

## Administrativní ocenění – rodinný dům



Pro vypracování ocenění byly použity následující podklady:

- Informace o parcelách č.parc. x, y z katastru nemovitostí, k.ú. Libeň, obec Praha, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- fotodokumentace,
- vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- literatura :
  - Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*, Praha, ČVUT, 2008
  - Ort, P., Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*, Praha, Verlag Dashöfer, 2008
- Informace získané při místním šetření

### Popis oceňovaných nemovitostí :

Jedná se o prvorepublikovou, částečně podsklepenou (PP) rodinnou vilu, o 2 nadzemních podlažích (NP) a podkroví (POD). Stavba je zděné konstrukce, stropy jsou betonové dřevěné trámové, zastřešení je valbovou střechou s keramickou krytinou. Vytápění je ústřední kotlem na plyn, příprava TUV elektrickými bojler. Stavba je z roku 1937, v roce 1975 proběhla modernizace, v roce 2009 byla rekonstruována bytová jednotka v 1.NP. Příslušenstvím jsou venkovní úpravy (oplocení, přípojka elektro, kanalizace, vodovod, plynovod, zpevněné plochy).

## 1. Pozemky – stavební a zahrada ve funkčním celku

### a) popis

Podle Výpisu z katastru nemovitostí k.ú. Libeň se jedná o tyto pozemky :

pozemek č.parc. x	zastavěná plocha a nádvoří	121 m <sup>2</sup>
pozemek č.parc. y	zahrada	417 m <sup>2</sup>
celkem		538 m <sup>2</sup>

Město Praha má zpracovanou a platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

### b) ocenění

Ocenění je provedeno podle § 9 a 10 zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku v platném znění a podle § 27 vyhlášky, tzn. podle obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č.22/2012, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl.m.Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

Pro dané pozemky je cenovou mapou stanovena cena pozemku ve výši 6 340 Kč/m<sup>2</sup>.

ZC	dle cenové mapy	6 340,00 Kč/m <sup>2</sup>
V	Výměra celkem	538 m <sup>2</sup>
C	= ZC * V	3 410 920,00 Kč
Cena zjištěná		<b>3 410 920,00 Kč</b>

## 2. Rodinný dům

### a) Popis a zařazení pro ocenění

Jedná se o prvorepublikovou, částečně podsklepenou (PP) rodinnou vilu, o 2 nadzemních podlažích (NP) a podkroví (POD).

Stavba je zděné konstrukce, základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, stropy jsou betonové dřevěné trámové, zastřešení je valbovou střechou s keramickou krytinou. Vytápění je ústřední kotlem na plyn, příprava TUV elektrickými bojler. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu včetně parapetů. Úprava vnitřních povrchů – omítka, úprava vnějších povrchů – břizolitová omítka. Běžné obklady keramické. Dveře plné, okna dřevěná dvojitá. Elektroinstalace světelná a třífázová, bleskosvod je proveden. Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody, vnitřní kanalizace – z hygienických zařízení. Vnitřní hygienické vybavení – WC, umyvadla, vany.

Dle příl.č.11 oceňovacího předpisu se jedná o typ B (částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními, zděná konstrukce, šikmá střecha), SKP 46.21.11, CZ – CC 111.



## b) Výměry

zastavěná plocha stavby (ZP) : 121,00 m<sup>2</sup>  
obestavěný prostor stavby (OP) : 1217,00 m<sup>3</sup>

Posouzení standardu dle příl.č.11, vč. objem. podílů dle příl.č.21, tab. č.3 a výpočet K<sub>4</sub>:

