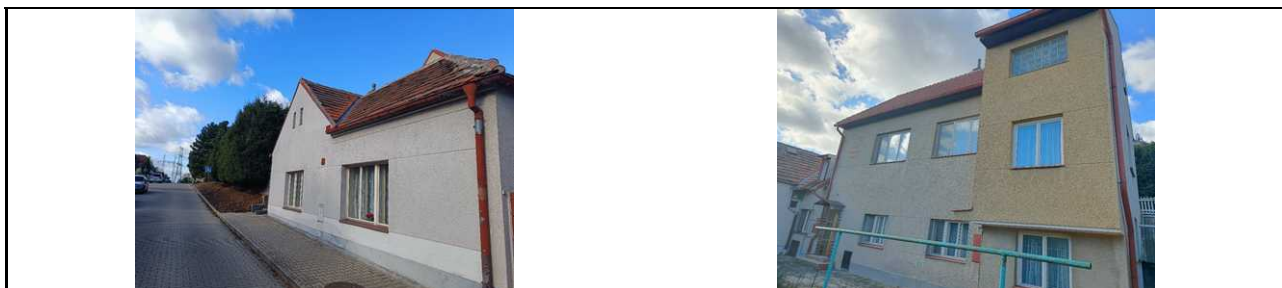


**ODHAD č. T/18/M/18/2022**  
odhad obvyklé ceny nemovité věci

<b>Předmět ocenění:</b>	<b>Rodinný dům - bez nebytových prostor ocenění stávajícího stavu</b>		
<b>Název nemovité věci:</b>	Rodinný dům č.p. 59 na pozemku p.č.475 a pozemky p.č.475 a 476		
<b>Číslo popisné:</b>	59	<b>součást pozemku p.č.</b>	St. 475
<b>Pozemky parc. č.:</b>	475, 476		
<b>Ostatní stavby:</b>	garáž + prádelna, chlévy, WC, přístřešek		
<b>Katastrální území:</b>	Šeberov	<b>LV č.:</b>	345
<b>Kraj:</b>	Hlavní město Praha	<b>Okres:</b>	Hlavní město Praha
<b>Obec:</b>	Praha	<b>Část obce:</b>	Šeberov
<b>Ulice:</b>	Pod rozvodnou	<b>Číslo orientační:</b>	<b>PSČ:</b> 14900



<b>Vlastník stavby:</b>	██████████, Pod rozvodnou 59, 14900 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 3
<b>Vlastník pozemku:</b>	██████████, Pod rozvodnou 59, 14900 Praha, spoluvlastnický podíl: 2 / 3
	██████████, Pod rozvodnou 59, 14900 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 3
	██████████, Pod rozvodnou 59, 14900 Praha, spoluvlastnický podíl: 2 / 3

<b>Objednatel:</b>	██████████	<b>tel.:</b>	██████████
<b>Adresa:</b>	Pod Rozvodnou 59, 14900 Praha 4 – Šeberov		
<b>Číslo objednávky:</b>			

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Jiné (ocenění stávajícího stavu)

<b>Obvyklé ceny</b>	
<b>Obvyklá cena stávající:</b>	<b>15 400 000 Kč</b>
<small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	
<b>Obvyklá cena stávající podílu 2/3:</b>	<b>8 000 000 Kč</b>
<small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	

<b>Vypracoval:</b>	<b>Ing. Markéta Procházková</b>	<b>tel.:</b>	<b>604278117</b>
<b>Adresa:</b>	Karla Tájka 1503, 250 01 Brandýs nad Labem - Stará Boleslav	<b>e-mail:</b>	prochazkova.marketa1@seznam.cz
<b>Podle stavu ke dni:</b>	23.02.2022	<b>Datum místního šetření:</b>	23.02.2022
<b>Datum:</b>	<b>28.02.2022</b>		
			..... podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 21 stran textu a 12 stran příloh.			

## SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Hlavní město Praha	Obec, část obce: Praha, Šeberov	Počet obyvatel: 1 324 277
KÚ: Šeberov	Ulice: Pod rozvodnou	Číslo popisné: 59

Rodinný dům	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/2/NE	//
Počet bytových jednotek / typy	3	3+1, 2+1, 2+1
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	157 m <sup>2</sup>	
Obestavěný prostor:	1 095 m <sup>3</sup>	
Jednotková cena pro reprodukční cenu:	6 600 Kč/m <sup>3</sup>	
Celková výměra pozemku:	859 m <sup>2</sup>	
Započítatelná plocha	163,40 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	165,40 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Stáří / další životnost:	97	43
Opotřebení celkové:	55,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí 1995
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	15 392 280 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	14 483 097 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota	7 698 249 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>15 400 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	10 995 200 Kč	0 Kč

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Jedná se o k.ú.Šeberov v hl.m.Praze. Ve městě je kompletní občanská vybavenost. Objekt ocenění je situován na okraji města, cca 14,5 km od centra města, v zóně rodinných domů. Přístup je z obecní komunikace.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který má v části jedno nadzemní podlaží a zastřešení a v části dvě nadzemní podlaží a zastřešení. V domě jsou situovány tři bytové jednotky o dispozicích 2+1, 2+1 a 3+1. Původní RD byl postaven cca v roce 1925. V 50.letech byla provedena částečná modernizace domu. V roce 1975 byla provedena přístavba a nástavba rodinného domu. V 90.letech byla provedena částečná rekonstrukce a modernizace původních bytových jednotek v 1.NP - byly provedeny betonové podlahy, nové koupelny, kuchyně, WC, nové rozvody elektřiny, apod. V 90.letech byl dále dům napojen na přípojku plynu a u původní části, kde se nachází bytová jednotka o dispozici 2+1, byl na domě proveden KZS. K RD náleží zpevněné plochy, plot, plotová vrátka, IS, trvalé porosty a vedlejší stavby.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1925	Dílčí rekonstrukce v r. 1995	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 417/1, 417/2		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
417/1	ostatní plocha-ostatní komunikace	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městská část Praha-Šeberov, K Hrnčířům 160, Šeberov, 14900 Praha 4
417/2	ostatní plocha-ostatní komunikace	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městská část Praha-Šeberov, K Hrnčířům 160, Šeberov, 14900 Praha 4

## Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Probíhající obnova operátu

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

V LV č.345 ze dne 1.2.2022 je v části D specifikováno: Změna výměr obnovou operátu. Povinnost k: Parcela: 475, Parcela: 476.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

<b>Nemovitá věc:</b>	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Nemovitá věc je situována v záplavovém území - zóna 1 a nebyla v minulosti zaplavena.

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 345				
Kraj:	CZ010 Hlavní město Praha	Okres:	CZ0100 Hlavní město Praha	
Obec:	554782 Praha	Katastrální území:	762130 Šeberov	
Ulice:	Pod rozvodnou	č.o.:		
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
FO	RČ: ██████████ ██████████	Pod rozvodnou 59, 14900 Praha	1 / 3	
FO	RČ: ██████████ ██████████	Pod rozvodnou 59, 14900 Praha	2 / 3	
<b>Stavby</b>				<b>stavba je součástí pozemku</b>
část obce Šeberov	Rodinný dům	č.p. 59	na pozemku p.č. St. 475	ANO
<b>Pozemky</b>				
St. 475	Stavební parcela	Parcela KN	433 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
476	Pozemková parcela	Parcela KN	426 m <sup>2</sup>	zahrada

## Výpočet věcné hodnoty staveb

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. Stavba je založena na smíšených základech. Nosná konstrukce je provedena zděná. Stropy jsou dřevěné trámové a betonové. Střecha je sedlová a v části valbová s krytinou taškovou. Oplechování střechy, žlaby a svody jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou betonové a v části dřevěné, povrchově upravené keramickou dlažbou, koberci a v části povrch podlah chybí. Okna jsou osazena dřevěná špaletová a u nástavby jsou okna dřevěná zdvojená. Dveře jsou dýhované do ocelových zárubní. Vnitřní omítky jsou vápenné. V koupelně s WC, na WC a v kuchyních je proveden keramický obklad. Z vnější strany je v části proveden KZS a v části je břizolitová omítka. Vytápění je ústřední s plynovými kotli. Ohřev TUV je zajištěn bojlerem. Inženýrské sítě - vodovod z řadu, kanalizace do řadu, plyn a elektro. K domu náleží zpevněné plochy, oplocení, plotová vrátka, IS, trvalé porosty a vedlejší stavby.

## Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	157,26 m <sup>2</sup>	101,40 m <sup>2</sup>
2.NP	89,22 m <sup>2</sup>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>163,40m<sup>2</sup></b>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	předsíň	2,90 m <sup>2</sup>	1,00	2,90m <sup>2</sup>
	koupelna s WC	2,50 m <sup>2</sup>	1,00	2,50m <sup>2</sup>
	pokoj	13,10 m <sup>2</sup>	1,00	13,10m <sup>2</sup>
	pokoj	17,20 m <sup>2</sup>	1,00	17,20m <sup>2</sup>
	pokoj	20,60 m <sup>2</sup>	1,00	20,60m <sup>2</sup>
	předsíň	3,60 m <sup>2</sup>	1,00	3,60m <sup>2</sup>
	WC	1,60 m <sup>2</sup>	1,00	1,60m <sup>2</sup>
	koupelna	2,40 m <sup>2</sup>	1,00	2,40m <sup>2</sup>
	kuchyně	4,20 m <sup>2</sup>	1,00	4,20m <sup>2</sup>
	pokoj	13,10 m <sup>2</sup>	1,00	13,10m <sup>2</sup>
	pokoj	18,20 m <sup>2</sup>	1,00	18,20m <sup>2</sup>
	kotelna	4,00 m <sup>2</sup>	0,50	2,00m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>		<b>103,40 m<sup>2</sup></b>		<b>101,40 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	schodiště	8,80 m <sup>2</sup>	1,00	8,80m <sup>2</sup>
	koupelna	3,20 m <sup>2</sup>	1,00	3,20m <sup>2</sup>
	WC	1,00 m <sup>2</sup>	1,00	1,00m <sup>2</sup>
	pokoj	11,10 m <sup>2</sup>	1,00	11,10m <sup>2</sup>
	kuchyně	6,40 m <sup>2</sup>	1,00	6,40m <sup>2</sup>
	spíž	0,70 m <sup>2</sup>	1,00	0,70m <sup>2</sup>
	pokoj	16,90 m <sup>2</sup>	1,00	16,90m <sup>2</sup>
	pokoj	13,90 m <sup>2</sup>	1,00	13,90m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>		<b>62,00 m<sup>2</sup></b>		<b>62,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.NP	$(5,35 \cdot 10,45 + 3,30 \cdot 6,15) \cdot 3,70 + (9,50 \cdot 6,15 + 3,10 \cdot 7,30) \cdot 3,42 = 559,16 \text{ m}^3$
2.NP	$(13,60 \cdot 6,15 + 1,80 \cdot 3,10) \cdot 2,80 = 249,82 \text{ m}^3$
Zastřešení	$(5,35 \cdot 10,45 + 3,30 \cdot 6,15) \cdot 2,17/2 + (13,60 \cdot 6,15 + 1,80 \cdot 3,10) \cdot 0,70 + (13,60 \cdot 6,15 + 1,80 \cdot 3,10) \cdot 3,15/2 = 285,66 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:	<b>1 094,63 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
Základy	smíšené
Zdivo	zděné
Stropy	dřevěné trámové a betonové
Střecha	sedlová, v části valbová
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné
Fasádní omítky	břizolit + část KZS
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	betonové s povrchem z PVC a z koberce
Dveře	dýhované do ocelových zárubní
Okna	dřevěná zdvojená a dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	koberce
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, beton, dřevěná podlaha
Vytápění	plynový kotel 2x

Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler 2x
Instalace plynu	zemní plyn
Kanalizace	litinové potrubí
Vybavení kuchyně	KL + sporák 3x
Vnitřní vybavení	umyvadla, vany, WC, SK
Záchod	kombi
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	157
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 094,63
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 600
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	165,40 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	7 224 549
Stáří	roků	97
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	55,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 251 047</b>

### Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
garáž + prádelna	Zděná stavba, pultová střeška, krytina z vlnitého plechu, plechová vrata, 1.NP, ZP: 27,63 m <sup>2</sup>	475	83,00 m <sup>3</sup>	3 500 Kč/m <sup>3</sup>	290 500 Kč	50 %	145 250 Kč
chlévy	Stavebně navazují na RD č.p.59, zděná stavba, pultová střeška, krytina z vlnitého plechu, dřevěné dveře, 1.NP, ZP: 18,73 m <sup>2</sup>	475	48,00 m <sup>3</sup>	3 000 Kč/m <sup>3</sup>	144 000 Kč	50 %	72 000 Kč
WC	Stavebně navazuje na garáž s prádelnou a na chlévy, zděná stavba, pultová střeška, dřevěné dveře, 1.NP, ZP: 1,90 m <sup>2</sup>	475	4,00 m <sup>3</sup>	2 800 Kč/m <sup>3</sup>	11 200 Kč	50 %	5 600 Kč
přístřešek	Dřevěná stavba, pultová střeška, krytina z vlnitého plechu, ZP: 4,40 m <sup>2</sup>	476	10,00 m <sup>3</sup>	2 800 Kč/m <sup>3</sup>	28 000 Kč	50 %	14 000 Kč
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>							<b>236 850 Kč</b>

