ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16154-796/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	AKKRM insolvence, v.o.s., insolvenční správce [redacted]
Číslo jednací:	MSPH 60 INS 24384/2020
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Suttnerové č.p. 836/29, Praha, okres Hlavní město Praha
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	04.03.2021
Zpracováno ke dni:	04.03.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti [redacted]

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 17.04.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 836/29 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 62/53, 62/95 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vokovice.

Dále je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 62/94, 1/13 na pozemku parc.č. 62/102, 1/90 na pozemku parc.č. 62/62 a 1/90 na pozemku parc.č. 62/29.

Předmětné pozemky tvoří areálové komunikace v rámci uzavřeného rezidenčního areálu Na Krutci. Na pozemku parc.č. 62/29 pak stojí stavba, která je přibližně z 1/3 užívána jako zázemí ostrahy areálu, z 2/3 pak jako prostor pro umístění odpadových kontejnerů.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa stavebních pozemků, stavební dokumentace, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.836/29, obec Praha
Adresa předmětu ocenění:	Suttnerové č.p. 836/29, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Suttnerové
Katastrální území:	Vokovice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.03.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: [redacted] vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

[redacted]

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 836/29 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 62/53, 62/95 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vokovice.

Dále je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 62/94, 1/13 na pozemku parc.č. 62/102, 1/90 na pozemku parc.č. 62/62 a 1/90 na pozemku parc.č. 62/29.

Předmětné pozemky tvoří areálové komunikace v rámci uzavřeného rezidenčního areálu Na Krutci. Na pozemku parc.č. 62/29 pak stojí stavba, která je přibližně z 1/3 užívána jako zázemí ostrahy areálu, z 2/3 pak jako prostor pro umístění odpadových kontejnerů.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - vlastníkem byly provedeny drobné dispoziční změny. Obestavěný prostor a podlahové plochy byly zpracovatelem převzaty z doložené projektové dokumentace. Při výpočtu podlahové plochy byly provedené dispoziční změny zohledněny.

5. Celkový popis nemovitostí

5.1 Rodinný dům č.p. 836

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt, který je celkově podsklepený, má 2 nadzemní podlaží bez půdního či podkrovního prostoru.

Stavební dokumentace uvádí, že objekt byl postaven v roce 2008.

Základy objektu jsou železobetonové izolované, konstrukci objektu tvoří železobetonový monolit, příčky jsou zděné, tloušťka obvodových stěn je 48,5 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je plochá, střešní krytinu tvoří kačírek a vegetační vrstva, klempířské prvky jsou titanzinkové. Vnější úpravu pláště objektu tvoří dřevěné lamely uchycené na hliníkovém rámu a plášť zateplený polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 5+kk. Vnitřní omítky v suterénu jsou vápenocementové, ve vyšších podlažích štukové. V objektu jsou instalována hliníková okna s bezpečnostní folií, součástí oken jsou venkovní žaluzie. Koupelna v 1.PP je vybavena sprchovým koutem, závěsnou toaletou a umyvadlem. Koupelna v 1.NP přístupná z pokoje 1 je vybavena sprchovým koutem a umyvadlem. Koupelna v 2.NP přístupná z chodby je vybavena sprchovým koutem, závěsnou toaletou a umyvadlem. Koupelna v 2.NP přístupná z pokoje 3 je vybavena rohovou vanou, sprchovým koutem a umyvadlem. Samostatná WC v 1. a 2.NP jsou vždy vybavena závěsnou toaletou a umyvadlem.

Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a skleněné posuvné, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plechové bezpečnostní. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a indukční deskou. Osvětlovací techniku tvoří převážně směrové lampy a bodová svítidla.

V prostoru zádveří, koupelen, WC a kuchyňského koutu je položena dlažba. V 1.PP tvoří podlahu částečně lino a částečně dřevěná podlaha. V prostoru chodeb a obytných místnostech v 1. a 2.NP je dřevěná podlaha z masivu.

Další vybavení domu tvoří klimatizace, pohybový alarm, vestavěné skříně, digestoř, kamerový systém, anténní a síťové rozvody.

Objekt je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu, veřejný vodovod a kanalizaci, rozvod zemního plynu je rovněž zaveden. Ohřev vody a vytápění objektu je řešeno plynovým kotlem. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory a podlahové konvektory, v prostoru kuchyňského koutu a koupelen je instalováno podlahové vytápění.

Střecha objektu je bez závad, stěny, okna a podlahy jsou v nadstandardním provedení, vady rozvodů nejsou zřejmé. Rodinný dům je ve velmi dobrém stavu s nadstandardním provedením prvků a vybavení.

PODLAHOVÁ PLOCHA MÍSTNOSTÍ

PODLAŽÍ	MÍSTNOST	PLOCHA (m^2)
1.PP	prádelna, pracovna, sklad, tech. místnost, koupelna s WC	118,90
1.NP	chodba, pokoj 1, koupelna, WC, herna, obývací pokoj + jídelna, kuchyňský kout, sklad/spíž	125,90
	terasa	20,10
2.NP	chodba, koupelna s WC, pokoj 2, pokoj 3, koupelna, pokoj 4, WC	87,20
	terasa	38,70
Započitatelná podlahová plocha celkem		**272,55 m^2**

Do započitatelné podlahové plochy objektu není započítána plocha teras. Vzhledem ke skutečnosti, že prostory v 1.PP jsou stavebně upraveny, vytápěny a vybaveny vlastním sociálním zázemím, je jejich plocha započítána koeficientem 0,5.

5.2 Vedlejší stavba na pozemku parc.č. 62/95

Jednopodlažní objekt užívaný jako wellness prostor o zastavěné ploše 71,34 m^2. Součástí prostoru je relaxační místnost (tělocvična + bazén), koupelna, sauna, WC a 2x sklad. Podlahová plocha činí 57,10 m^2.

