

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4916 - 018 / 2015**

---

**o ceně nemovitosti nebytového prostoru (chodby v 7.N.P.)**

**v bytovém domě č.p. 843**

**postaveného na pozemku parc.č. 1770/31**

**katastrální území : Podolí**

**obec : Praha 4**

**okres : Hl.m.Praha**

**Objednatel posudku :**

**Luprichová Klára**

**Kaplická 843/75**

**140 00 Praha 4**

**Účel posudku :**

ocenění nemovitosti nebytového prostoru

**Posudek vypracoval :**

Ing. arch. Ladislav Oliva

7. května 214/53

14900 Praha 4 - Chodov

telefon: 603 93 36 39

e-mail: atelier@olivadesign.cz

**Datum vyhotovení :**

**20.05.2015**

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění :** **14.05.2015**

**Posudek obsahuje :** **6 stran textu včetně obálky, předán ve dvou vyhotoveních**

**Použitý oceňovací předpis :**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## **1. ÚVOD POSUDKU**

Předmětem znaleckého posudku je nebytový prostor chodby (společný prostor) v 7. nadzemním podlaží jež je součástí bytového domu č.p. 843 v ulici Kaplické. Bytový dům je postaven na pozemku parc.č. 1770/31 v katastrálním území Podolí, obec Praha 4, okres hl.m. Praha. Bytový dům je zapsán u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 1380. Oceňovaná nemovitost se nachází v zástavbě bytových domů. Příjezdná komunikace má zpevněný povrch vozovky v jejím tělese jsou instalovány inženýrské sítě na, které je bytový dům napojen.

## **2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU**

List vlastnictví č. 1380

List vlastnictví vydal : Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Skutečnosti zjištěné na místě

## **A. NÁLEZ**

### **1. Základní informace**

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Nebytový prostor v bytovém domě   |
| Adresa předmětu ocenění: | Kaplická 843/75<br>140 00 Praha 4 |
| Kraj:                    | Hl.m. Praha                       |
| Okres:                   | Hl.m. Praha                       |
| Obec:                    | Praha                             |
| Katastrální území:       | Podolí                            |
| Počet obyvatel:          | 1 243 201                         |

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.05.2015 za přítomnosti paní Luprichové .

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1380, který vydal Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, je bytový dům č.p. 843 je postaven na pozemku parc.č. 1770/31 zastavěná plocha a nádvoří

Vlastnické právo Bytové družstvo Kaplická, 140 00 Praha 4

## **4. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Nebytový prostor v domě čp. 843**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                               | č. | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka | I  | -0,04          |
| 2. Vlastnické vztahy - Zastavěný pozemek, jehož součástí je stavba        | V  | 0,00           |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu                                              | II | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu                         | II | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů                                  | II | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav     | IV | 1,00           |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

**Index polohy** Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

| Název znaku                                                                                                     | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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. Pozemek je napojen na inženýrské sítě, které má obec                                                         | 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 sídlištní zástavba | V   | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                       | III | 0,00           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby               | I   | -0,01          |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí                                                                           | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost                                                                    | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů                                                                 | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,008}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Nebytový prostor v domě čp. 843

Jedná se o nebytový prostor (chodby) v panelovém domě T 08 B postaveného v 70 letech. Na typickém podlaží jsou tři bytové jednotky, na společné chodbě mají oddělené malé komory a

typizovaná jádra. Záměrem je propojení bytů č. 18 a 19 v 6 patře. Ke spojeným bytům se připojí část chodby před schodištěm.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)  
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

