ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005973/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně - rozestavěné budovy bez č.p./č.ev., která obsahuje 3x rozestavěnou jednotku a pozemky p.č. 1728/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m^2, součástí je rozestavěná budova bez č.p./č.ev. a dále p.č. 1728/4 - zahrada o výměře 453 m^2, vše vedené na LV č. 5001, 5002 a 4442 v k.ú. Újezd nad Lesy.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

Číslo posudku v evidenci znalce: 33/2025

Zadavatel: Mgr. Lukáš Stoček - LEGAL INS v.o.s - insolvenční správce KZ stavba s.r.o.,
IČ: 19863152
K Nemocnici 168/18
741 01 Nový Jičín

Číslo jednací: nebylo přiděleno

	Současný stav	Budoucí stav
OBVYKLÁ CENA	**20 520 000 Kč**	**28 760 000 Kč**

Počet stran: 70 a 30 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 24.11.2024 **Vyhotoveno:** V Českém Krumlově 21.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu současnou nemovité věci - rozestavěné budovy bez č.p./č.ev., která obsahuje 3x rozestavěnou jednotku a pozemky p.č. 1728/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m^2, součástí je rozestavěná budova bez č.p./č.ev. a dále p.č. 1728/4 - zahrada o výměře 453 m^2, vše vedené na LV č. 5001, 5002 a 4442 v k.ú. Újezd nad Lesy.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku.

Nemovitá věc je užívána v souladu s jejím určením.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.11.2024 za přítomnosti člena znalecké kanceláře ZÚČK s.r.o. a paní Zouzalové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení hodnoty nemovitých věcí. Jedná se o:
- Katastr nemovitostí pro nalezení cenových údajů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archiv realitních kanceláří o prodejích srovnatelných nemovitých věcí
- Informace od zadavatele
- Místní šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 5001, 5002 a 4442 v k.ú. Úvaly nad Lesy
Mapový portál, dostupný na https://mapy.cz/
Mapa technické infrastruktury, dostupná na https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/
Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR
Vyhláška č. 337/2022 Sb.
Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
Povodňová mapa ČR, dostupná na https://geoportal.gepro.cz/
Územní plán obce
Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na https://www.sreality.cz/
Cenové údaje z Katastru nemovitostí
Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

Věrohodnost zdrojů dat, které byly sděleny zadavatelem a znalec se nepodílel na jejich tvorbě, nelze znalcem ověřit.

Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základe těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.
Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení, velikosti pozemku) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.
Místní šetření proběhlo za účasti znalce, kde byla získána veškerá dostupná data o oceňované nemovité věci (např. velikost jednotlivých místností, vybavení, konstrukce, existence inž. sítí, tvar, dispozice atd..).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně fotografie. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Újezd nad Lesy
Adresa nemovité věci:	Soběšínská, 110 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, 190 16 Praha 9, LV: 5001, podíl 1 / 1

Místopis

Praha je hlavní a zároveň největší město České republiky. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale jako samostatný kraj není jeho součástí.

Újezd nad Lesy je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Praha

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
		☐ ostatní			
Přípojky - stávající:	☒ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace		☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Přípojky- budoucí:	☒ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace		☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			okrajová část - zástavba RD		

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1680 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o ocenění souboru třech rozestavěných bytových jednotek, které jsou takto vedeny v KN a ke dni ocenění jsou v rozestavěném stavu. Stavební povolení bylo vydáno v roce 2010, kdy započala výstavba, která od roku 2016 nepokračuje a je v současném rozestavěném stavu. Fyzicky se jedná o tři bytové jednotky v rodinném domě, se kterými možno uvažovat jako se třemi řadovými domy. RD je rozdělen pravidelně, má tři samostatné vstupy - do každé jednotky jeden vstup z 1.NP a každá jednotka je vymezena v 1.NP a podkroví.

RD je postaven na betonové základové desce, je zděný s monolitickými betonovými stropy, střecha polovalbová s bet. krytinou, schodiště betonové, okna plastová. Vstup dveře plastové. Dále dle projektové dokumentace by se jednalo o dostavbu v současných standardech (např, obložkové dveře, vinylové podlahy s ker. dlažbou, štukové omítky, vytápění ÚT s TČ vč. ohřevu TUV atd..).

Objekt je připojen na el. energii, obecní vodovod. Odpady nejsou ke dni ocenění připojeny. Nabízí se možnost vybudování vlastní žumpy na vyvážení. Připojení na kanalizaci, která se v místě nachází, je dle sdělení problematické (tuto informaci nelze ověřit).

Stavba je dle projektu stavěna s garážemí v 1.NP. Na MŠ bylo zjištěno, že byla výstavba změněna a místo garáží se bude nacházet v 1.NP část bytové jednotky. Objekt je oceňován dle skutečného provedení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: zemědělský půdní fond

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - KZ STAVBA s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - KZ STAVBA s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Výše uvedená rizika nejsou v ocenění zohledněna.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Stavba rozestavěna od roku 2010.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. BJ č. 1 v rozest. budově
2. BJ č. 2 v rozest. budově
3. BJ č. 3 v rozest. budově
4. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rozestavěný RD s 3x BJ

2. Porovnávací hodnota
2.1. 3x BJ v budoucím stavu - fyzicky 3x řadový RD

3. Hodnota pozemků
3.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona c. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 poměru 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.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem.
Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m2 výměry oceňované nemovité věci. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	RD Praha 21, Újezd nad Lesy, Soběšínská, výst. p.č. 1728_5, ZP (OC)
Adresa předmětu ocenění:	Soběšínská 110 00 Praha
LV:	5001, 5002, 4442,
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Újezd nad Lesy
Počet obyvatel:	1 357 326

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **13 356,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}449}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}435}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp = I_T * I_P = 0,990**

1. BJ č. 1 v rozest. budově

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v rodinném domě:	§ 21
Rodinný dům:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
zádveří:	2,46 *	1,00 =	2,46 m^2
koupelna:	7,13 *	1,00 =	7,13 m^2
obývací pokoj s kk:	43 *	1,00 =	43,00 m^2
chodba:	5,85 *	1,00 =	5,85 m^2
pokoj:	8,08 *	1,00 =	8,08 m^2
pokoj:	11,43 *	1,00 =	11,43 m^2
pokoj:	13,13 *	1,00 =	13,13 m^2
koupelna:	6,5 *	1,00 =	6,50 m^2
balkon:	5,76 *	0,17 =	0,98 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			98,56 m^2

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	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické, podhledy SDK	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová	S	100

14. Podlahy obytných místností	vinyl	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	tepelné čerpadlo	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	kombinovaně s ÚT	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	rozvod antén	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,29	100,00	8,29
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,42	100,00	21,42
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,98	75,00	5,99
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,38	100,00	7,38
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	100,00	3,43
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	50,00	0,46
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,86	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	75,00	0,76
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	30,00	0,97
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	100,00	5,25
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,34	30,00	1,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	70,00	2,26
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,92	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	20,00	0,63
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 99,00 Rozestavěnost: **58,43**
Koeficient vybavení K_4: **0,9900**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^2]: = 10 534,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**43 197,68**
Plná cena: 98,56 m^2 * 43 197,68 Kč/m^2	=	**4 257 563,34 Kč**
Cena bytu	=	**4 257 563,34 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,5843
Nedokončená stavba	=	**2 487 715,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 100 = 8,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 8,0 % / 100)	*	0,920
Nákladová cena CJ_N	=	**2 288 698,30 Kč**
Koeficient pp	*	1,435
Cena CJ	=	**3 284 282,06 Kč**
BJ č. 1 v rozest. budově - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	**3 284 282,06 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 980 / 2 961

Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 980 / 2 961	+	0,-
BJ č. 1 v rozest. budově - cena zjištěná	=	**3 284 282,06 Kč**

2. BJ č. 2 v rozest. budově

<u>Zatřídění pro potřeby ocenění</u>

Jednotka v rodinném domě:	§ 21
Rodinný dům:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
zádveří:	3,9 *	1,00 =	3,90 m^2
koupelna:	3,75 *	1,00 =	3,75 m^2
obývací pokoj s kk:	40,12 *	1,00 =	40,12 m^2
chodba:	5,56 *	1,00 =	5,56 m^2

pokoj:	8,08 *	1,00 =	8,08 m^2
pokoj:	11,43 *	1,00 =	11,43 m^2
pokoj:	13,13 *	1,00 =	13,13 m^2
koupelna:	6,5 *	1,00 =	6,50 m^2
balkon:	5,3 *	0,17 =	0,90 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			93,37 m^2

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	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické, podhledy SDK	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	vinyl	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	tepelné čerpadlo	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	kombinovaně s ÚT	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	rozvod antén	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,29	100,00	8,29
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,42	100,00	21,42
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,98	75,00	5,99
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,38	100,00	7,38

5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	100,00	3,43
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	50,00	0,46
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,86	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	75,00	0,76
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	30,00	0,97
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	100,00	5,25
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,34	30,00	1,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	70,00	2,26
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,92	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	20,00	0,63
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 99,00 Rozestavěnost: **58,43**
Koeficient vybavení K_4: **0,9900**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^2]:	=	10 534,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**43 197,68**
Plná cena: 93,37 m^2 * 43 197,68 Kč/m^2	=	**4 033 367,38 Kč**
Cena bytu	=	**4 033 367,38 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,5843
Nedokončená stavba	=	**2 356 716,73 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 100 = 8,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 8,0 % / 100)	*	0,920
Nákladová cena CJ_N	=	**2 168 179,39 Kč**
Koeficient pp	*	1,435
Cena CJ	=	**3 111 337,42 Kč**
BJ č. 2 v rozest. budově - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	**3 111 337,42 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	0,- Kč		
Spoluvlastnický podíl:	1 004 / 2 961		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	0,- Kč * 1 004 / 2 961	+	0,-
BJ č. 2 v rozest. budově - cena zjištěná		=	**3 111 337,42 Kč**

3. BJ č. 3 v rozest. budově

<u>Zatřídění pro potřeby ocenění</u>

Jednotka v rodinném domě:	§ 21
Rodinný dům:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
zádveří:	6,32 *	1,00 =	6,32 m^2
koupelna:	4,71 *	1,00 =	4,71 m^2
obývací pokoj s kk:	25,23 *	1,00 =	25,23 m^2
pokoj:	8,25 *	1,00 =	8,25 m^2
chodba:	5,56 *	1,00 =	5,56 m^2
pokoj:	8,08 *	1,00 =	8,08 m^2
pokoj:	11,43 *	1,00 =	11,43 m^2
pokoj:	13,13 *	1,00 =	13,13 m^2
koupelna:	6,5 *	1,00 =	6,50 m^2
balkon:	5,76 *	0,17 =	0,98 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			90,19 m^2