Základovou konstrukci tvoří železobetonová deska, svislé nosné konstrukce tvoří železobetonový monolit. Stropní konstrukce je železobetonová monolitická, střecha je plochá s plechovou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel, dále je instalováno podlahové vytápění. Podlahy tvoří keramická dlažba a dřevěné kazety. V prostoru relaxační místnosti je instalována klimatizace. Vstup ze zahrady je prosklenou posuvnou stěnou v hliníkovém rámu.

K vedlejší stavbě byla doložena stavební dokumentace, stavba je dokončena, ale není zapsána v evidenci katastru nemovitostí resp. zakreslena v katastrální mapě.

Pozemky jsou rovinaté, nacházejí se na nich převážně okrasné dřeviny a jehličnaté keře, oplocení tvoří železobetonové monolitické stěny a z části živý plot. Přístup k objektu je bezproblémový po areálových komunikacích ve spoluvlastnictví vlastníka oceňovaných nemovitostí. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Objekt je situován v západní části obce, charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V bezprostředním okolí není žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. V okolí nejsou žádné úřady ani pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů, v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno: oceňované nemovitosti jsou zatíženy věcnými břemeny ve prospěch dodavatelů energií případně Hl.m.Prahy - bez vlivu na cenu obvyklou. K tíži oceňovaných nemovitostí je dále zapsáno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	2008
	Zdroj informace o době výstavby	dle stavební dokumentace
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	železobetonový monolit, příčky zděné
	Stropy	železobetonové monolitické
	Tloušťka stěn	48,5 cm
	Střecha	plochá
	Krytina střechy	kačírek a vegetační vrstva
	Klempířské prvky	titanzinkové
	Vnější povrchy	dřevěné lamely uchycené na hliníkovém rámu
	Vnitřní omítky	v suterénu vápenocementové, ve vyšších podlažích štukové
	Typ oken v domě	hliníková s bezpečnostní folií
	Vybavení koupelen	1.PP: sprchový kout, závěsná toaleta, umyvadlo 1.NP: sprchový kout, umyvadlo 2.NP: sprchový kout, závěsná toaleta, umyvadlo 2.NP: rohová vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toalety	závěsné toalety, umyvadla
	Vstupní dveře	plechové bezpečnostní
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, skleněné posuvné
	Osvětlovací technika	směrové lampy, bodová svítidla
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a indukční deskou
	Dispozice RD	5+kk

	Podlahová plocha	272,55m^2
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové konvektory, v koupelnách a prostoru kk instalováno podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody	plynový kotel
	Podlahy v domě	zádveří, koupelny, WC, kk: dlažba 1.PP: lino, dřevěná podlaha 1.a 2.NP - chodby, obytné místnosti: dřevěná podlaha z masivu
	Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý (nadstandardní prvky a vybavení)
	Vady rodinného domu	zdivo: bez vad - nadstandardní prvek střecha: bez vad okna: bez vad - nadstandardní prvek podlahy: bez vad - nadstandardní prvek vybavení: bez vad - nadstandardní prvek rozvody: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	převážně okrasné dřeviny a jehličnaté keře
	Sklon pozemků	rovinaté
	Oplocení	železobetonové monolitické stěny a z části živý plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po areálových komunikacích ve spoluvlastnictví vlastníka oceňovaných nemovitostí
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	Oceňované nemovitosti jsou zatíženy věcnými břemeny ve prospěch dodavatelů energií případně Hl.m.Prahy - bez vlivu na cenu obvyklou. K tíži oceňovaných nemovitostí je dále zapsáno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.03.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - v dané lokalitě jsou na trhu obvykle dosahovány vyšší ceny než uvádějí ceny dle oceňovací vyhlášky	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,884}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,300}$

Index polohy

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

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - žádaná, klidná a atraktivní lokalita v blízkosti přírody	III	0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,350}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **2,543**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,755**

1. Rodinný dům č.p. 836

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ H
Svislá nosná konstrukce:	železobetonová monolitická
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
1.PP	(7,24*15,29)+(3,91*11,32) =	154,96	2,55 m
1.NP	(7,24*15,29)+(3,91*11,32) =	154,96	3,53 m
2.NP	(7,24*15,29) =	110,70	3,08 m
		420,62 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
NP	1.PP	365,10*1 =	365,10
NP	1.NP + 2.NP	946,00*1 =	946,00
Obestavěný prostor - celkem:			**1 311,10 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	železobetonové izolované	S	100
2. Zdivo	železobetonový monolit, příčky zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Střecha	plochá	S	100
5. Krytina	kačírek + vegetační vrstva	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinkové	S	100
7. Vnitřní omítky	1.PP - vápenocementové, vyšší NP - štukové	S	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	dřevěné lamely uchycené na hliníkovém rámu	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné schodiště	S	100
12. Dveře	vstupní - plechové bezpečnostní, vnitřní - dřevěné, skleněné posuvné	S	100
13. Okna	hliníková s bezpečnostní folií	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěné podlahy z masivu	S	100
15. Podlahy ostatních místností	lino, dlažba, dřevěné podlahy	S	100

16. Vytápění	plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka vč. vestavěných spotřebičů	S	100
24. Vnitřní vybavení	rohová vana, sprchové kouty, umyvadla	S	100
25. Záchod	závěsné toalety	S	100
26. Ostatní	digestoř, klimatizace, pohybový alarm, kamerový systém, vestavěné skříně, anténní a síťové rozvody	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					96,70
Koeficient vybavení K_4:					**0,9670**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9670
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**6 146,06**
Plná cena: 1 311,10 m^3 * 6 146,06 Kč/m^3	=	**8 058 099,27 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 137 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 150 = 8,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 8,7 % / 100)	*	0,913
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 357 044,63 Kč**
Koeficient pp	*	1,755
Cena stavby CS	=	**12 911 613,33 Kč**