| Podlahové plochy nebytového prostoru             | koeficient dle typu podlahové plochy              |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Chodba:                                          | $(2,40 \cdot 1,68) \cdot 1,00 = 4,03 \text{ m}^2$ |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | 4,03 m <sup>2</sup>                               |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce                   | Provedení                                  | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové pasy izolované                    | S                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce         | panelové betonové sendvičové               | S                   | 100      |
| 3. Stropy                    | železobetonové montované                   | S                   | 100      |
| 4. Krov, střecha             | plochá                                     | S                   | 100      |
| 5. Krytiny střech            | svařované pásy                             | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce     | pozinkovaný plech                          | S                   | 100      |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | stěrka                                     | P                   | 100      |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | zateplen                                   | N                   | 100      |
| 9. Vnitřní obklady keramické | chybí                                      | C                   | 100      |
| 10. Schody                   | železobetonové montované s běžným povrchem | S                   | 100      |
| 11. Dveře                    | hladké plně dveře                          | S                   | 100      |
| 12. Vrata                    |                                            |                     |          |
| 13. Okna                     | plastová                                   | N                   | 100      |
| 14. Povrchy podlah           | PVC                                        | S                   | 100      |
| 15. Vytápění                 | ústřední                                   | S                   | 100      |
| 16. Elektroinstalace         | světelná třífázová                         | S                   | 100      |
| 17. Bleskosvod               | bleskosvod                                 | S                   | 100      |
| 18. Vnitřní vodovod          | hydranty                                   | P                   | 100      |
| 19. Vnitřní kanalizace       | chybí                                      | C                   | 100      |
| 20. Vnitřní plynovod         | chybí                                      | C                   | 100      |
| 21. Ohřev teplé vody         | chybí                                      | C                   | 100      |
| 22. Vybavení kuchyní         | chybí                                      | C                   | 100      |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | chybí                                      | C                   | 100      |
| 24. Výtahy                   | osobní výtah                               | S                   | 100      |
| 25. Ostatní                  | chybí                                      | C                   | 100      |
| 26. Instalační pref. jádra   | instalační šachty                          | S                   | 100      |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení         | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S 5,40         | 100      | 1,00  | 5,40                |

|                                      |   |       |     |      |               |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 18,20 | 100 | 1,00 | 18,20         |
| 3. Stropy                            | S | 8,40  | 100 | 1,00 | 8,40          |
| 4. Krov, střecha                     | S | 4,90  | 100 | 1,00 | 4,90          |
| 5. Krytiny střeš                     | S | 2,30  | 100 | 1,00 | 2,30          |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,70  | 100 | 1,00 | 0,70          |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | P | 5,70  | 100 | 0,46 | 2,62          |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | N | 2,90  | 100 | 1,54 | 4,47          |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | C | 1,30  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 10. Schody                           | S | 2,90  | 100 | 1,00 | 2,90          |
| 11. Dveře                            | S | 3,30  | 100 | 1,00 | 3,30          |
| 12. Vrata                            | X | 0,00  | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 13. Okna                             | N | 5,30  | 100 | 1,54 | 8,16          |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,00  | 100 | 1,00 | 3,00          |
| 15. Vytápění                         | S | 4,80  | 100 | 1,00 | 4,80          |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,10  | 100 | 1,00 | 5,10          |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,40  | 100 | 1,00 | 0,40          |
| 18. Vnitřní vodovod                  | P | 3,20  | 100 | 0,46 | 1,47          |
| 19. Vnitřní kanalizace               | C | 3,10  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 20. Vnitřní plynovod                 | C | 0,40  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 21. Ohřev teplé vody                 | C | 2,20  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 22. Vybavení kuchyní                 | C | 1,90  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | C | 3,90  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 24. Výtahy                           | S | 1,30  | 100 | 1,00 | 1,30          |
| 25. Ostatní                          | C | 5,70  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 26. Instalační pref. jádra           | S | 3,70  | 100 | 1,00 | 3,70          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |       |     |      | 81,12         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |       |     |      | <b>0,8112</b> |

### Ocenění

|                                                                      |   |                     |
|----------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:                 | = | 6 435,-             |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 1,0370              |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,8112              |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000              |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,1000              |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]                          | = | <b>13 641,30</b>    |
| <b>Plná cena:</b> 4,03 m <sup>2</sup> * 13 641,30 Kč/m <sup>2</sup>  | = | <b>54 974,44 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 45 / 80 = 56,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 56,3 % / 100)

**Nákladová cena CB<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena CB**

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,437               |
| = | <b>24 023,83 Kč</b> |
| * | 1,008               |
| = | <b>24 216,02 Kč</b> |

**Nebytový prostor v domě čp. 843 - zjištěná cena**

= **24 216,02 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Nebytové prostory v domě čp. 843 55 414,20 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 55 414,20 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Nebytové prostory v domě čp. 843 24 216,- Kč

**1. Ocenění staveb celkem 24 216,- Kč**

**Celkem**

**24 216,- Kč**

### **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**24 220,- Kč**

slovy: Dvacetčtyřitisícdvěštedvacet Kč

Zjištěnou cenou nemovitostí oceněné podle zadání je částka

**24 220 , 00 Kč**

V Praze, 20.05.2015

ing. arch. Oliva Ladislav  
7.května 214 / 53  
149 00 Praha 4  
tel. 272 95 36 50

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČSR ze dne 2.10.1981 č.j. ZT 1809/81 pro obor stavebnictví - stavební odvětví různá, ekonomika, ceny a oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4916 – 018 / 2015 znaleckého deníku

Znalečné účtuji podle připojené likvidace

Otisk kulatého razítka



Podpis znalce