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Základní popis oceňovaných pozemků

P.č.475 - 433 m<sup>2</sup> - rovinný pozemek ve tvaru přibližně obdélníkovém, na kterém je situován RD č.p. 59, vedlejší stavby a část slouží jako dvorek.

P.č.476 - 426 m<sup>2</sup> - rovinný a v části mírně sklonitý pozemek ve tvaru přibližně obdélníkovém, který slouží jako zahrada a na kterém je situován přístřešek.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Stavební pozemky se ve městě prodaly a jsou nabízeny za částky od cca 15.100,- Kč/m<sup>2</sup> do 19.200,- Kč/m<sup>2</sup> s přihlédnutím k zasíťování pozemků a jejich situování.

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Praha - Šeberov Jedná se o realizovaný prodej pozemku p.č.533/29 o celkové výměře 846 m <sup>2</sup> , v k.ú. Šeberov. Podání na KN dne 22.10.2021. Zapsání vkladu práva do KN: 16.11.2021. Č.j: V-80234/2021-101. Zdroj - cenovamapa.cz, cuzk.cz. KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,80	533/29	846	13 536 000	16 000,00	0,80	12 800,00
Praha - Šeberov Jedná se o realizovaný prodej pozemku p.č.536/123 o celkové výměře 660 m <sup>2</sup> , v k.ú. Šeberov. Podání na KN dne 2.7.2021. Zapsání vkladu práva do KN: 29.7.2021. Č.j: V-51970/2021-101. Zdroj - cenovamapa.cz, cuzk.cz. KRC: 1,00 KMP: 1,01 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,80	536/123	660	10 000 000	15 151,52	0,81	12 242,43
Praha - Kunratice Jedná se o realizovaný prodej pozemků p.č.999/5, 2434/4 a 1/2 pozemku p.č.999/7 o celkové výměře 823 m <sup>2</sup> , v k.ú. Kunratice. Podání na KN dne 20.12.2021. Zapsání vkladu práva do KN: 12.1.2022. Č.j: V-95999/2021-101. Zdroj - cenovamapa.cz, cuzk.cz. KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70	999/5,999/7,2434/4	823	15 800 000	19 198,06	0,70	13 438,64
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>12 827,02 Kč/m<sup>2</sup></b>	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 475	433	12 800	1 / 1	5 542 400
zahrada	476	426	12 800	1 / 1	5 452 800
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>859</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>10 995 200</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient zdroje ceny	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K <sub>zc</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>zc</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Praha - Kunratice Rodinný dům, Jedná se o realizovaný prodej - rodinný dům č.p. 808/7 v k.ú. Kunratice včetně pozemků p.č.St.1777 a 1778 o celkové výměře 899 m <sup>2</sup> . Podání na KN dne 9.7.2021. Zapsání vkladu práva do KN: 4.8.2021. Č.j.:V-52838/2021-101. Zdroj - cenovamapa.cz, cuzk.cz.  Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - Praha - Kunratice; Velikost objektu - větší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc;  Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K <sub>zc</sub> : Porovnávací objekt je situován v obdobné lokalitě. Užitná plocha porovnávacího RD je větší o cca 47 m <sup>2</sup> . Výměra pozemku je větší o 40 m <sup>2</sup> . Jedná se o samostatně stojící RD. Porovnávací RD je podsklepený a má jedno nadzemní podlaží a podkrovní. Technický stav a vybavení porovnávacího objektu jsou obdobné jako u oceňovaného RD.	210,00	899		19 000 000	90 476	1,00	90 476
Praha - Chodov Rodinný dům, Jedná se o realizovaný prodej - rodinný dům č.p. 439/31 v k.ú. Chodov včetně pozemků p.č.St.971 a 972 o celkové výměře 700 m <sup>2</sup> . Podání na KN dne 10.5.2021. Zapsání vkladu práva do KN: 1.6.2021. Č.j.:V-34803/2021-101. Zdroj - cenovamapa.cz, cuzk.cz.  Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - Praha - Chodov; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc;	128,00	700		12 950 000	101 172	0,98	99 149



Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny  $K_{zc}$ : Porovnávací objekt je situován v lokalitě Paha-Chodov. Užitná plocha porovnávacího RD je menší o cca 36 m<sup>2</sup>. Výměra pozemku je menší o 159 m<sup>2</sup>. Jedná se o řadový krajní RD. Porovnávací RD má dvě nadzemní podlaží. Technický stav a vybavení porovnávacího objektu jsou obdobné jako u oceňovaného RD.