Rodinný dům č.p. 836 - zjištěná cena	=	**12 911 613,33 Kč**

2. Vedlejší stavba na pozemku parc.č. 62/95

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
1.NP	2,74*13,02 =	35,67	2,88 m
	2,74*13,02 =	35,67	4,07 m
		71,34 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
NP	1.NP	(2,74*13,02)*(2,88) =	102,74
NP		(2,74*13,02)*(4,07) =	145,20
Obestavěný prostor - celkem:			**247,94 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	železobetonové izolované	S	100
2. Obvodové stěny	železobetonový monolit	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	pohledový beton	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	hliníkové	S	100
10. Okna	prosklená posuvná stěna v hliníkovém rámu	S	100
11. Podlahy	keramická dlažba, dřevěné kazety	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K_4:					**0,9270**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9270
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**3 177,29**
Plná cena:	247,94 m^3 * 3 177,29 Kč/m^3	=	**787 777,28 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 100 = 11,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 11,0 % / 100)	*	0,890
Nákladová cena stavby CS_N	=	**701 121,78 Kč**
Koeficient pp	*	2,543
Cena stavby CS	=	**1 782 952,69 Kč**

Vedlejší stavba na pozemku parc.č. 62/95 - zjištěná cena	=	**1 782 952,69 Kč**

3. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5280
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**925,25**

Plná cena:	10,20 m * 925,25 Kč/m	=	**9 437,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 50 = 26,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,0 % / 100)	*	0,740
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 983,79 Kč**
Koeficient pp	*	1,755
Cena stavby CS	=	**12 256,55 Kč**

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena	=	**12 256,55 Kč**

4. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 11,75 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 041,22**
Plná cena: 11,75 m * 1 041,22 Kč/m	=	**12 234,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 50 = 26,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,0 % / 100)	*	0,740
Nákladová cena stavby CS_N	=	**9 053,41 Kč**
Koeficient pp	*	1,755
Cena stavby CS	=	**15 888,73 Kč**

Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena	=	**15 888,73 Kč**

5. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 13,95 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**4 704,19**
Plná cena: 13,95 m * 4 704,19 Kč/m	=	**65 623,45 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 80 = 16,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,3 % / 100)	*	0,837
Nákladová cena stavby CS_N	=	**54 926,83 Kč**
Koeficient pp	*	1,755
Cena stavby CS	=	**96 396,59 Kč**

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena	=	**96 396,59 Kč**

6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm2 zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm2 zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	9,10 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**565,34**
Plná cena: 9,10 m * 565,34 Kč/m	=	**5 144,59 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 50 = 26,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,0 % / 100)	*	0,740
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 807,- Kč**
Koeficient pp	*	1,755
Cena stavby CS	=	**6 681,29 Kč**

Přípojky elektro kabel Al 25 mm2 zemní kabel - zjištěná cena	=	**6 681,29 Kč**

7. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.10. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	81,45 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	295,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**870,49**
Plná cena: 81,45 m^2 * 870,49 Kč/m^2	=	**70 901,41 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**55 515,80 Kč**
Koeficient pp	*	1,755
Cena stavby CS	=	**97 430,23 Kč**

Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo - zjištěná cena	=	**97 430,23 Kč**

8. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	29,48 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	2 400,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**7 413,12**
Plná cena: 29,48 m^3 * 7 413,12 Kč/m^3	=	**218 538,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**171 115,86 Kč**
Koeficient pp	*	1,755
Cena stavby CS	=	**300 308,33 Kč**

Opěrné zdi monolitické ze železového betonu - zjištěná cena	=	**300 308,33 Kč**

9. Pozemek parc.č. 62/53, 62/95

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	62/53	155	8 690,00	1 346 950,-
ostatní plocha - zeleň	62/95	592	8 690,00	5 144 480,-
Cenová mapa - celkem		747		**6 491 430,-**

Pozemek parc.č. 62/53, 62/95 - zjištěná cena celkem **=** **6 491 430,- Kč**

10. Pozemek parc.č. 62/29

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	62/29	110	8 690,00	955 900,-
Cenová mapa - celkem		110		**955 900,-**
Pozemek parc.č. 62/29 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	**955 900,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 90

Pozemek parc.č. 62/29 - zjištěná cena celkem **=** **10 621,11 Kč**

11. Pozemek parc.č. 62/94

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,240}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	7 351,-	0,240	1,000	1 764,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	62/94	117	1 764,24	206 416,08
Ostatní stavební pozemek - celkem			117		**206 416,08**
Pozemek parc.č. 62/94 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**206 416,08 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemek parc.č. 62/94 - zjištěná cena celkem				**=**	**103 208,04 Kč**

12. Pozemek parc.č. 62/102

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,240}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	7 351,-	0,240	1,000	1 764,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	62/102	1 457	1 764,24	2 570 497,68
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 457		**2 570 497,68**
Pozemek parc.č. 62/102 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**2 570 497,68 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 13
Pozemek parc.č. 62/102 - zjištěná cena celkem				**=**	**197 730,59 Kč**

13. Pozemek parc.č. 62/62

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,240}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	7 351,-	0,240	1,000	1 764,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	62/62	3 338	1 764,24	5 889 033,12
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 338		**5 889 033,12**
Pozemek parc.č. 62/62 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**5 889 033,12 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 90
Pozemek parc.č. 62/62 - zjištěná cena celkem				**=**	**65 433,70 Kč**

14. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní na pozemku p.č.: 62/95			13 roků	5,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	38 100,-
smrk pichlavý na pozemku p.č.: 62/95			13 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-		9 110,-	18 220,-
Součet:				56 320,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	50 688,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			**=**	**50 688,- Kč**

Výsledná cena - celkem: **22 142 640,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Předmětem ocenění je dále spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 62/94, 1/13 na pozemku parc.č. 62/102, 1/90 na pozemku parc.č. 62/62 a 1/90 na pozemku parc.č. 62/29.