č. pol.	Konstrukce a vybavení	S,P CH, N	Objemový podíl	Koef.	K <sub>4</sub>
1	Základy vč. zemních prací	S	0,071	1,00	0,0710
2	Svislé konstrukce	S	0,223	1,00	0,2230
3	Stropy	S	0,084	1,00	0,0840
4	Zastřešení mimo krytinu	S	0,052	1,00	0,0520
5	Krytiny střech	S	0,032	1,00	0,0320
6	Klempířské kce	S	0,008	1,00	0,0080
7	Vnitřní omítky	S	0,062	1,00	0,0620
8	Fasádní omítky	S	0,031	1,00	0,0310
9	Vnější obklady	CH	0,004	0,00	0,0000
10	Vnitřní obklady	S	0,023	1,00	0,0230
11	Schody	S	0,024	1,00	0,0240
12	Dveře	S	0,033	1,00	0,0330
13	Okna	S	0,052	1,00	0,0520
14	Podlahy obytných místností	S	0,022	1,00	0,0220
15	Podlahy ostatních místností	S	0,011	1,00	0,0110
16	Vytápění	S	0,044	1,00	0,0440
17	Elektroinstalace	S	0,041	1,00	0,0410
18	Bleskosvod	S	0,006	1,00	0,0060
19	Rozvod vody	S	0,030	1,00	0,0300
20	Zdroj teplé vody	S	0,018	1,00	0,0180
21	Instalace plynu	S	0,005	1,00	0,0050
22	Kanalizace	S	0,028	1,00	0,0280
23	Vybavení kuchyní	S	0,005	1,00	0,0050
24	Vnitřní hyg. vybavení	S	0,051	1,00	0,0510
25	Záchod	S	0,004	1,00	0,0040
26	Ostatní	CH	0,036	0,00	0,0000
<b>K<sub>4</sub> – koeficient vybavení stavby</b>					<b>0,9600</b>
<i>S = standardní, P = podstandardní, N = nadstandardní, CH = chybějící vybavení, neuv = neuvažuje se</i>					



### c) Posouzení stavu a opotřebení

Stavba je z roku 1937, v roce 1975 proběhla modernizace, v roce 2009 byla rekonstruována bytová jednotka v 1.NP. Výpočet opotřebení je proveden analytickou metodou v následující tabulce.

č. pol.	Konstrukce a vybavení	Přepoč. podíl	Stáří	Životnost	S/Ž	Opotřebení
1	Základy vč. zemních prací	0,0740	77	100	0,7700	0,0569
2	Svislé konstrukce	0,2323	77	100	0,7700	0,1789
3	Stropy	0,0875	77	100	0,7700	0,0674
4	Zastřešení mimo krytinu	0,0542	77	100	0,7700	0,0417
5	Krytiny střech	0,0333	39	50	0,7800	0,0260
6	Klempířské kce	0,0083	39	50	0,7800	0,0065
7	Vnitřní omítky	0,0646	∅ 30	50	0,6000	0,0388
8	Fasádní omítky	0,0323	77	80	0,9625	0,0311
9	Vnější obklady	0,0000	-	-	0,0000	0,0000
10	Vnitřní obklady	0,0240	∅ 30	40	0,7500	0,0180
11	Schody	0,0250	77	100	0,7700	0,0193
12	Dveře	0,0344	∅ 30	50	0,6000	0,0206
13	Okna	0,0542	77	50	1,5400	0,0834
14	Podlahy obytných místností	0,0229	∅ 30	40	0,7500	0,0172
15	Podlahy ostatních místností	0,0115	∅ 30	40	0,7500	0,0086
16	Vytápění	0,0458	39	50	0,7800	0,0358
17	Elektroinstalace	0,0427	39	50	0,7800	0,0333
18	Bleskosvod	0,0063	39	50	0,7800	0,0049
19	Rozvod vody	0,0313	39	50	0,7800	0,0244
20	Zdroj teplé vody	0,0188	∅ 30	35	0,8571	0,0161
21	Instalace plynu	0,0052	39	50	0,7800	0,0041
22	Kanalizace	0,0292	39	50	0,7800	0,0228
23	Vybavení kuchyní	0,0052	∅ 25	35	0,7143	0,0037
24	Vnitřní hyg. vybavení	0,0531	∅ 25	35	0,7143	0,0379
25	Záchod	0,0042	∅ 25	35	0,7143	0,0030
26	Ostatní	0,0000	-	-	0,0000	0,0000
<b>Opotřebení</b>						<b>0,8001</b>

Opotřebení stanovené analytickou metodou je **80,01 %**.