Praha - Kunratice 165,00 520 15 500 000 93 939 1,00 93 939

Rodinný dům, Jedná se o realizovaný prodej - rodinný dům č.p.755/8 v k.ú. Kunratice včetně pozemků p.č.St.1646/2, 1646/1 a 1647/1 o celkové výměře 520 m<sup>2</sup>. Podání na KN dne 18.10.2021. Zapsání vkladu práva do KN: 11.11.2021. Č.j.:V-78515/2021-101. Zdroj - cenovamapa.cz, cuzk.cz.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - zrealizovaný prodej; Lokalita - Praha - Kunratice; Velikost objektu - obdobná; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc;

Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny  $K_{zc}$ : Porovnávací objekt je situován v obdobné lokalitě. Užitná plocha porovnávacího RD je větší o cca 2 m<sup>2</sup>. Výměra pozemku je menší o 339 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící RD. Porovnávací RD je podsklepený a má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Technický stav a vybavení porovnávacího objektu jsou obdobné jako u oceňovaného RD.

Praha - Kunratice 215,00 862 20 000 000 93 023 1,00 93 023

Rodinný dům, Jedná se o realizovaný prodej - rodinný dům č.p.659/2 v k.ú. Kunratice včetně pozemků p.č.St.2296 a 2297 o celkové výměře 862 m<sup>2</sup>. Podání na KN dne 11.10.2021. Zapsání vkladu práva do KN: 3.11.2021. Č.j.:V-76664/2021-101. Zdroj - cenovamapa.cz, cuzk.cz.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - zrealizovaný prodej; Lokalita - Praha - Kunratice; Velikost objektu - větší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc;

Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny  $K_{zc}$ : Porovnávací objekt je situován v obdobné lokalitě. Užitná plocha porovnávacího RD je větší o cca 52 m<sup>2</sup>. Výměra pozemku je větší o 3 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící RD. Porovnávací RD má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Technický stav a vybavení porovnávacího objektu jsou obdobné jako u oceňovaného RD.

Započitatelná plocha	163,40 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	90 476 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	14 783 778 Kč
Průměrná jednotková cena:	94 147 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	15 383 620 Kč
Maximální jednotková cena:	99 149 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	16 200 947 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>94 200 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>15 392 280 Kč</b>

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Nemovitá věc není v současné době obchodována.

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Jednotková cena za m<sup>2</sup> vychází u RD použitelných ke srovnání v dané lokalitě ve výši 90.476,- až 101.172,- Kč/m<sup>2</sup>. Po provedení úprav a korekcí v rámci porovnání vychází tato upravená jednotková cena ve výši 90.476,- až 99.149,- Kč/m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je situována v hl.městě Praze, v k.ú.Šeberov, které má kompletní občanskou vybavenost. Jedná se o dobrou a klidnou lokalitu k bydlení s dobrým přístupem do centra města.

Část nemovitě věci nebyl zpřístupněna, údaje o této části byly použity dle sdělení vlastníka-paní Danuše Stibůrkové.

S ohledem na výše specifikované, uvažují s jednotkovou cenou ve výši 94.200,- Kč/m<sup>2</sup>, tedy s porovnávací hodnotou současnou ve výši 15,35 až 15,45 mil. Kč. Na základě uvedené porovnávací hodnoty je výslednou hodnotou zajištění obvyklá cena ve výši:15.400.000,- Kč.

Úkolem bylo ocenit podíl na nemovité věci ve výši 2/3. Vzhledem ke skutečnosti, že podíl na nemovité věci je obtížněji obchodovatelný, stanovují obvyklou cenu podílu 2/3 na nemovité věci ve výši 8.000.000,- Kč.



## Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	15 392 280 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	14 483 097 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>15 400 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	10 995 200 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	7 698 249 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	7 224 549 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	473 700 Kč	0 Kč

## Silné stránky nemovité věci

Jedná se o dobrou a klidnou lokalitu k bydlení s dobrým přístupem do centra města. Půdní prostory vhodné k vestavbě.

## Slabé stránky nemovité věci

Nezjištěny.

## Stanovení standardní jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:		15 400 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		400 000Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceny:	2,00 %	308 000Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:		10 995 200Kč
Upravená obvyklá cena:		3 696 800Kč
Započitatelná plocha:		163,40m <sup>2</sup>
<b>Jednotková cena započitatelné plochy:</b>		<b>22 624Kč/m<sup>2</sup></b>

## Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí - LV č.345 ze dne 1.2.2022.	2
Kopie katastrální mapy.	2
Ortofotomapa.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	5
Mapa oblasti.	1
Informace z realitního trhu.	
Informace o povodních - čap - intermap.cz	1
Informace získané při místním šetření a sdělené vlastníkem nemovité věci.	
Smlouva o převodu nemovitosti RI 905/1973 - darovací. Z-3500123/1973-101.	
Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D [REDAKCE]. Z-3500210/2000-101.	
Geometrický plán č.2195-703/2021 pro rozdělení pozemku, vyznačení obvodu budovy ze dne 25.10.2021.	
Podklad pro právní řešení rozdělení vlastnictví z 10/2021.	

## Koncesní listina

Vydal: Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - živnostenský rejstřík

Dne:16.11.2009

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Certifikát ON QON číslo 3022, ev.č. 2071/16, ze dne 8.9.2016













kuchyně



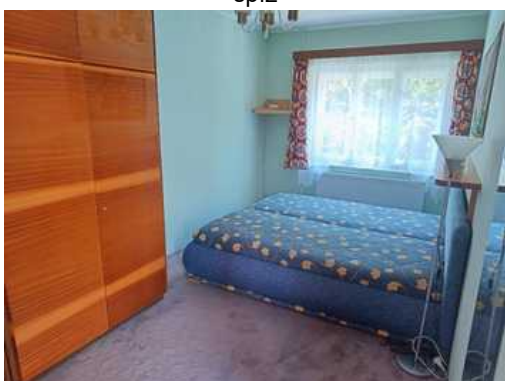
kuchyně



spíž



pokoj



pokoj



chodba + schodiště



koupelna



vana



WC



schodiště



pokoj



pokoj



kuchyně



kuchyně



koupelna

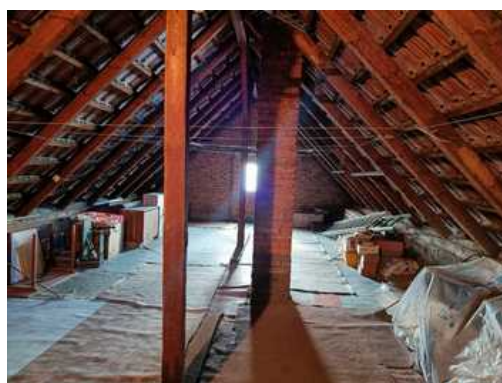


WC





pokoj



půda



pohled na dům



pohled na dům



pohled na dům



garáž



chlévy



WC



kotelna



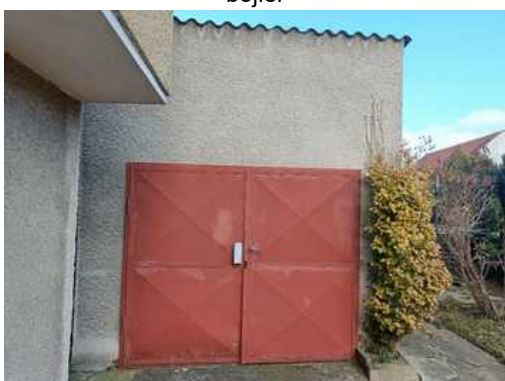
plynový kotel



bojler



kotel



garáž



přístřešek



zahrada a pohled na dům



zahrada



pohled na dům



pohled na dům





## Zpráva o nebezpečí povodně



### Adresa

Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec - část obce: Praha - Šeberov

Ulice, č.p./č.o.: Pod rozvodnou 59  
PSČ: 14900

### Riziková zóna pro vybranou adresu

#### Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

### Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -737563 Y: -1051596

Souřadnice GPS: N: 50°1'2,67" E: 14°30'36,4"

Kód adresy: 21970556 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).