Na pozemku parc.č. 62/29 pak stojí stavba, která je přibližně z 1/3 užívána jako zázemí ostrahy areálu, z 2/3 pak jako prostor pro umístění odpadových kontejnerů.

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky tvoří areálové komunikace v rámci uzavřeného rezidenčního areálu Na Krutci a nemají významnější hodnototvorný vliv, nejsou tyto samostatně oceňovány. V případě převodu nemovitosti by byly podíly k těmto pozemkům pravděpodobně součástí kupní ceny pro právně zajištěný přístup k objektu.

První srovnávaná nemovitost v rámci tržního porovnání je objekt, který se nachází ve stejné ulici v rámci areálu Na Krutci a dle kupní smlouvy jsou uvedené podíly na areálových komunikacích součástí kupní ceny.

U druhého vzorku jsou v kupní ceně zahrnuty podíly na pozemcích v rámci obdobného uzavřeného areálu, jejichž součástí je objekt společné klubovny a relaxačního prostoru.

Rodinný dům č. 836/29, obec Praha

Rodinný dům č.p. 836/29 v ulici Suttnerové, obec Praha					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Suttnerové, Praha, okres Hlavní město Praha	272.55 m^2, 5+kk, Patrový	Velmi dobrý	747 m^2	samostatný RD, vedlejší stavba - wellness
1	Suttnerové, Praha, okres Hlavní město Praha	278 m^2, Patrový	Velmi dobrý	327 m^2	řadový krajní RD, wellness zázemí v objektu
2	V Šáreckém údolí, Praha, okres Hlavní město Praha	243 m^2, Patrový	Velmi dobrý	184 m^2	řadový vnitřní RD
3	Libocká, Praha, okres Hlavní město Praha	261 m^2, Patrový	Velmi dobrý	1016 m^2	samostatný RD

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	107.913,67 Kč	Nepoužit	107.913,67 Kč	1.00	1.00	1.00	0.90	0.95	1.00	0.8550	126.214,82 Kč
2	82.304,53 Kč	Nepoužit	82.304,53 Kč	1.00	1.00	1.00	0.80	0.85	1.00	0.6800	121.036,07 Kč
3	118.773,95 Kč	Nepoužit	118.773,95 Kč	1.00	1.00	1.00	1.05	0.95	1.00	0.9975	119.071,63 Kč

Celkem průměr	122.107,51 Kč
Minimum	119.071,63 Kč
Maximum	126.214,82 Kč
Směrodatná odchylka - s	3.690,16 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	118.417,35 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	125.797,67 Kč

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – výrazně menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

122.107,51 Kč/m^2

*

272,55 m^2

= 33.280.401 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

33.280.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 836/29 v ulici Suttnerové, obec Praha					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Suttnerové, Praha, okres Hlavní město Praha	272.55 m^2, 5+kk, Patrový	Velmi dobrý	747 m^2	samostatný RD, vedlejší stavba - wellness
1	Suttnerové, Praha, okres Hlavní město Praha	278 m^2, Patrový	Velmi dobrý	327 m^2	řadový krajní RD, wellness zázemí v objektu
2	V Šáreckém údolí, Praha, okres Hlavní město Praha	243 m^2, Patrový	Velmi dobrý	184 m^2	řadový vnitřní RD
3	Libocká, Praha, okres Hlavní město Praha	261 m^2, Patrový	Velmi dobrý	1016 m^2	samostatný RD

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	**Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2**	**Objektivizace nabídkové ceny**	**Cena po objektivizaci**
1	107.913,67	-	107.913,67
2	82.304,53	-	82.304,53
3	118.773,95	-	118.773,95
Maximální hodnota		118.773,95	(případ č.3)
Minimální hodnota		82.304,53	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,4431	OK
Aritmetický průměr		**102.997,38**	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 836/29 v ulici Suttnerové, obec Praha						
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**	**Váha srovnání**
Oceňovaný objekt	Suttnerové, Praha, okres Hlavní město Praha	272.55 m^2, 5+kk, Patrový	Velmi dobrý	747 m^2	samostatný RD, vedlejší stavba - wellness	X
1	Suttnerové, Praha, okres Hlavní město Praha	278 m^2, Patrový	Velmi dobrý	327 m^2	řadový krajní RD, wellness zázemí v objektu	2
2	V Šáreckém údolí, Praha, okres Hlavní město Praha	243 m^2, Patrový	Velmi dobrý	184 m^2	řadový vnitřní RD	1
3	Libocká, Praha, okres Hlavní město Praha	261 m^2, Patrový	Velmi dobrý	1016 m^2	samostatný RD	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	107.913,67	-	107.913,67	2	215.827,34
2	82.304,53	-	82.304,53	1	82.304,53
3	118.773,95	-	118.773,95	3	356.321,85
Mezisoučet				6	654.453,72
Celkem					**109.075,62**