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	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické, podhledy SDK	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100

10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	vinyl	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	tepelné čerpadlo	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	kombinovaně s ÚT	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	rozvod antén	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,29	100,00	8,29
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,42	100,00	21,42
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,98	75,00	5,99
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,38	100,00	7,38
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	100,00	3,43
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	50,00	0,46
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,86	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	75,00	0,76
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	30,00	0,97
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	100,00	5,25
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,34	30,00	1,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	70,00	2,26
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,92	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	20,00	0,63
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					99,00	Rozestavěnost: **58,43**		

Koeficient vybavení K_4:	**0,9900**	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^2]:	=	10 534,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**43 197,68**
Plná cena: 90,19 m^2 * 43 197,68 Kč/m^2	=	**3 895 998,76 Kč**
Cena bytu	=	**3 895 998,76 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,5843
Nedokončená stavba	=	**2 276 451,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 100 = 8,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 8,0 % / 100)	*	0,920
Nákladová cena CJ_N	=	**2 094 335,43 Kč**
Koeficient pp	*	1,435
Cena CJ	=	**3 005 371,34 Kč**
BJ č. 3 v rozest. budově - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	**3 005 371,34 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 977 / 2 961		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 977 / 2 961	+	0,-
BJ č. 3 v rozest. budově - cena zjištěná	=	**3 005 371,34 Kč**

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,990}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,990 = **0,990**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	13 356,-	0,990		13 222,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1728/4	453	13 222,44	5 989 765,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1728/5	190	13 222,44	2 512 263,60
Stavební pozemky - celkem			643		**8 502 028,92**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **8 502 028,92 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný RD s 3x BJ

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m³ obstavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2024. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
BJ č. 1	52,59 m²	1,00	52,59 m²	
BJ č. 2	47,77 m²	1,00	47,77 m²	
BJ č. 3	44,51 m²	1,00	44,51 m²	
				144,87 m²
Podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
BJ č. 1 podkroví + balkon	47,87 m²	1,00	47,87 m²	
BJ č. 2 podkroví + balkon	47,35 m²	1,00	47,35 m²	

BJ č. 3 podkroví + balkon	47,58 m^2	1,00	47,58 m^2	
				142,80 m^2
				287,67 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	187,43	3,06 m
Podkroví	187,43	5,44 m
	374,86 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(187,43)*(3,06) =	573,54
Z	Podkroví	(187,43)*(5,44)/2 =	509,81
Obestavěný prostor - celkem:			**1 083,35 m^3**

Konstrukce	**Popis**	**Rozestavěnost**
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	100 %
2. Zdivo	zděné	100 %
3. Stropy	železobetonové monolitické, podhledy SDK	75 %
4. Střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	100 %
5. Krytina	betonová taška	100 %
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	50 %
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	0 %
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	0 %
9. Vnější obklady	chybí	0 %
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	0 %
11. Schody	železobetonové	75 %
12. Dveře	dřevěné	30 %
13. Okna	plastová	100 %
14. Podlahy obytných místností	vinyl	0 %
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0 %
16. Vytápění	tepelné čerpadlo	0 %
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	30 %
18. Bleskosvod	ano	50 %
19. Rozvod vody	plastové trubky	70 %
20. Zdroj teplé vody	kombinovaně s ÚT	0 %
21. Instalace plynu	chybí	0 %
22. Kanalizace	plastové potrubí	20 %
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	0 %
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	0 %
25. Záchod	splachovací	0 %
26. Ostatní	rozvod antén	0 %
Rozestavěnost celkem		**58,40 %**

Jednotková cena	8 610 Kč/m^3

Množství	1 083,35 m^3
Reprodukční cena	9 327 644 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	8,20	764 867	764 867	8,28
2. Zdivo	21,20	1 977 461	1 977 461	21,41
3. Stropy	7,90	736 884	736 884	7,98
4. Střecha	7,30	680 918	680 918	7,37
5. Krytina	3,40	317 140	317 140	3,43
6. Klempířské konstrukce	0,90	83 949	83 949	0,91
7. Vnitřní omítky	5,80	541 003	541 003	5,86
8. Fasádní omítky	2,80	261 174	261 174	2,83
9. Vnější obklady	0,50	46 638	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	214 536	214 536	2,32
11. Schody	1,00	93 276	93 276	1,01
12. Dveře	3,20	298 485	298 485	3,23
13. Okna	5,20	485 037	485 037	5,25
14. Podlahy obytných místností	2,20	205 208	205 208	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,00	93 276	93 276	1,01
16. Vytápění	5,20	485 037	485 037	5,25
17. Elektroinstalace	4,30	401 089	401 089	4,34
18. Bleskosvod	0,60	55 966	55 966	0,61
19. Rozvod vody	3,20	298 485	298 485	3,23
20. Zdroj teplé vody	1,90	177 225	177 225	1,92
21. Instalace plynu	0,50	46 638	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	289 157	289 157	3,13
23. Vybavení kuchyně	0,50	46 638	46 638	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	382 433	382 433	4,14
25. Záchod	0,30	27 983	27 983	0,30
26. Ostatní	3,40	317 140	317 140	3,43
Upravená reprodukční cena			9 234 368 Kč	
Množství			1 083,35 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 524 Kč/m^3	

		Současný stav	**Budoucí stav**
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]		187
Užitná plocha (UP)	[m^2]		288
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]		1 083,35
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]		8 524
Rozestavěnost	[%]	58,40	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	4 978	8 524
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 392 980	9 234 475
Stáří	[roků]	8	8
Další životnost	[roků]	92	92
Opotřebení	[%]	8,00	8,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**4 961 541**	**8 495 717**

2. Porovnávací hodnota

2.1. 3x BJ v budoucím stavu - fyzicky 3x řadový RD

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	287,67 m^2
Obestavěný prostor:	1 083,35 m^3
Zastavěná plocha:	187,43 m^2
Výměra pozemku:	643,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se

oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD Újezd nad Lesy**
Lokalita: Újezd nad Lesy, č.p. 2839, rod.dům
Popis: Jedná se o realizovaný prodej novostavby rodinného domu ve standardu novostavby.
Pozemek: 217,00 m^2
Užitná plocha: 104,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-36134/2023-101	1,00
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - s vlastní zahradou	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-36134/2023-101; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - s vlastní zahradou; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
11 501 253	104,00	110 589	0,90	**99 530**

Název: **RD Újezd nad Lesy**
Lokalita: Újezd nad Lesy, č.p. 2840, rod.dům
Popis: Jedná se o realizovaný prodej novostavby rodinného domu ve standardu novostavby.
Pozemek: 259,00 m^2
Užitná plocha: 104,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-8655/2023-101	1,00
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - s vlastní zahradou	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-8655/2023-101; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - s vlastní zahradou; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
10 236 600	104,00	98 429	0,90	**88 586**

Název: **RD Újezd nad Lesy**

Lokalita: Újezd nad Lesy, č.p. 2836, rod.dům
Popis: Jedná se o realizovaný prodej novostavby rodinného domu ve standardu novostavby.
Pozemek: 243,00 m^2
Užitná plocha: 104,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-8655/2023-101	1,00
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - s vlastní zahradou	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-8655/2023-101; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - s vlastní zahradou; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
12 800 600	104,00	123 083	0,90	**110 775**

Název: **RD Újezd nad Lesy**
Lokalita: Újezd nad Lesy, č.p. 1911, rod.dům
Popis: Jedná se o realizovaný prodej rodinného domu s garáží. RD je z roku 1998 s rekonstrukcemi a je v dobrém tech. stavu.
Pozemek: 317,00 m^2
Užitná plocha: 110,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-42485/2024-101	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,01
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - starší dům	1,05
K6 Vliv pozemku - s vlastní zahradou	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s garáží	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-42485/2024-101; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - starší dům; Vliv pozemku - s vlastní zahradou; Úvaha zpracovatele ocenění - s garáží;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
13 490 000	110,00	122 636	0,91	**111 599**

Název: **RD Újezd nad Lesy**
Lokalita: Újezd nad Lesy, č.p. 2007, rod.dům
Popis: Jedná se o realizovaný prodej rodinného domu s garáží. RD je z roku 1999 s rekonstrukcemi a je v dobrém tech. stavu.
Pozemek: 425,00 m^2
Užitná plocha: 125,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-34638/2024-101	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - starší dům	1,05
K6 Vliv pozemku - s vlastní zahradou	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s garáží	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-34638/2024-101; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - starší dům; Vliv pozemku - s vlastní zahradou; Úvaha zpracovatele ocenění - s garáží;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
13 690 000	125,00	109 520	0,94	**102 949**

Název: **RD Újezd nad Lesy**
Lokalita: Újezd nad Lesy, č.p. 1928, rod.dům
Popis: Jedná se o realizovaný prodej rodinného domu s garáží. RD je z roku 1998 s rekonstrukcemi a je v dobrém tech. stavu.
Pozemek: 184,00 m^2
Užitná plocha: 102,20 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-64707/2023-101	1,00
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - starší dům	1,05
K6 Vliv pozemku - s malou zahradou	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s garáží	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-64707/2023-101; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - starší dům; Vliv pozemku - s malou zahradou; Úvaha zpracovatele ocenění - s garáží;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 990 000	102,20	97 750	0,95	**92 863**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací budoucí hodnotu nemovitosti - souboru třech bytových jednotek č. 1, č. 2 a č. 3 v rozestavěné budově bez č.p./č.ev., obec Praha zapsané na LV č. 5001 k.ú. Újezd nad Lesy včetně jejich příslušných spoluvl. podílu na domu a pozemku p.č. 1728/4 a p.č. 1728/5, vše zapsané na LV č. 5001 a 4442 v katastrálním území Újezd nad Lesy odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **100 000 Kč /m2 užitné plochy. Tj. <u>28,760 mil. Kč.</u>**

Jednotková cena za m^2 oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru

porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.

Minimální jednotková porovnávací cena	88 586 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	101 050 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	111 599 Kč/m^2

Stanovená porovnávací hodnota	**28 760 000 Kč**
Jednotková cena	99 976 Kč/m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**28 760 000 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci

srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Újezd nad Lesy, p.č.: 2512/3**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemky pro výstavbu bydlení.
Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-13906/2024-101	1,00
velikost pozemku - větší	1,01
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
11 390 000	770	14 792,21	1,01	**14 940,13**

Název: **Pozemek Újezd nad Lesy, p.č.: 641/3**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemky pro výstavbu bydlení.
Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-35202/2024-101	1,00
velikost pozemku - menší	0,98
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
6 975 000	450	15 500,00	0,98	**15 190,00**

Název: **Pozemek Újezd nad Lesy, p.č.: 538/107**
Lokalita: 107
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemky pro výstavbu bydlení.
Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-17641/2022-101	1,00
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00

intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
7 227 000	620	11 656,45	1,00	**11 656,45**

Minimální jednotková porovnávací cena	11 656,45 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 928,86 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 190,00 Kč/m²

a) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v současném stavu

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemků dle LV č. 5001 a 4442 k.ú. Újezd nad Lesy odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání inženýrských sítí, dopravní obslužnosti a sklonnosti pozemků na **13 929 Kč/m2 .tj. 8,990 mil. Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.