d) Propočet ceny – nákladový způsob

ZC	příl.č.11, typ B, SKP 46.21.11, SKP 46.21.11	1 975,00 Kč/m <sup>3</sup>
K <sub>4</sub>	viz posouzení standardu	0,9600
K <sub>5</sub>	Praha	1,20
K <sub>i</sub>	příl.č.41, SKP 46.21.11	2,112
ZCU	ZCU = ZC * K <sub>4</sub> * K <sub>5</sub> * K <sub>i</sub>	4 805,22 Kč/m <sup>3</sup>
OP	viz výměry	1 217,00 m <sup>3</sup>
CN	CN=ZCU x OP	5 847 952,74 Kč
O	viz výpočet opotřebení	80,01 %
CS <sub>N</sub>	cena po odpočtu opotřebení	1 169 005,75 Kč
I <sub>T</sub>	Index trhu	0,9700
I <sub>P</sub>	Index polohy	0,9900
CS	= CS <sub>N</sub> * I <sub>T</sub> * I <sub>P</sub>	1 122 596,22 Kč
Cena zjištěná		<b>1 122 596,22 Kč</b>

Výpočet indexu trhu (příl.č.3, tab.1) :

I <sub>T</sub>	$I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$			<b>0,970</b>
P <sub>1</sub>	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II	Poptávka nižší než nabídka	- 0,030
P <sub>2</sub>	Vlastnické vztahy	IV	Stejný vlastník	0,000
P <sub>3</sub>	Změny v okolí	III	Bez vlivu	0,000
P <sub>4</sub>	Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,000
P <sub>5</sub>	Povodňové riziko	IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,000

Výpočet indexu polohy pro pozemky zastavěné - pro stavby rezidenční (příl.č.3, tab.3) :

$I_P$	$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$			<b>0,990</b>
P <sub>1</sub>	Druh a účel užití stavby	I	Rezidenční v obci nad 2000 obyv.	1,000
P <sub>2</sub>	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční	0,020
P <sub>3</sub>	Poloha pozemku v obci	II	Navazující na centrum obce	0,000
P <sub>4</sub>	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,000
P <sub>5</sub>	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,000
P <sub>6</sub>	Dopravní dostupnost	VI	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,000
P <sub>7</sub>	Hromadná doprava	IV	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	- 0,030
P <sub>8</sub>	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	Bez možnosti komerčního využití	0,000
P <sub>9</sub>	Obyvatelstvo v okolí	II	Bezproblémové okolí	0,000
P <sub>10</sub>	Nezaměstnanost	II	Průměrná nezaměstnanost	0,000
P <sub>11</sub>	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	II	Bez dalších vlivů	0,000

### 3. Venkovní úpravy

#### a) Popis

Příslušenstvím rodinného domu jsou venkovní úpravy - zpevněné plochy, venkovní schody, přípojka vody, přípojka elektro a pilíř elektro, kanalizační přípojka, kanalizační šachta, přípojka plynu, oplocení, vrata, vrátka.

#### b) Ocenění

Venkovní úpravy jsou oceněny podle §18, zjednodušeným způsobem dle odst. 2.

C	rodinný dům – cena zjištěná	1 122 596,22 Kč
p	3,5% - 5% z CS, s přihlédnutím k výčtu, standardu a stáří venkovních úprav	5 %
C <sub>VU</sub>	Cena zjištěná	<b>56 129,81 Kč</b>



#### 4. Trvalé porosty

##### a) popis

Jedná se o okrasné stromy jehličnaté a listnaté a o ovocné stromy a keře.

##### b) ocenění

Ocenění je provedeno zjednodušeným způsobem podle § 47.

P	pokryvná plocha okrasných dřevin (odhadem)	200 m <sup>2</sup>
CP	cena pozemku	6 340,00 Kč/m <sup>2</sup>
k	koeficient	0,065
C <sub>TP</sub>	= P * CP * k	82 420,00 Kč
Cena zjištěná ke dni ocenění		<b>82 420,00 Kč</b>

#### REKAPITULACE

Pozemky	§ 2	3 410 920,00 Kč
Rodinný dům	§ 13	1 122 596,22 Kč
Venkovní úpravy	§ 18	56 129,81 Kč
Trvalé porosty	§ 47	82 420,00 Kč
součet		4 672 066,03 Kč
zaokrouhlení		+ 3,97 Kč
<b>Celkem cena zjištěná ke dni 30.6.2014</b>		<b>4 672 070,00 Kč</b>

Slovy : čtyřimilionsěstsetsedmdesátdvatisícesedmdesátkorun českých.