Základní cena: 109.075,62 Kč/m^2

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

109.075,62 * 1,0000 = **109.075,62 Kč/m^2**

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

109.075,62 Kč/m^2

* 272,55 m^2

= 29.728.560,23 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

29.700.000,-- Kč

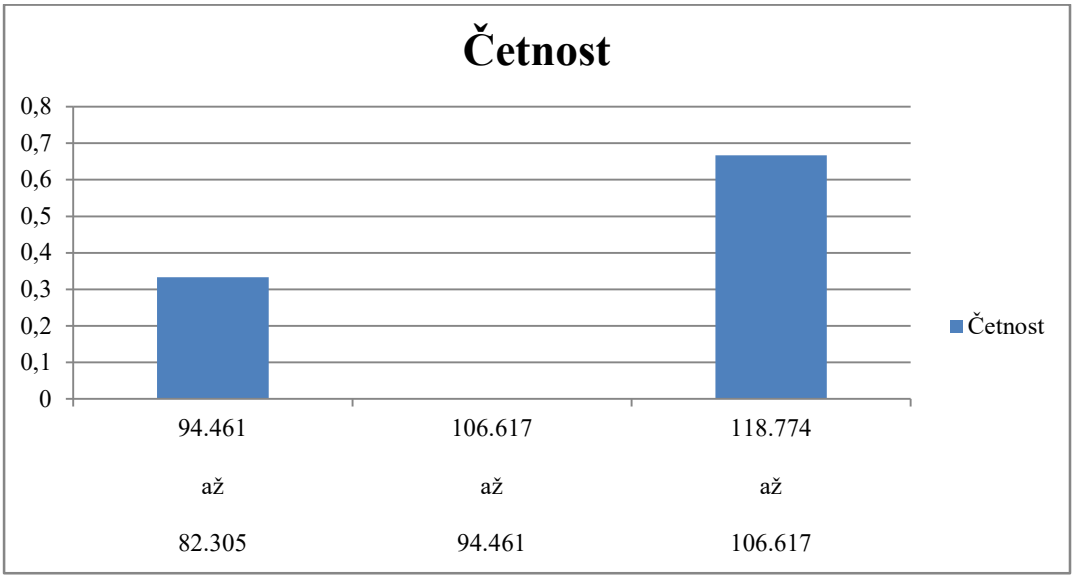
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	107.914	-	107.913,67
2	82.305	-	82.304,53
3	118.774	-	118.773,95
Střední hodnota			102.997,38
Medián			107.913,67
Rozdíl max-min			36.469,42
Minimum			82.304,53
Maximum			118.773,95

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
82.305	až	94.461	1	0.33333333333333
94.461	až	106.617	0	0
106.617	až	118.774	2	0.66666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **106.617,48 Kč/m²** do **118.773,95 Kč/m²**

* 272,55 m²

od 29.058.594,17 Kč do 32.371.840,07 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 29.100.000,-- Kč do 32.400.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

22.142.640,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

33.280.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

29.700.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **29.100.000,-- Kč** do **32.400.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na 33.280.000 Kč

Slovy: třicettřimilionůdvěstěosmdesáttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

[redacted]

V Praze, dne 17.04.2022

[redacted]

…… …… ……...

[redacted]

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16154-796/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z cenové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	62/53
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vokovice [729418]
Číslo LV:	5052
Výměra [m^2]:	155
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vokovice [400441]; č. p. 836; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 62/53
Stavební objekt:	č. p. 836
Ulice:	Suttnerové
Adresní místa:	Suttnerové 836/29

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	62/95
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vokovice [729418]
Číslo LV:	5052
Výměra [m^2]:	592
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted]	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno jízdy
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - [redacted]
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.03.2021 08:00.

Ostatní pozemky

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	62/29
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vokovice [729418]
Číslo LV:	4862
Výměra [m^2]:	110
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., jiná stavba

Informace o stavbě

Katastrální území:	Vokovice [729418]
Číslo LV:	4862
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 62/29
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba

[redacted] 1/90

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	62/94
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vokovice [729418]
Číslo LV:	5054
Výměra [m^2]:	117
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted]	1/2
	1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	62/102
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vokovice [729418]
Číslo LV:	5053
Výměra [m^2]:	1457
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

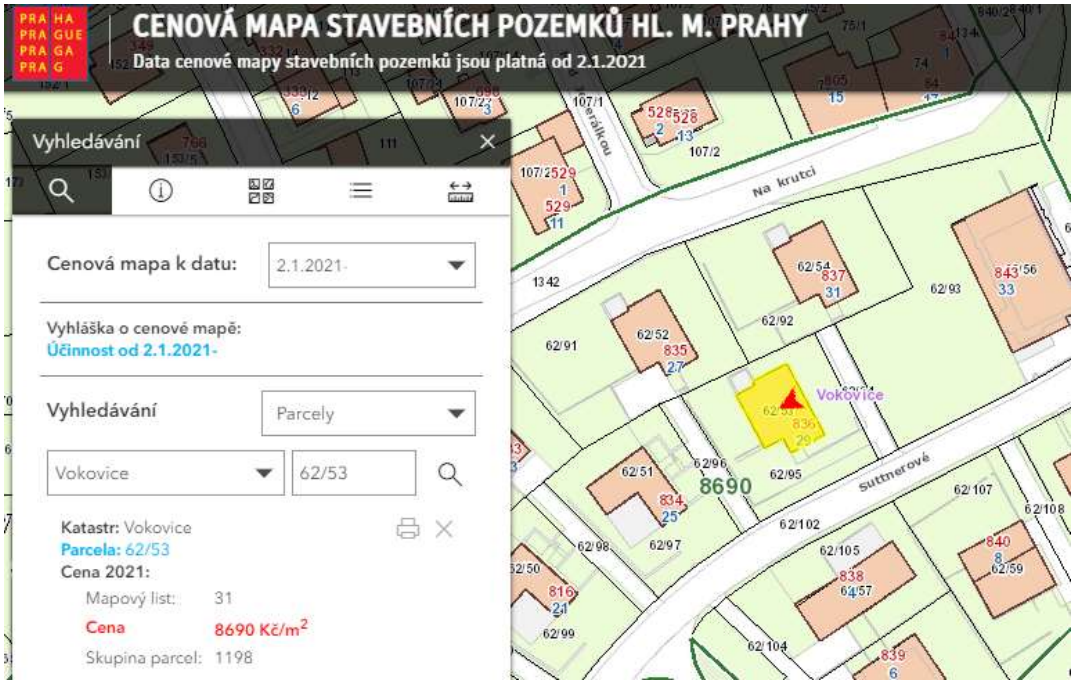
[redacted] 1/13

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	62/62
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vokovice [729418]
Číslo LV:	6010
Výměra [m^2]:	3338
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