Jedná se hodnotu pozemků nezatížených stavbou/stavbami.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1728/4	453	13 928,86		6 309 774
zastavěná plocha a nádvoří	1728/5	190	13 928,86		2 646 483
Celková výměra pozemků		**643**	**Hodnota pozemků celkem**		**8 956 257**

b) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1728/4	453	13 928,86		6 309 774
zastavěná plocha a nádvoří	1728/5	190	13 928,86		2 646 483
Celková výměra pozemků		**643**	**Hodnota pozemků celkem**		**8 956 257**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. BJ č. 1 v rozest. budově	3 284 282,- Kč
2. BJ č. 2 v rozest. budově	3 111 337,- Kč
3. BJ č. 3 v rozest. budově	3 005 371,- Kč
4. Pozemky	8 502 029,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 17 903 019,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 17 903 020,- Kč

slovy: Sedmnáct milionů devět set tři tisíc dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 17 903 020 Kč

slovy: Sedmnáct milionů devět set tři tisíc dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rozestavěný RD s 3x BJ	4 961 541,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. 3x BJ v budoucím stavu - fyzicky 3x řadový RD	28 760 000,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	8 956 257,- Kč

	Stávající stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota		**28 760 000 Kč**
Věcná hodnota	**13 917 798 Kč**	**17 451 974 Kč**
z toho pozemek	8 956 257 Kč	8 956 257 Kč

Obvyklá cena **20 520 000 Kč**
stávající stav
slovy: Dvacet milionů pět set dvacet tisíc Kč

Obvyklá cena **28 760 000 Kč**
budoucí stav
slovy: Dvacet osm milionů sedm set šedesát tisíc Kč

Silné stránky
- delší dobu rozestavěný dům

Slabé stránky
- pozemek zahrady ve spoluvl. podílu

Komentář ke stanovení výsledné ceny
Obvyklou cenu budoucí nemovitosti - souboru třech bytových jednotek č. 1, č. 2 a č. 3 v rozestavěné budově bez č.p./č.ev., obec Praha zapsané na LV č. 5001 k.ú. Újezd nad Lesy včetně

jejich příslušných spoluvl. podílu na domu a pozemku p.č. 1728/4 a p.č. 1728/5, vše zapsané na LV č. 5001 a 4442 v katastrálním území Újezd nad Lesy odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **100 000 Kč /m2 užitné plochy. Tj. 28,760 mil. Kč, konkrétně:**

BJ č. 1 - 10,040 mil. Kč.
BJ č. 2 - 9,510 mil. Kč.
BJ č. 3 - 9,210 mil. Kč.

Jednotková cena za m^2 oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.

Obvyklá cena současná je určena na základě hodnoty pozemku a rozestavěnosti 58,4% na 20,520 mil. Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:
Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovité věci jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, provedení, stavebně technického stavu, obdobné výměry, aj. K dispozici byly aktuální údaje o srovnávaných nemovitých věcech. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.
Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr nebo medián upravených cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započitatelnou výměrou oceňované nemovité věci a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno ve výčtu srovnávaných nemovitých věcí.

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.

E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

Pro určení ceny zjištěné:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisů.

C) Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.

D) Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu současnou nemovité věci - rozestavěné budovy bez č.p./č.ev., která obsahuje 3x rozestavěnou jednotku a pozemky p.č. 1728/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m^2, součástí je rozestavěná budova bez č.p./č.ev. a dále p.č. 1728/4 - zahrada o výměře 453 m^2, vše vedené na LV č. 5001 a 4442 v k.ú. Újezd nad Lesy.

Obvyklou cenu současnou určuji na základě současné rozestavěnosti na 20,520 mil. Kč.

Obvyklá cena **současný stav**	**20 520 000 Kč**
slovy: Dvacet milionů pět set dvacet tisíc Kč	

Obvyklá cena **budoucí stav**	**28 760 000 Kč**
slovy: Dvacet osm milionů sedm set šedesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Obvyklé ceny jsou platné za předpokladu změny stavby před dokončením. Vydané stavební povolení je v rozporu se současným stavem (změna 1.NP z garáží na obytné plochy). Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce a jeho erudici. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5002 a 4442	6
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 24.11.2024	6
Povodňová mapa	1
Stavební povolení	7
Projektová dokumentace	7
Prohlášení vlastníka budovy	6

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. fakturou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV

s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí.Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 005973/2025.

V Českém Krumlově 25.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 005973/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5002 a 4442	6
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 24.11.2024	6
Povodňová mapa	1
Stavební povolení	7
Projektová dokumentace	7
Prohlášení vlastníka budovy	6

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5002 a 4442

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.10.2024 09:55:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **773778 Újezd nad Lesy** List vlastnictví: **4442**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	**27252710**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1728/4	**453**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
pohledávka ve výši 10 344 983,62,- Kč

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k
Parcela: 1728/4

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 153084/18/2009-80542-110078 ÚzP pro Prahu 9 ze dne 12.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2018 10:03:36. Zápis proveden dne 07.02.2018; uloženo na prac. Praha V-2763/2018-101**

Pořadí k **15.01.2018 10:03**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 153084/18/2009-80542-110078 ÚzP pro Prahu 9 ze dne 12.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2018 10:03:36. Zápis proveden dne 07.02.2018; uloženo na prac. Praha V-2763/2018-101**

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 153084/18/2009-80542-110078 ÚzP pro Prahu 9 ze dne 12.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2018 10:03:36. Zápis proveden dne 07.02.2018; uloženo na prac. Praha V-2763/2018-101**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k
Parcela: 1728/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 4408180/16/2009-80542-110078 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2016 12:37:02. Zápis proveden**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5002 a 4442

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.10.2024 09:55:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **773778 Újezd nad Lesy** List vlastnictví: **4442**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 06.06.2016.

Z-23985/2016-101

Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 4836495/16/2009-80542-110078 ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2016 16:51:23. Zápis proveden dne 15.06.2016.**

Z-26560/2016-101

Listina **Rozhodnutí č. j. 1711062/18/2009-80542-110078 správce daně o odkladu daňové exekuce ze dne 23.03.2018. Právní moc ke dni 05.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2018 10:27:08. Zápis proveden dne 25.04.2018.**

Z-12274/2018-101

Listina **Rozhodnutí č.j. 1024785/20/2009-80542-110717 správce daně o pokračování v daňové exekuci ze dne 11.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 10:02:20. Zápis proveden dne 18.02.2020.**

Z-6202/2020-101

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
Povinnost k
KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9, RČ/IČO: 27252710

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9, RČ/IČO: 27252710

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 06.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.05.2009.**

V-22416/2009-101

Pro: **KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9** *RČ/IČO:* **27252710**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
1728/4	**22601**	**453**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5002 a 4442

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.10.2024 09:55:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **773778 Újezd nad Lesy** List vlastnictví: **4442**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 23.10.2024 10:21:20*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5002 a 4442

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.10.2024 10:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **773778 Újezd nad Lesy** List vlastnictví: **5002**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	**27252710**	

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
1	**rozestavěná jednotka**		**obč.z.**	**980/2961**
Vymezeno v:				
	Parcela **1728/5**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**190m2**
	Součástí je stavba: ***rozestav., LV 5001***			
2	**rozestavěná jednotka**		**obč.z.**	**1004/2961**
Vymezeno v:				
	Parcela **1728/5**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**190m2**
	Součástí je stavba: ***rozestav., LV 5001***			
3	**rozestavěná jednotka**		**obč.z.**	**977/2961**
Vymezeno v:				
	Parcela **1728/5**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**190m2**
	Součástí je stavba: ***rozestav., LV 5001***			

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 10 344 983,62 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 144884/18/2009-80542-110078 FÚ pro hl.m.Prahu, územní pracoviště pro Prahu 9 ze dne 12.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2018 11:42:03. Zápis proveden dne 18.10.2018; uloženo na prac. Praha**

V-41902/2018-101

Pořadí k **19.06.2018 11:42**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 144884/18/2009-80542-110078 FÚ pro hl.m.Prahu, územní pracoviště pro Prahu 9 ze dne 12.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2018 11:42:03. Zápis proveden dne 18.10.2018; uloženo na prac. Praha**

V-41902/2018-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5002 a 4442

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.10.2024 10:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **773778 Újezd nad Lesy** List vlastnictví: **5002**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 144884/18/2009-80542-110078 FÚ pro hl.m.Prahu, územní pracoviště pro Prahu 9 ze dne 12.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2018 11:42:03. Zápis proveden dne 18.10.2018; uloženo na prac. Praha**
V-41902/2018-101

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
Povinnost k
Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 4410503/16/2009-80542-110078 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2016 12:37:01. Zápis proveden dne 30.05.2016.**
Z-23984/2016-101

Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 4836470/16/2009-80542-110078 ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2016 16:51:22. Zápis proveden dne 22.06.2016.**
Z-26566/2016-101

Listina **Rozhodnutí správce daně o odkladu daňové exekuce č.j. 1736604/18/2009-80542-110078 ze dne 23.03.2018. Právní moc ke dni 05.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2018 10:27:59. Zápis proveden dne 16.04.2018.**
Z-12275/2018-101

Listina **Rozhodnutí č.j. 1027979/20/2009-80542-110717 správce daně o pokračování v daňové exekuci ze dne 11.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 10:02:42. Zápis proveden dne 17.02.2020.**
Z-6201/2020-101

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
Povinnost k
KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9, RČ/IČO: 27252710

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9, RČ/IČO: 27252710

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 06.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.05.2009.**
V-22416/2009-101

Pro: **KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9** *RČ/IČO:* **27252710**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5002 a 4442

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.10.2024 10:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **773778 Újezd nad Lesy** List vlastnictví: **5002**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 29.05.2013.**

  Z-36152/2013-101

  Pro: **KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9** *RČ/IČO:* **27252710**

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 07.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2014 08:20:40. Zápis proveden dne 23.01.2015.**

  V-81002/2014-101

  Pro: **KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9** *RČ/IČO:* **27252710**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

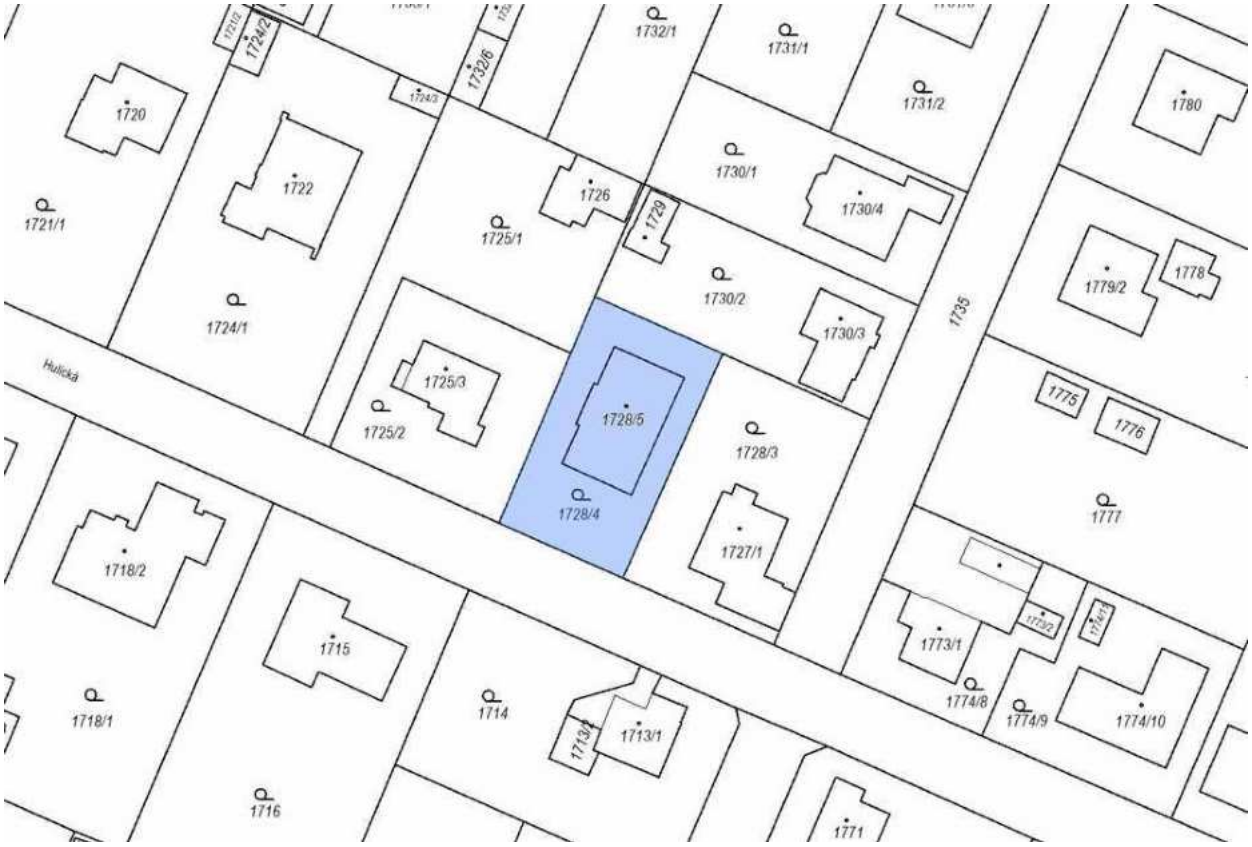
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 23.10.2024 10:23:39*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3

Kopie katastrální mapy

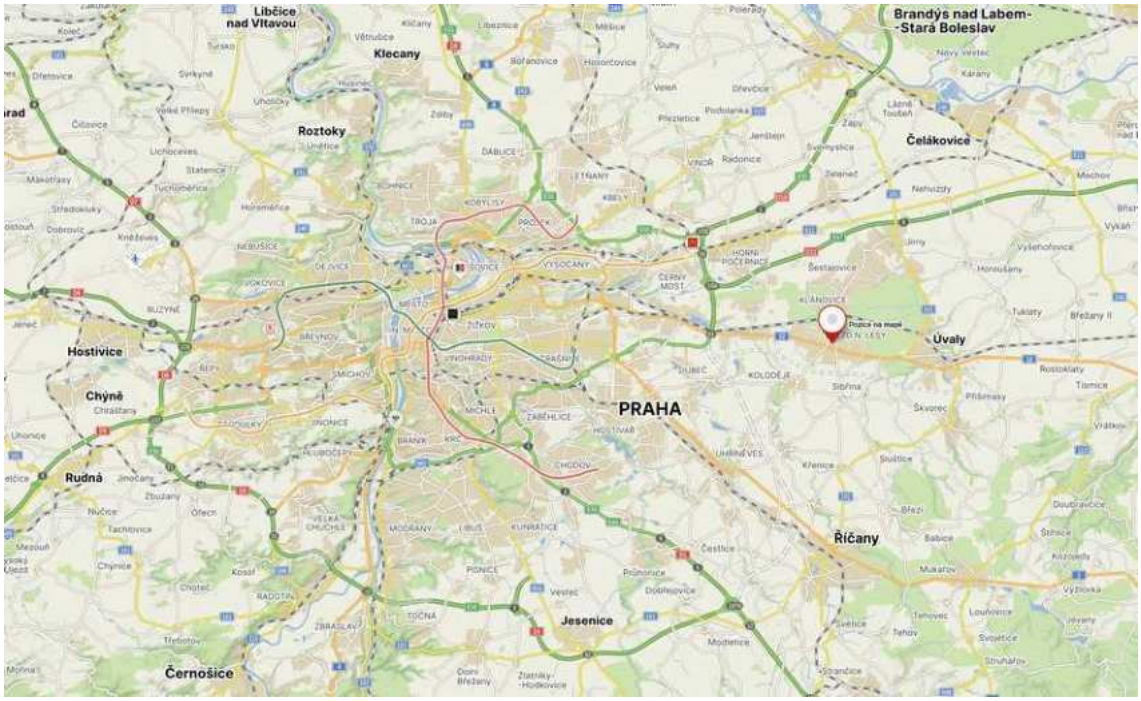


k.ú. Újezd nad Lesy

Kopie katastrální mapy

ortofoto

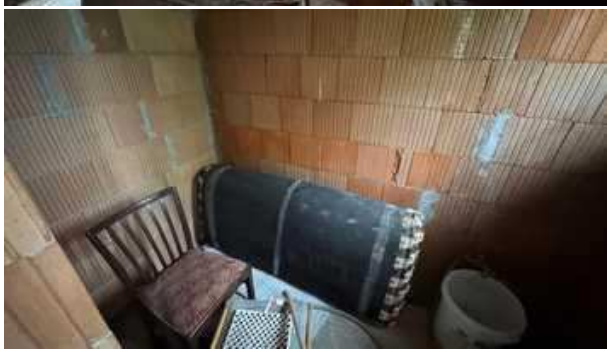
Mapa oblasti



Obec Praha, část Újezd nad Lesy

umístění v obci

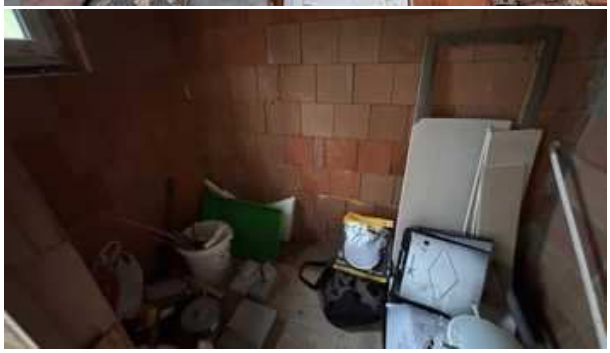
Fotodokumentace ze dne 24.11.2024



Fotodokumentace ze dne 24.11.2024

Fotodokumentace ze dne 24.11.2024

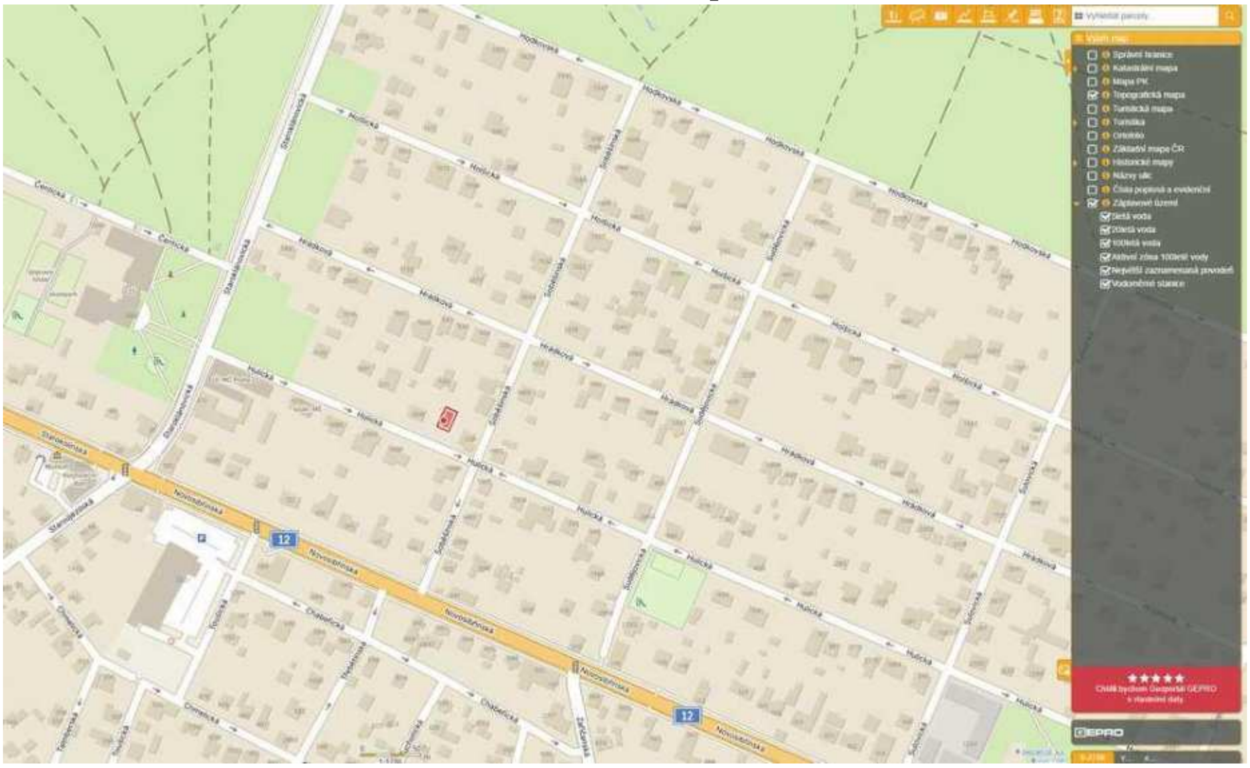
Fotodokumentace ze dne 24.11.2024



Fotodokumentace ze dne 24.11.2024

Fotodokumentace ze dne 24.11.2024

Povodňová mapa



Stavební povolení

Městská část Praha 21
Úřad městské části - odbor stavební úřad
Staroklánovická 260, 190 16 Praha 916, tel. 281 012 911 fax. 281 971 531