[redacted] 1/90

Cenová mapa


CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ HL. M. PRAHY
Data cenové mapy stavebních pozemků jsou platná od 2.1.2021
Vyhledávání
Cenová mapa k datu:
2.1.2021
Vyhláška o cenové mapě:
Účinnost od 2.1.2021-
Vyhledávání
Parcely
Vokovice
62/53
Katastr: Vokovice
Parcela: 62/53
Cena 2021:
Mapový list: 31
Cena 8690 Kč/m2
Skupina parcel: 1198
Na krutci
Suttnerové
Vokovice
8690

Pořízená fotodokumentace

Pohled na rodinný dům č.p. 836

Pohled na východní část objektu s terasou

Zpevněné plochy před RD

Západní část zahrady (pozemek parc.č. 62/95)

Vedlejší stavba - posilovna, wellness

1.PP

Prádelna

Technická místnost

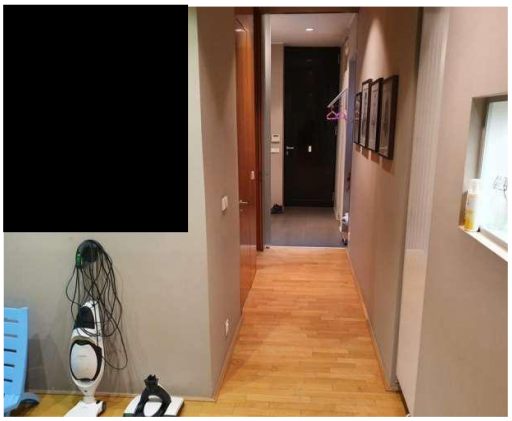
Koupelna s WC

1.NP

Zádveří

Pokoj 1

Koupelna přístupná z pokoje 1



Chodba

Herna

Obývací pokoj s jídelním koutem

Kuchyňský kout

2.NP

Chodba

Pokoj 2

Koupelna s WC přístupná z chodby

Pokoj 3

Koupelna s WC přístupná z pokoje 3

Pokoj 4

Pozemek parc.č. 62/62 (pohled jižním směrem)

Pozemek parc.č. 62/62 (pohled západním směrem k vjezdu do areálu)

Jiná stavba, která je součástí pozemku parc.č. 62/29 (zázemí ostrahy, přístřešek pro odpadové kontejnery)

Vjezd do areálu

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

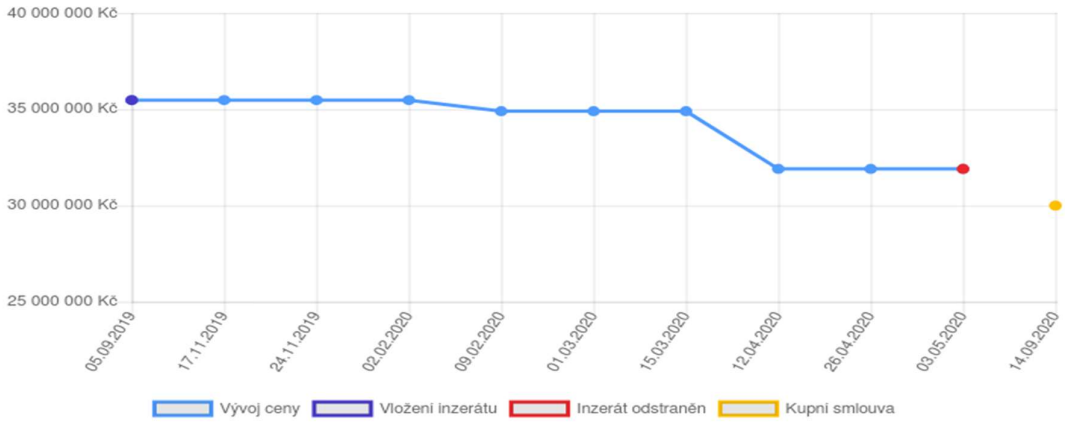
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 278 m^2, Suttnerové, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 30.000.000 Kč

Adresa: Suttnerové, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Suttnerové, Praha, okres Hlavní město Praha	**Zastavěná plocha (m2)**	167
Cena dle kupní smlouvy	30 000 000 Kč	**Plocha užitná**	278
Kupní smlouva podepsaná dne	14.09.2020	**Plocha přidruženého pozemku**	327
Číslo řízení	V-54150/2020	**Voda**	Vodovod
Poznámka k ceně	31 900 000 Kč za nemovitost	**Odpad**	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	**Plyn**	Plynovod
Typ domu	Patrový	**Topení**	Ústřední dálkové
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