Sp.zn.: SZ/UMCP21/08388/2009/SÚ/Če
Č.j.: UMCP21/09037/2010/SÚ/Čer
Vyřizuje: Ing. Zdeňka Černíková, tel. 281 012 937

V Praze, 26.3.2010

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Toto rozhodnutí nabylo právní moci / vykonatelnosti dne 29.4.2010
Předáno k doručení / vyhlášeno dne
V Praze dne 5.5.2010

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 21, odbor stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, ve společném územním a stavebním řízení přezkoumal podle § 84 až 91 a § 109 až 114 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění a provedení stavby, kterou dne 26.10.2009 podal

KZ STAVBA, s.r.o., IČ 27252710, V Zahradách č.p. 217, 250 90 Nové Jirny

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. **Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

rozhodnutí o umístění stavby

pro stavbu:

novostavba rodinného domu o třech bytových jednotkách,
přípojky vody a kanalizace,
elektrická přípojka

na pozemcích parc. č. 1735, 1680, 1728/3 a 1728/4 v katastrálním území Újezd nad Lesy.

Stavba obsahuje:

- novostavba rodinného domu o třech bytových jednotkách s vestavěnou garáží, o 1.PP a 2. NP, včetně vnitřních instalací
- vodovodní přípojka ukončená ve vodoměrné šachtě na pozemku parc. č. 1728/4
- splašková kanalizační přípojka ukončená v revizní šachtě na pozemku parc. č. 1728/3
- el. přípojka ukončená v nice uličního oplocení

Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Novostavba rodinného domu obdélníkového tvaru bude umístěna na pozemku parc. č. 1728/4 v k.ú. Újezd nad Lesy ve vzdálenosti 10,13m od společné hranice pozemků parc. č. 1728/4 a 1680 (ul. Hulická), ve vzdálenosti 3,88 m od společné hranice pozemků parc. č. 1728/4 a 1725/2, ve vzdálenosti 4,08 m od společné hranice pozemků parc. č. 1728/4 a 1730/2, a ve vzdálenosti 3,65 m od společné hranice pozemků parc. č. 1728/4 a 1728/3. Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situačním výkresu v měřítku 1:100, která je součástí projektové dokumentace, a která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena stavebním úřadem.

Stavební povolení

2. Výška stavby rodinného domu nepřesáhne hodnotu 8,5 m měřeno ve hřebeni střechy od úrovně podlahy 1.NP = ± 0,00 = 266,4 m n.m. Bpv. (podlaha 1. NP bude 0,3 m nad přilehlým upraveným terénem).
3. Stavba vodovodní přípojky DN IPE 63 napojené na uliční řad v ulici Hulické bude umístěna na pozemcích parc. č. 1680 a 1728/4 v katastrálním území Újezd nad Lesy a ukončena ve vodoměrné šachtě umístěné na pozemku parc. č. 1728/4 ve vzdálenosti 1,93 m od společné hranice pozemků parc. č. 1728/4 a 1728/3, a ve vzdálenosti 0,5 m od společné hranice pozemků parc. č. 1728/4 a 1680. Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situaci-sítě v měřítku 1:100, která je součástí projektové dokumentace, a která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena stavebním úřadem.
4. Stavba kanalizační přípojky DN PVC 200 napojené na uliční řad v ulici Soběšínské bude umístěna na pozemcích parc. č. 1735 a 1728/3 v katastrálním území Újezd nad Lesy a ukončena v revizní šachtě umístěné na pozemku parc. č. 1728/3 ve svém středu (ose) ve vzdálenosti 4 m od společné hranice pozemků parc. č. 1728/3 a 1730/2, a ve vzdálenosti 1 m od společné hranice pozemků parc. č. 1728/3 a 1735. Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situaci-sítě v měřítku 1:100, která je součástí projektové dokumentace, a která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena stavebním úřadem.
5. Stavba přípojky elektro napojené na síť v ulici Hulické bude umístěna na pozemcích parc. č. 1680 a 1728/4 v katastrálním území Újezd nad Lesy a ukončená nice v nice uličního oplocení umístěné v jihovýchodním rohu pozemku parc. č. 1728/4. Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situaci-sítě v měřítku 1:100, která je součástí projektové dokumentace, a která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena stavebním úřadem.

II. Vydává podle § 115 stavebního zákona a § 5 a 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

s t a v e b n í p o v o l e n í

na stavbu:

novostavba rodinného domu o třech bytových jednotkách

na pozemcích parc. č. 1735, 1680, 1728/3 a 1728/4 v katastrálním území Újezd nad Lesy.

Stavba obsahuje:

- novostavba rodinného domu o třech bytových jednotkách s vestavěnou garáží, o 1.PP a 2. NP, včetně vnitřních instalací

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracoval pan Ing. Luboš Provazník, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (č. autorizace 0006014).
2. Stavebník nejpozději do 15 dnů od zahájení stavby tuto skutečnost oznámí stavebnímu úřadu. Součástí tohoto oznámení bude doklad o prostorovém vytyčení stavby oprávněnou osobou.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
   a) Dokončení spodní stavby
   b) Dokončení hrubé stavby
   c) Dokončení celé stavby
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem. Doklad o oprávnění vybraného dodavatele bude stavebnímu úřadu předložen nejméně 7 dní před zahájením prací.
6. K oznámení užívání dokončení stavby bude mimo jiné předložen doklad o nezávadné likvidaci odpadního materiálu ze stavební činnosti, jehož další využití není možné.

Stavební povolení

7. Stavebník předloží geodetickou dokumentaci skutečného provedení stavby Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (Vyšehradská 57, Praha 2) a potvrzení o předání dokumentace předloží stavebnímu úřadu při povolování užívání.

III. Vydává rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

Stavební úřad zamítl tyto námitky:

- Ing. Olga Červená a Václav Červený, námitky ze dne 23.10.2009, sp.zn. UMCP21/08277/2009
- Ing. Olga Červená, námitky ze dne 16.3.2010, sp.zn. UMCP21/08658/2010

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

KZ STAVBA, s.r.o., V Zahradách č.p. 217, 250 90 Nové Jirny

Odůvodnění:

Dne 26.10.2009 podal stavebník žádost o vydání rozhodnutí o umístění a provedení výše popsané stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno územní a stavební řízení, které stavební úřad spojil podle § 78 odst. 1 stavebního zákona v souladu s § 140 odst. 1 správního řádu usnesením podle § 140 odst. 4 správního řádu. Pro nedostatky v podání byl stavebník opatřením ze dne 4.11.2009 vyzván k jejich odstranění a řízení bylo přerušeno. Poté byly doloženy všechny potřebné podklady, a proto stavební úřad oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení účastníkům řízení, dotčeným orgánům a veřejnosti. K projednání žádosti současně nařídil ústní jednání na 23.3.2010, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Účastníci řízení, paní Ing. Olga Červená a pan Václav Červený, uplatnili během řízení námitky týkající se umístění a provedení výše popsané stavby, které stavební úřad posoudil takto:

- **Námitka:** jedná se o poměrně mohutnou stavbu, která je navíc umístěna do zadní části parcely. Tím nedodržuje uliční čáru danou obecně technickými požadavky na výstavbu v hl. m. Praze.

Navrhovaná stavba o třech bytových jednotkách, s jedním podzemním podlažím a dvěmi podlažími nadzemními je v souladu s čl. 3 odst. 1 písmena m) vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (dále jen „OTPP"), kdy rodinný dům může mít tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Dané území není schválenou územně plánovací dokumentací nijak regulováno resp. platí čl. 50 odst. 12 OTPP, který udává, že plocha zastavěná nadzemními stavbami na pozemku rodinného domu nesmí přesáhnout 30% plochy pozemku. Navrhovaným rodinným domem o zastavěné ploše 191,2 m^2 je na pozemku o výměře 641 m^2 zastavěno 29,8 % plochy parcely. Požadavek OTPP je tedy splněn.

Vyhláška OTPP obecně nestanovuje žádné uliční čáry. Sousední rodinný dům na pozemku parc. č. 1725/3 je umístěn ve vzdálenosti cca 8,3 od pozemku ulice Hulické. Navrhovaný rodinný dům má být umístěn ve vzdálenosti 11,13 od pozemku ulice Hulické. Dle čl. 50 odst. 5 OTPP musí být v rodinném domě na každý byt jedno garážové stání. Navrhovaný rodinný dům má požadovaná tři garážová stání umístěna v 1.PP, tudíž není technicky možné (příjezdová rampa), aby byl umístěn výrazně blíže k pozemku ulice.

Stavební povolení

- **Námitka:** Domníváme se, že dojde k zastínění našeho pozemku, ale i k zastínění domu tak, že budou porušeny podmínky ČSN o oslunění budov.

Navrhovaný rodinný dům je situován jihozápadně od rodinného domu na pozemku parc. č. 1730/3 a rovněž vzhledem ke vzájemné vzdálenosti min. cca 12 m nemůže nadmíru zabraňovat oslunění stávajícího rodinného domu. Protože je navrhovaný rodinný dům umístěn ve vzdálenosti 5,08 m od pozemku parc. č. 1730/2, měřeno od svislé stěny navrhovaného domu, přičemž výška domu od přilehlého terénu je v tomto místě 6,2 m, oslunění pozemku stávajícího rodinného domu parc. č. 1730/2 nebude navrhovanou stavbou nepřiměřeně dotčeno.

- **Námitka:** Bude narušeno soukromí na naší parcele a zároveň a zároveň dosavadní rekreační charakter vnitrobloku mezi jednotlivými domy. Investor navíc umístil směrem do naší zahrady balkon, což považujeme za nepříjemný zásah do soukromí. Navrhujeme umístění budovy do přední části pozemku.

Daná lokalita je charakteristická zástavbou rodinnými domy ve vlastních zahradách. V současnosti postupně často dochází k dělení pozemků rodinných domů a tím k zahušťování zástavby a zmenšování ploch zahrad. Územní plán hl. m. Prahy zná nástroje, jak tuto míru využití území regulovat (koeficient podlažních ploch, koeficient zeleně), dotčené pozemky se však nacházejí v území, které tímto způsobem regulováno není. Platí tedy čl. 50 odst. 12 OTPP, který udává, že plocha zastavěná nadzemními stavbami na pozemku rodinného domu nesmí přesáhnout 30% plochy pozemku. Dle čl. 8 odst. 4 OTPP nesmí být vzdálenost rodinného domu od společných hranic pozemků rodinných domů menší než 3 m. Stavebník umístil navrhovaný rodinný dům do vzdálenosti 5,08 m od společné hranice se sousedním pozemkem (tj. o 2,08 m dále).

Předmětný balkón se nachází na severní straně navrhovaného domu, jeho šíře je 1 m. Vzhledem k těmto skutečnostem lze předpokládat, že nemůže být využíván jako terasa tj. nebude sloužit k dlouhodobému pobytu osob.

Navrhovaný rodinný dům tedy nepřiměřeně neomezuje využití okolních pozemků.

Dle čl. 50 odst. 5 OTPP musí být v rodinném domě na každý byt jedno garážové stání. Navrhovaný rodinný dům má požadovaná tři garážová stání umístěna v 1.PP a tudíž není technicky možné (příjezdová rampa), aby byl umístěn výrazně blíže k pozemku ulice.

Stavební úřad dále odůvodňuje:

Navrhovaná nástavba respektuje právní předpisy chránící veřejné zájmy (viz. souhlasná stanoviska jednotlivých dotčených orgánů), přepokládaný rozvoj území vyjádřený v územně plánovací dokumentaci. Jejím umístěním ani následným provozem není nad přípustnou míru obtěžováno okolí ani není ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých komunikacích.

Stavební úřad v provedeném společném územním a stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 86 a 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací, projektová dokumentace stavby splňuje OTPP. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stanoviska a vyjádření sdělili:

- Hlavní město Praha, Odbor ochrany prostředí stanovisko ze dne 26.6.2009 č.j. S-MHMP-452471/2009/1/OOP/Vl
- Městská část Praha 21, Odbor životního prostředí a dopravy ze stanovisko dne 12.6.2009 č.j. OŽPD/3382-207/Sl
- Městská část Praha 21, Odbor životního prostředí a dopravy stanovisko ze dne 21.10.2009 č.j. UMCP21/08154/2009/OZPD/Sla

Stavební povolení

- Městská část Praha 21, Odbor životního prostředí a dopravy stanovisko ze dne 3.2.2010 č.j. UMCP21/06620/OZPD/Sla
- Městská část Praha 21, Odbor životního prostředí a dopravy rozhodnutí ze dne 16.12.2009 č.j. UMCP21/09808/2009/OZPD/Koz
- Telefónica 02 Czech Republic, a.s. vyjádření ze dne 4.5.2009 č.j. 52294/09/CPH/M00
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s. vyjádření ze dne 10.8.2009 č.j. PVK 18239/OTPČ/09
- Městská část Praha 21, Odbor majetku a investic, vyjádření ze dne 4.5.2009 č.j. 87/09/OMI/M
- PREdistribuce, a.s. vyjádření ze dne 26.8.2009 č.j. 24200
- PREdistribuce, a.s. vyjádření ze dne 19.10.2009 č.j.1374/2009
- Vojenská ubytovací a stavební správa Praha vyjádření ze dne 13.5.2009 č.j. 3579/33801-ÚP/2009-7102/41
- Ministerstvo Vnitra ČR vyjádření ze dne 5.5.2009 č.j. MV-31802-1/SIK5-K-2009
- Eltodo-Citelum, s.r.o. vyjádření ze dne 16.6.2009

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Vlastimil Bultas, Ing. Olga Červená, Václav Červený, Antonín Martínek, Zdeňka Martínková, Ing. Monika Sálová, Telefónica 02 Czech Republic, a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Městská část Praha 21, statutární zástupce - starosta MČ, Pražská plynárenská distribuce a.s., Hlavní město Praha, Útvar rozvoje města, PREdistribuce, a.s.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Veřejnost žádné připomínky neuplatnila.

Mezi účastníky řízení byli kromě žadatele (stavebníka) a obce zahrnuti vlastníci pozemků a stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn a osoby, jejichž právo může být navrhovanou stavbou přímo dotčeno.

Námitky, uplatněné účastníkem řízení, se vztahují jak k územnímu řízení, tak k řízení stavebnímu. Obě tato řízení se v nich prolínají a nelze je striktně od sebe oddělit. A protože je vedeno společné územní a stavební řízení, je odůvodnění tohoto rozhodnutí rovněž společné.

Upozornění:

- Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci.
- Zábor veřejného statku není předmětem tohoto rozhodnutí.
- Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- V průběhu stavby budou zajišťována opatření na úseku požární ochrany vyplývající z povinnosti právnických a fyzických osob stanovených zákonem č. 133/1985 Sb. o požární ochraně.
- Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášky č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízeních při stavebních pracích, a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.

Stavební povolení

- Při provádění stavby je nutno zajišťovat čistotu na veřejném prostranství podle vyhlášky č. 8/1980 Sb. NPV o čistotě na území hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů.
- Při nakládání se stavebním odpadem je nutno postupovat dle vyhlášky č. 24/2001 Sb. hl. m. Prahy, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hl. m. Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech).
- Před dokončením nástavby je třeba podat stavebnímu úřadu oznámení záměru o užívání dokončené stavby dle § 120 stavebního zákona.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu Magistrátu hlavního města Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Ing. Jan Kupr
vedoucí odboru stavební úřad

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 21
-10-

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Stavební povolení

Poplatek:
Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. a) ve výši 300 Kč byl zaplacen dne 2.12.2010.

Územní řízení

Účastníci řízení:
Doručí se veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce ÚMČ Praha 21 po dobu 15-ti dnů, poslední den této lhůty je dnem doručení.

Doručuje se úřední deskou:
ÚMČ Praha 21, Staroklánovická č.p. 260, 190 16 Praha 916
- se žádostí o vyvěšení na úřední desce a podání zprávy o vyvěšení a sejmutí z desky

Zasílá se:
žadatel
KZ STAVBA, s.r.o., IDDS: a7qheua

obec
Hlavní město Praha, zastoupeno URM, Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 28

dotčené správní úřady
OOP MHMP, Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1
OŽPD Úřadu MČ Praha 21, Staroklánovická č.p. 260, 190 16 Praha 916
OÚP MHMP, Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1

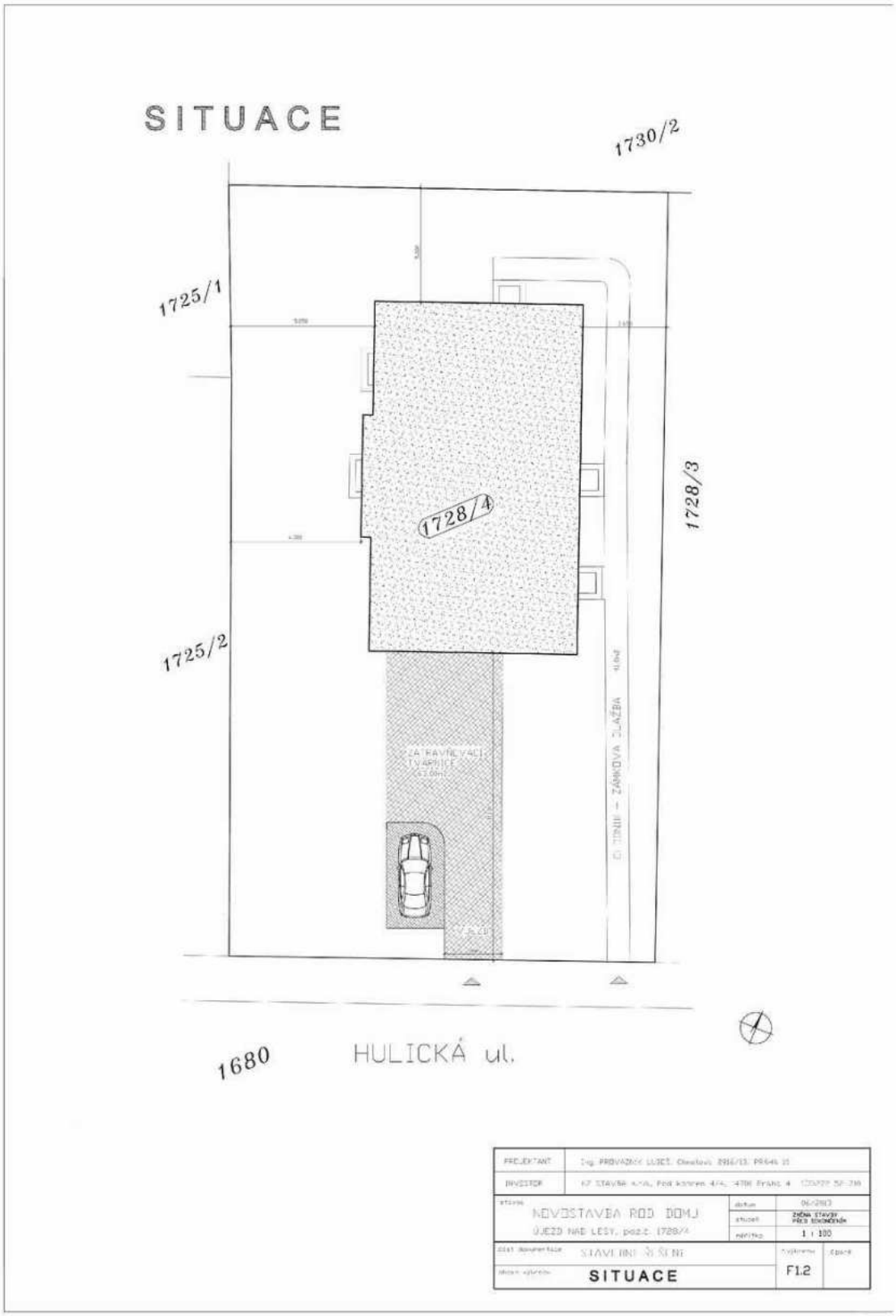
Stavební řízení

Zasílá se:
účastníci (dodejky)
KZ STAVBA, s.r.o., IDDS: a7qheua
Vlastimil Bultas, Soběšínská č.p. 239, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916
Ing. Olga Červená, Soběšínská č.p. 1093, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916
Václav Červený, Koněvova č.p. 1885/171, Praha 3-Žižkov, 130 00 Praha 3
Antonín Martinek, Hulická č.p. 538, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916
Zdeňka Martínková, Jílovská č.p. 1158/57, 140 00 Praha 4
Ing. Monika Sálová, Hulická č.p. 508, 190 16 Praha 916
Telefónica 02 Czech Republic, a.s., IDDS: d79ch2h
Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
Pražská plynárenská distribuce a.s., IDDS: w9qfskt
PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

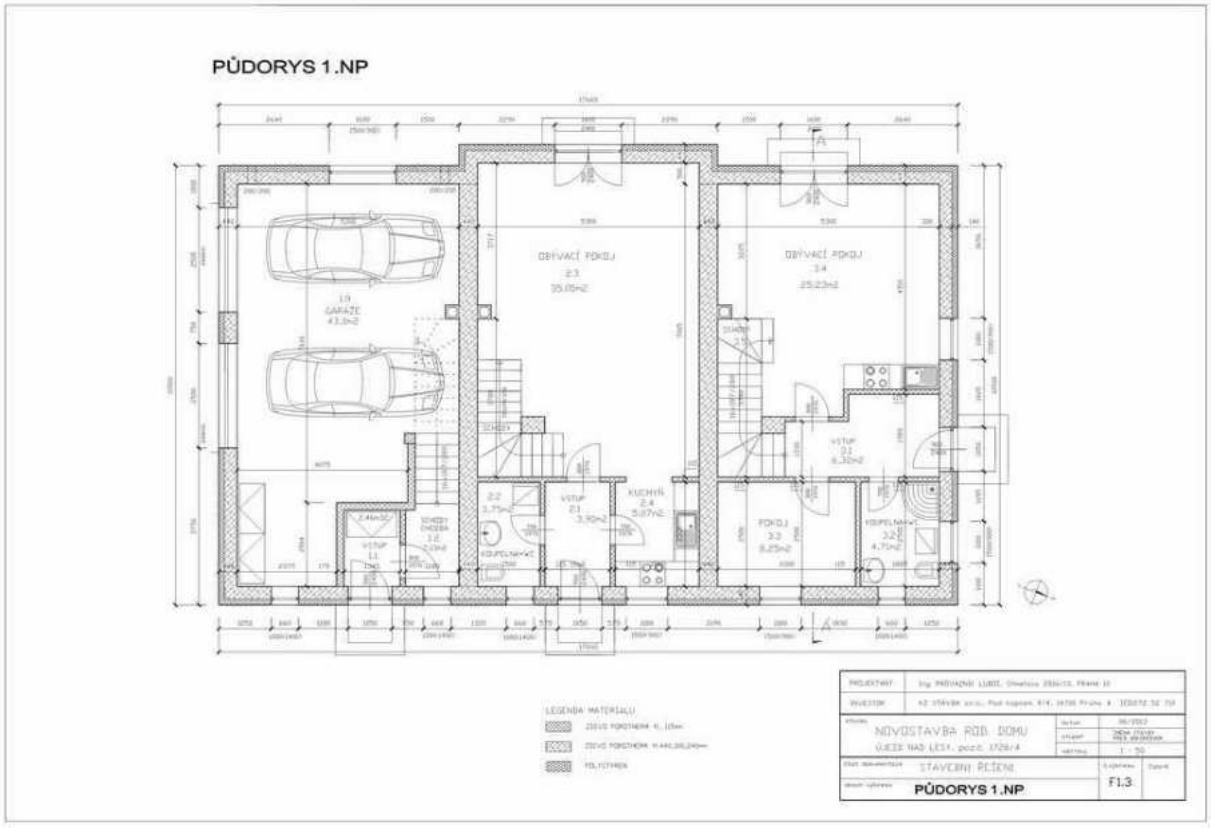
dotčené správní úřady
OOP MHMP, Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1
OŽPD Úřadu MČ Praha 21, Staroklánovická č.p. 260, 190 16 Praha 916

CO: Spis

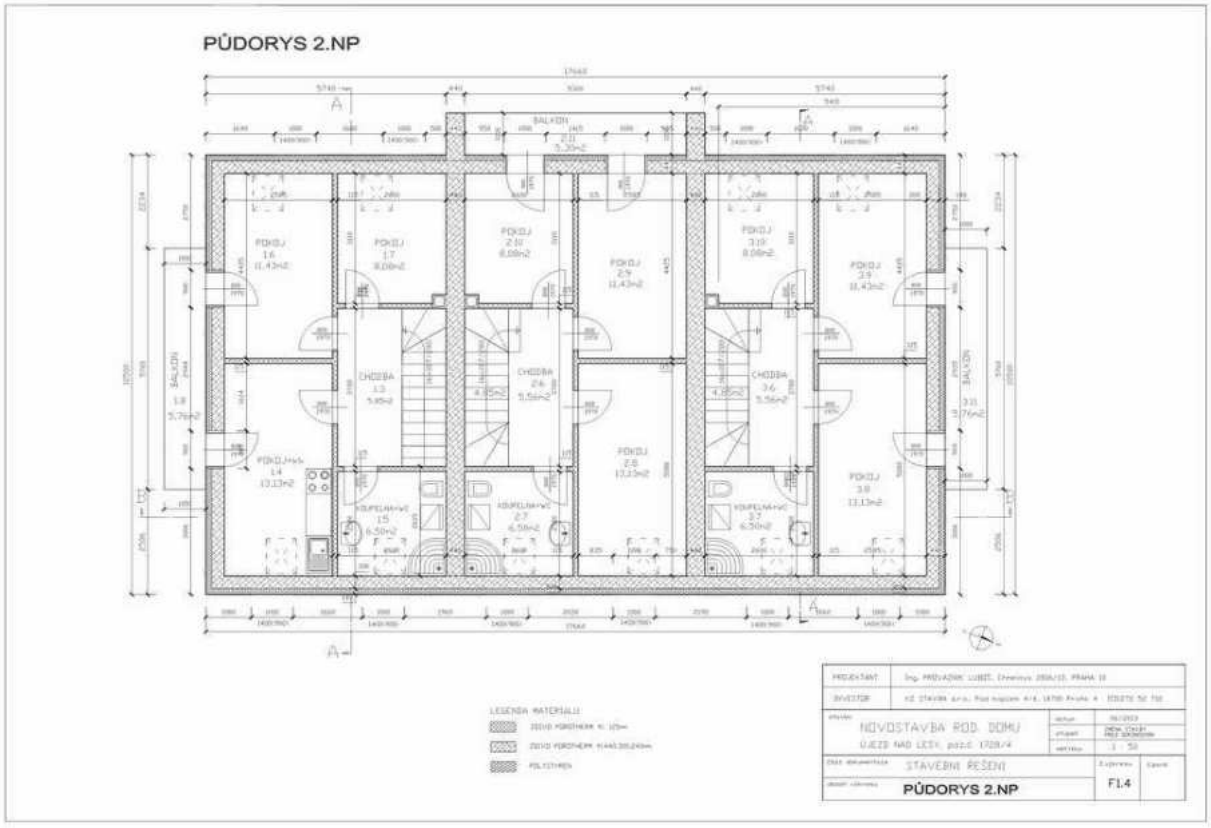
Projektová dokumentace



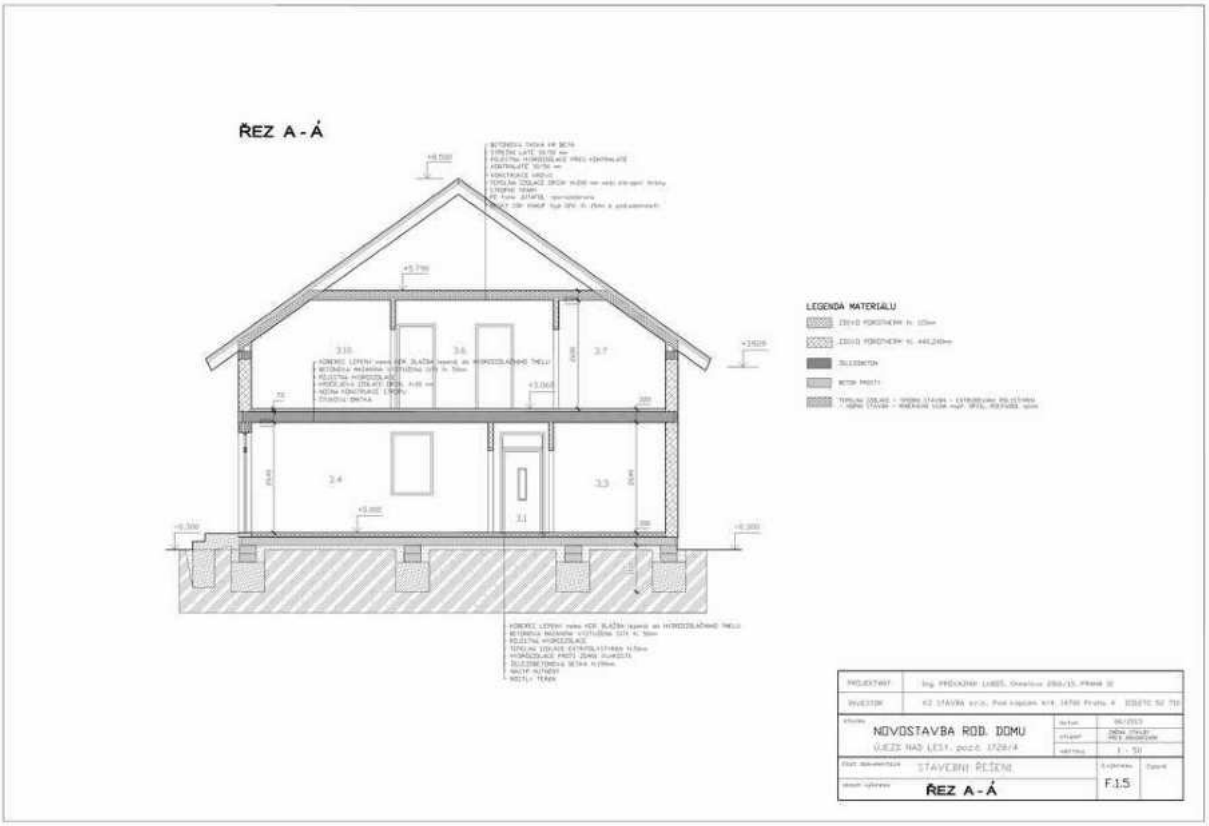
Projektová dokumentace



Projektová dokumentace



Projektová dokumentace



Projektová dokumentace

Projektová dokumentace

Projektová dokumentace

Prohlášení vlastníka budovy

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

O rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

§ 1166 zákona č.89/2012 Sb.

Firma KZ STAVBA s.r.o, se sídlem Soběšínská 239, Újezd nad Lesy, PSČ 190 16, Praha 9, IČO: 272 52 710 DIČ: CZ- 272 52 710 zastoupena jednatelem: Květoslava Zouzalová, datum narození 9.5.1970, jednatelem firmy jako vlastník nemovité věci prohlašuje:

I. POPIS

Firma KZ STAVBA s.r.o., je na základě kupní smlouvy V-22416/2009-101 ze dne 6.5.2009 výhradním vlastníkem nemovitosti st. pozemku parcelní číslo 1728/5 o výměře 190 m^2 v obci Újezd nad Lesy, katastrální území Újezd nad Lesy, jehož součástí je rozestavěná budova.

Ke stavbě byl vydáno „Rozhodnutí o umístění stavby" č.j. UMCP21/09037/2010/SÚ/Čer ze dne 26.3.2010 Úřadem městské části 21 – odbor stavební ze dne 29.3.2011, novostavba rodinného domu o třech bytových jednotkách.

Ke stavbě byl vydáno „Rozhodnutí - změna stavby před jejím dokončením" č.j. UMCP21/12915/2013/SÚ/Zam ze dne 22.7.2013 Úřadem městské části 21 – odbor stavební ze dne 29.3.2011, novostavba rodinného domu o třech bytových jednotkách.

Jedná se o rodinný dům (novostavba) v Praze 9, Újezd nad Lesy v Hulické ulici, v celkovém počtu tří bytových jednotek, které jsou v současné době v rozestavěném stavu.

Nemovitost uvedená v prvním odstavci je postavena na st. pozemku parcelní číslo 1728/5 o výměře 190 m^2 v obci Újezd nad Lesy, katastrální území Újezd nad Lesy. K nemovitosti nepatří žádné další objekty. Vše zapsáno na listu vlastnictví č.4442 při Katastrálním úřadu pro hlavní město, Katastrální pracoviště Praha.

Součástí tohoto prohlášení je příloha číslo 1 – schémata určující polohy jednotek a společných částí nemovitosti s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí nemovitosti.

II. VYMEZENÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

Součástí každé jednotky je její vnitřní instalace (elektroinstalace, rozvody vody, topení, odpadního potrubí apod.) mimo uzavíracích ventilů a měřidel.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné vnitřní příčky, povrchy stěn, dveře a okna uvnitř bytu.

Jednotka je ohraničena:

1. vstupními dveřmi do bytu včetně zárubní
2. hlavními uzavíracími ventily přívodu vody, plynu, topení a elektrickými jističi pro byt.

Jednotka č.1 zahrnuje:

-Byt – č.1 4+kk o celkové ploše 98,0 m2 a nalézá se v 1. NP a ve 2.NP, hl. vstup od východu.
K vlastnictví bytové jednotky neoddělitelně patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 980/2961.

K bytu č. 1 náleží k užívání balkonu ve 2. NP (označení v plánku bytu č.1)

Jednotka č.2 zahrnuje:

-Byt – č.2 4+kk o celkové ploše 100,4 m2 a nalézá se v 1.NP a ve 2. NP, hl. vstup od východu.
K vlastnictví bytové jednotky neoddělitelně patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 1004/2961

K bytu č. 2 náleží k užívání balkonu ve 2. NP (označení v plánku bytu č.2).

Jednotka č.3 zahrnuje:

-Byt – č.3 5+kk o celkové ploše 97,7 m2 a nalézá se v 1.NP a ve 2. NP, hl. vstup od severu.
K vlastnictví bytové jednotky neoddělitelně patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 977/2961.

K bytu č. 3 náleží k užívání balkónu ve 3. NP (označení v plánku bytu č.3)

III. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITOSTI

Společnými částmi nemovitosti jsou zejména:

a) St.pozemek 1728/5,na němž je dům postaven
b) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, průčelí, vchody, komíny, střechy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí budovy, zábradlí na průčelích
c) přípojky plynu, vody, tepla, elektřiny a odpadního potrubí
d) hromosvody, společné televizní antény a společný satelit
e) balkony (přístupné pouze z bytu)

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech nemovitosti se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Jsou vyjádřeny zlomkem a jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky.

Roz. byt.jednotka č.1 spoluvlastnický podíl o velikosti - 980/2961
Roz. byt.jednotka č.2 spoluvlastnický podíl o velikosti -1004/2961
Roz. byt.jednotka č.3 spoluvlastnický podíl o velikosti - 977/2961

IV. PRÁVA A ZÁVAZKY

S uvedenou nemovitosti budou spojeny tyto závazky:

1. Smlouva o dodávce elektrické energie uzavřena se: Pražská energetika a.s. IČO: 60193913 Na Hroudě 1492/4, Praha 10
2. Smlouva o dodávce plynu uzavřena se: Pražská plynárenská Distribuce a.s. IČO: 27403505 U plynárny 500, Praha 4
3. Smlouva o odběru vody uzavřena se: Pražské vodovody a kanalizace a.s., IČO: 25656635 Pařížská 67, Praha 1
4. Smlouva o na odvoz odpadů uzavřena se: REO-RWE Entsorgung s.r.o., IČO: 49356089 Rumunská 1,120 00 Praha 2

Vlastník prohlašuje, že na nemovitosti neváznou žádné další právní povinnosti, věcná břemena ani další nesplacené úvěry a zástavní práva.

Dále na vlastníky jednotek přechází práva a povinnosti založené těmito smlouvami.

V. HOSPODAŘENÍ DOMU A POZEMKU

Pravidla pro přispívání budoucích vlastníků jednotek (dále jen „vlastníků") na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu.

Vlastníci jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu podle velikosti svých spoluvlastnických podílů. Tyto náklady představují zejména:

a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, příp. pozemku příslušejícího k domu (fond oprav)
b) daň z nemovitosti (pokud nelze uplatnit osvobození od daně)

c) pojištění domu
d) zajištění nepřetržité havarijní služby
e) mzdové náklady včetně odvodu na soc. a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu (domovník apod.)
f) náklady na odměňování správce domu, vedení účetnictví apod.
g) ostatní náklady vztahující se přímo k domu
h) Vlastníci jsou povinni platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu podle poměru podlahové plochy jeho jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, není-li dohodou všech vlastníků jednotek sjednáno jinak.
i) Výše záloh, termíny splatnosti a způsob postihu za jejich nedodržení stanoví správce po projednání s vlastníky jednotek v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.

Na nákladech na odměňování správce domu, vedení účetnictví a na podobných nákladech vlastní správní činnosti se podílí vlastníci jednotek částkou, která je stejná na každou jednotku.

Pro první období se výše příspěvků na správu domu stanoví takto:
- na náklady na správu domu je vlastník každé bytové jednotky povinen přispívat měsíčně částkou ve výši 10 Kč/m2 podlahové plochy jednotky (stanovené podle odst.h) tohoto článku tohoto prohlášení)
- na náklady na odměňování správce domu a podobné náklady vlastní správní činnosti je vlastník každé jednotky povinen přispívat měsíčně částkou dle smlouvy uzavřené se správcem domu.

Nevyčerpané příspěvky na náklady správy domu se vlastníkům jednotek nevracejí, ale převedou se do dalšího období jako dlouhodobá záloha. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká povinnost zálohu na náklady správy domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

V případě nedostatečné výše finančních prostředků vybraných na příspěvcích na náklady na správu domu jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částkou jako mimořádný příspěvek na náklady na správu domu, a to v rozsahu svého podílu na společných částech, pokud jde o náklady na opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jejich venkovních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotek.

Vlastníci jsou povinni provádět na vlastní náklady všechny opravy ve svých jednotkách a práce spojené s obvyklým udržováním technického stavu jednotek a to včetně teras, příslušenství a vybavení náležících k jednotkám.

Vlastníci jsou na své náklady povinni uhradit škody, které v domě nebo na domě jednoznačně způsobil svým zaviněním vlastník sám, příslušníci jeho domácnosti nebo jeho návštěvy.

V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu oprav budovy jsou vlastníci povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných prostorách domu, pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejích vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.

Správce je povinen evidovat náklady na každou jednotku odděleně od ostatních jednotek, které má ve správě. Vede potřebnou dokumentaci k finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na

příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s povinnostmi správce. Končí-li správce svou činnost, musí provést závěrečné vyúčtování, které předloží vlastníkům jednotek

Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o hospodaření a správou domu, kterou je povinen uzavřít každý vlastník s určeným správcem.

Pokud stavebník vlastní v domě byty určené k následnému prodeji a tyto byty nikdo neužívá, není povinen se podílet na výdajích spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu až do okamžiku právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nového vlastníka. Tuto skutečnost je povinen nový vlastník bytu oznámit příslušnému správci domu.

VII. SPRÁVA DOMU A POZEMKU

Určení správce, pravidla pro správu společných částí domu a práva a povinnosti budoucích vlastníku jednotek (dále jen „vlastníků") při užívání jednotky a společných částí domu.

Vlastník budovy pověřuje správou domu tohoto správce: firmu KZ STAVBA s.r.o. IČO: 272 52 710 DIČ: CZ-272 52 710.

Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem 89/2012 Sb. občanským zákoníkem a nařízením vlády 366/2013Sb. a tímto prohlášením vlastníka. Jinak se vztahy řídí usnesením shromáždění vlastníků jednotek.

Vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části nemovitosti, pokud neslouží pouze některým vlastníkům, a to za podmínky, že společné prostory nepoškodí a neznemožní jejich užívání ostatním vlastníkům.

Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení a ostatní prostory a jednotky k účelům vyznačeným v prohlášení vlastníka a smlouvách o převodu jednotky. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků. Jestliže by se jednalo o změnu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas.

Každý vlastník je povinen uzavřít s určeným správcem smlouvu o hospodaření a správě domu. V této smlouvě jsou řešeny podrobnosti týkající se pravidel správy, hospodaření, provozu a oprav společných částí domu.

Správce domu je povinen plnit veškeré povinnosti a služby, které mu ukládá výše uvedená smlouva o hospodaření a správě domu.

Úklid v domě včetně chodníku se zajišťuje takto: vlastními silami. Podrobnosti týkající se úklidu v domě jsou řešeny smlouvou o hospodaření a správě domu.

Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně živelní a odpovědnostní pojištění. Ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka.

Správce je povinen vést potřebnou dokumentaci ke správě a provozu domu podle obecně platných předpisů. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek správu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl.

Prohlášení vlastníka budovy

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Náklady na vypracování tohoto prohlášení nese majitel objektu.

Prohlášení vlastníka se pořizuje v počtu 1 vyhotovení, které je určeno pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.

Změny a doplňky prohlášení vlastníka musí mít písemnou formu a podléhají vkladu do katastru nemovitostí.

Květoslava Zouzalová
jednatel firmy