Prodej domu 278 m2, pozemek 327 m2, ul. Suttnerové, Praha 6. Luxusní řadový rodinný dům 6+1, 278 m2, s garáží, v atraktivním rezidenčním areálu "Na Krutci", ulice Suttnerové, Praha 6, Vokovice. Areál je přístupný skrz vstupní bránu se závorou a ostrahou, která pravidelně celý areál hlídá, je k dispozici restaurace, dětské hřiště, tenisové kurty a fitness. Jedná se o úžasnou lokalitu v blízkosti Divoké Šárky. Dům je

moderní, nadstandardně vybavený a skvěle dispozičně řešený. V přízemí se nachází vstupní hala na kterou navazuje prostorný obývací pokoj s krbem a se vstupem na menší zahrádku, kuch. kout vybavený spotřebiči a kuch. linkou, jídelna se vstupem na terasu domu. V domě je alarm, předokenní žaluzie. V patře domu jsou 3 samostatné ložnice. Dva pokoje ideálně dětské nebo pracovna a 1 jako ložnice se samostatnou koupelnou, která je vybavená sprchovým koutem a toaletou. Dále je zde koupelna s vanou, toaletou, a 2 umyvadly. V 1.PP jsou 2 místnosti, v tuto chvíli slouží jeden pokoj jako domácí kino a jeden jako sauna a posilovna. Dále je zde také další koupelna se sprchovým koutem a toaletou, technická místnost a garáž. Velkou výhodou je nejen klidná lokalita pro bydlení, ale také skvělá dostupnost centra města, letiště i MHD (tramvaj, metro v pěší dostupnosti). Pro bližší informace mě kontaktujte.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

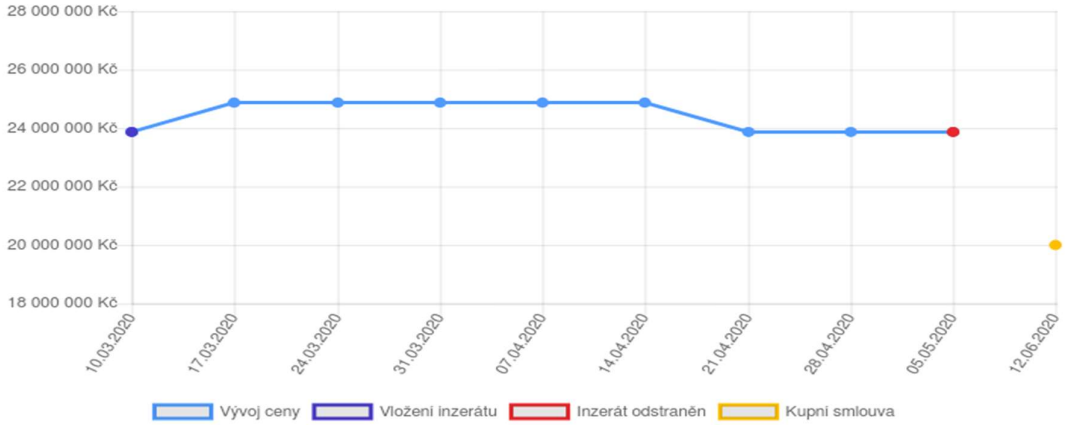
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 243 m^2, V Šáreckém údolí, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 20.000.000 Kč

Adresa: V Šáreckém údolí, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	V Šáreckém údolí, Praha, okres Hlavní město Praha	**Typ domu**	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	20 000 000 Kč	**Počet nadzemních podlaží**	3
Kupní smlouva podepsaná dne	12.06.2020	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-33643/2020	**Plocha užitná**	243
Poznámka k ceně	23 870 000 Kč za nemovitost, bez poplatků	**Plocha přidruženého pozemku**	184
Konstrukce budovy	Cihlová		

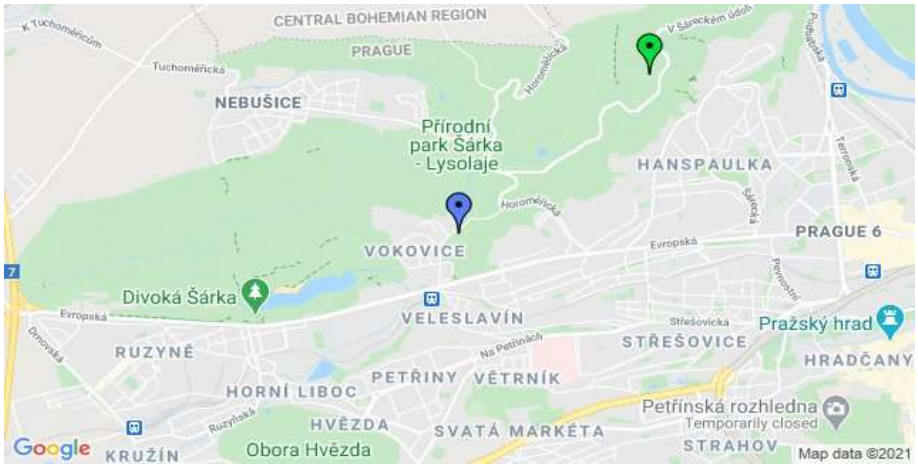
Slovní popis

Prodej řadového domu v unikátním novém projektu Top residence - Realitní projekt roku 2017 - s recepcí, ostrahou, situovaný v bezprostředním sousedství přírodního parku Horní Šárka. Dům se vyznačuje nadčasovým a elegantním vzhledem s použitím kvalitních a ekologických materiálů. Navazující rozsáhlý přírodní park Šárka s neopakovatelnou přírodní scenérií je ideální pro procházky a výlety pěšky i na kolech. Vnitřní dispozice je obdobně jako celý dům řešena velmi jednoduše a funkčně. Stylově zpracovanému interiéru dominuje obývací pokoj, propojen s kuchyní, jídelním prostorem a s vstupem na terasu; ve stejném podlaží najdeme také pokoj pro hosty/pracovnu, samostatnou toaletu a předsíň. Klidová zóna umístěna v prvním patře nabízí celkem tři ložnice; hlavní ložnici s koupelnou a toaletou, další dvě ložnice s balkonem a koupelnu s toaletou. Dům je podsklepen - dvougaráž, technická místnost, prádelna. Velkoformátové okno s výhledem

do zeleně, dubové podlahy, dlažba, videotelefon, alarm. Recepce a ostraha v areálu 24 hodin denně. Dobře situovaná destinace poskytující absolutní klid, dostatek soukromí, současně také blízkost MHD a rychlou dojezdovou vzdálenost do centra Prahy, mezinárodní školy ISP v Nebušicích a na mezinárodní Letiště Václava Havla. Stanice metra "Bořislavka" (linka A) je pouhých 5 minut jízdy autem.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

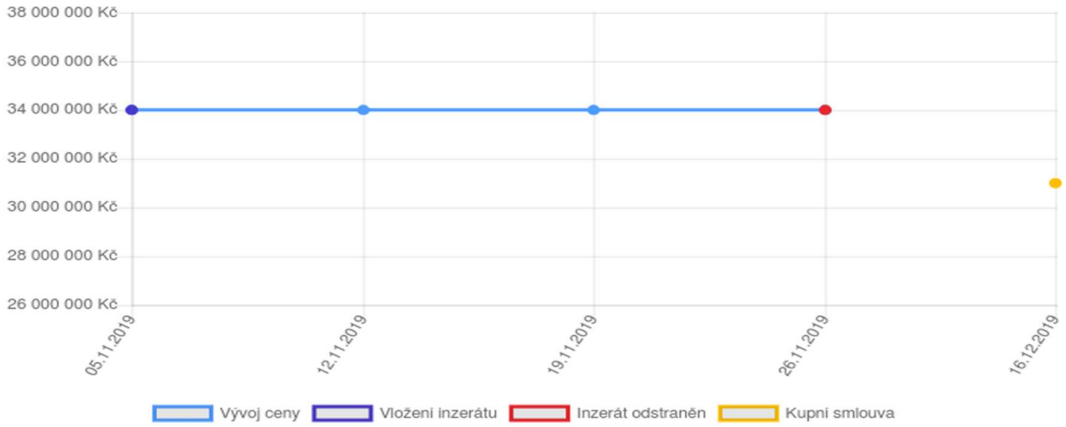
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 261 m^2, Libocká, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 31.000.000 Kč

Adresa: Libocká, Praha, okres Hlavní město Praha

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Libocká, Praha, okres Hlavní město Praha	**Typ domu**	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	31 000 000 Kč	**Počet nadzemních podlaží**	2
Kupní smlouva podepsaná dne	16.12.2019	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-82646/2019	**Plocha užitná**	261
Poznámka k ceně	34 000 000 Kč za nemovitost, bez poplatků	**Plocha přidruženého pozemku**	1016
Konstrukce budovy	Cihlová		

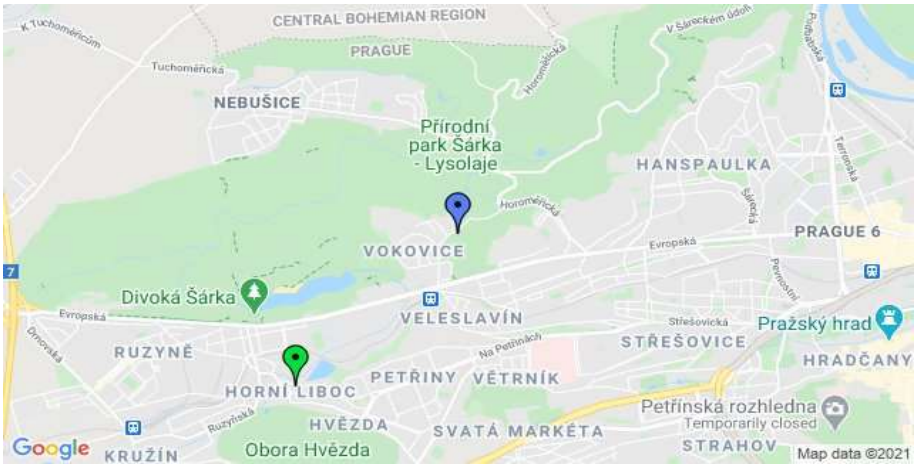
Slovní popis

Moderní RD situován v přímém sousedství přírodního parku s letohrádkem Hvězda. Ideální rodinné bydlení na klidném místě s množstvím zeleně a snadnou dostupností do centra i na letiště. Dům je součástí uzavřeného rezidenčního komplexu s kamerovým systémem. Bydlení na Liboci zpříjemňuje dopravní obslužnost: pár minut jízdy ke stanicím metra na trase A - Bořislavka a Veleslavín. Dispozičně velkoryse řešený dům nabízí ve vstupní úrovni: vzdušný, prosluněný obývací pokoj s plně vybavenou špičkovou kuchyní; vstup na zadní terasu do zahrady, koupelnu ze sprchovým koutem/toaletou, dále prádelnu a vstupní halu s přímým vstupem do garáže. Kuchyňská linka je vybavena všemi potřebnými spotřebiči: indukční varná deska, myčka, mikrovlnná trouba, americká lednice Bauknecht. V klimatizovaném patře je umístěna hlavní ložnice s vlastní koupelnou - vana/bidet/ toaleta, další tři ložnice, koupelna ze sprchovým koutem a toaletou, dvě šatny, centrální hala a vstup na odpočinkovou terasu a do zahrady. Integrovaná garáž pro dva vozy a parkování na pozemku. Kvalitní vybavení zahrnuje

hliníková okna, dřevěné dubové podlahy, klimatizaci v patře, krbová kamna, vestavěné skříně a úložné prostory, elektricky ovládané předokenní rolety, podlahové topení v koupelnách, velkoformátovou dlažbu, zahradní sklad, zabezpečovací zařízení, videotelefon a automaticky ovládanou bránu i garážová vrata.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost