

Odhad tržní hodnoty nemovité věci

číslo 1024/001/2026

NEMOVITÁ VĚC:	Skupina - rodinných domů, Rodinný dům č.p. 622 a rozestavěný rodinný dům, Litovice, Hostivice, okr. Praha - západ		
Kraj:	Středočeský	Okres:	Praha-západ
Obec:	Hostivice	Katastrální území:	Litovice
Část obce:	Hostivice	Číslo popisné:	622,
Ulice:	Litovická	číslo orientační:	PSČ: 25301
List vlastnictví č.:	4433	Kód k.ú.:	645 842
Ostatní stavby:			
Pozemky:	St. 39, St. 40/1, 3/5, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 753, 754		
Vlastník stavby:	Valery Larionov, Dykova 1014/18, 10100 Praha 10, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Vlastník pozemku:	Valery Larionov, Dykova 1014/18, 10100 Praha 10, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		



OBJEDNATEL :	Julietta Sichel	Číslo objednávky (ID):	
Adresa objednatele:	Bílková 10, 11000 Praha 1		
	telefon: +420770656880	e-mail: 770656880@email.cz	
	IČ:	DIČ:	

ZHOTOVITEL :	
Adresa zhotovitele:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely úvěrového řízení (ocení novostavby ve výstavbě)
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě <input checked="" type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> refinancování <input type="checkbox"/> jiné

	Současný stav	Budoucí stav
Tržní hodnota	38 800 000 Kč	45 400 000 Kč

Datum objednávky:	17.02.2026	Datum místního šetření:	18.02.2026
Datum předání podkladů:	18.02.2026	Datum zpracování :	2.3.2026
Počet stran: 85 stran	Počet příloh: 13	Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.40	

V Praze, dne 2.3.2026

Ocenění je zpracováno pro úvěrové potřeby objednatele u společnosti CREDIX a.s.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Hostivice v ulici Litovická, v k.ú. Litovice.

Hostivice je město v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji. Leží na silnici spojující Prahu a Karlovy Vary, při západní hranici Prahy, centrem ve vzdálenosti asi 4 km od ní. Žije zde přibližně 9 200 obyvatel. Ve městě funguje základní škola, mateřská škola, gymnázium a malotřídní základní škola pro děti se speciálními potřebami. Na území města převažuje drobný průmysl, služby a zemědělství. Nesídlí zde žádné velké firmy, obyvatelé spíše dojíždějí za prací do Prahy nebo i do Kladna. S městem na severu sousedí areál letiště Praha-Ruzyně, které představuje pro místní obyvatele na jednu stranu dopravní spojení a pracovní příležitost, ale na druhou stranu město omezuje v rozvoji a příležitostně i zatěžuje hlukem nízko letících letadel.

Na území města zasahuje část Pražského okruhu, který se zde kříží se začínající dálnicí D6 (silniční tah E48) Prahy na Karlovy Vary.

Obsluhu zajišťují autobusové linky 306 (Kladno – Jeneč – Hostivice – Praha, Zličín), 336 (Hostivice, Ve Vilkách – Praha, Zličín), 365 (Stochov – Jeneč – Hostivice – Praha, Motol), 386 (Kladno – Bratronice – Unhošť – Hostivice – Praha, Zličín), 347 (Praha, Zličín – Chýně – Hostivice, Nádraží – Praha, Motol) a noční linka 957 (Hostivice, Ve Vilkách – Praha, Zličín – Praha, Síd. Řepy).

Oceňované nemovitosti se nacházejí ve vzdálenosti cca 1,5 km jihozápadním směrem od centra obce. Nemovitosti se nacházejí u Litovického rybníku.

Na území obce se rovněž nachází zastávka vlaku s dostupností do 30 min. do Prahy na Masarykovo nádraží, či do 15 min. Praha - Dejvice.

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

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

Předmětem ocenění jsou stavby dvou domů, č.p. 622 na stavební parcele č. 39 a rozestavěná stavba na stavební parcele č. 40/1. Obě stavby jsou k datu ocenění rozestavěné. Oba objekty půdorysně vytváří písmeno „U“ a zároveň uzavřený dvůr, kde je možné parkování.

K datu ocenění jsou oba domy funkčně i stavebně propojené. Stavebně propojené v rámci stavebních otvorů (v 1. i 2. NP) a funkčně je užívána kuchyně v RD č.p. 622 se 2. NP domu na pozemku st. č. 40/1. Vytápění domu na stavební parcele č. 40/1 je realizováno z domu č.p. 39.

Popis domu č.p. 622, který je součástí stavební parcely č. 39

Rekonstrukce domu č.p. 622 započala na základě vydaného stavebního povolení z r. 1998.

Jedná se o nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím. Střecha je sedlová, půdorysný tvar objektu je obdélníkový. K datu ocenění je stavba rozestavěná, kdy 1. NP není stavebně dokončeno (viz příložená fotodokumentace), chybí podlahy, omítky, osazení dveře, dokončení instalací, apod.). V 1. NP v prostoru pod schodištěm je instalován plynový a elektrokotel pro vytápění objektu (toto je zdroj vytápění i pro sousední objekt na stavební parcele č. 40/1).

Ve 2. NP se k datu ocenění nachází kuchyně, chodba, koupelna a jeden pokoj. Přístup do 2. NP je po nedokončeném schodišti.

V podkroví se nachází stavebně neupravený půdní prostor (propojený s domem na stavební parcele č. 40/1).

Dle budoucího předpokládaného stavu je plánováno rozdělení domu na tři samostatné bytové jednotky (v každém podlaží jedna jednotka) a zobytnění podkroví. Vytápění je plánováno tepelným čerpadlem.

Popis stavby, která je součástí stavební parcely č. 40/1

Výstavba domu na stavební parcele č. 40/1 započala na základě vydaného stavebního povolení z r. 1999 a jedná se o novostavbu domu, na místě bývalé stavby.

Jedná se o nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím. Střecha je sedlová, půdorysný tvar objektu je do písmene „L“.

V 1. NP se nachází stavebně nedokončené prostory (chybí dokončení podlah). Do prostoru v 1. NP pod terasou zatéká vlivem dlouhodobé rozestavěnosti staveb a zatékání do terasy ve 2. NP (viz fotodokumentace).

Ve 2. NP (které je přístupné po dřevěném schodišti v přístavbě ze zahrady) se nachází dokončený obytný prostor (obývací pokoj s krbem s výstupem na terasu), dvě ložnice a koupelna s vanou, WC, sprchovým koutem a umyvadlem. Ve 2. NP je propojení stavebním otvorem do sousedního domu č.p. 622, kde se nachází kuchyně, která je užívána společně s obývacím pokojem.

Dle budoucího předpokládaného stavu je uvažováno s dokončením prostor v 1. NP a 2. NP a možné rozdělení na 2 samostatné bytové jednotky. Dokončení 1. a 2. NP je uvažováno i dle předloženého stavebního povolení. Bytová jednotka ve 2. NP bude mezonetová a je plánováno dle informací klienta zobytnění podkroví, propojení bude vnitřním schodištěm.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 2026	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r. 1999
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input checked="" type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Současný stav					
Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová kom.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 446/1		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input checked="" type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt
Budoucí stav					
Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 446/1		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

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

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
446/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	Město Hostivice

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

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

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

K datu ocenění nejsou oceňované nemovitosti pronajímány. Jsou užívány příležitostně vlastníkem.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

K domu na stavební parcele č. 40/1 byl předložen doklad o přidělení čísla popisného, vydaný dne 20.10.2025, kdy

objektu bylo přiděleno číslo popisné č. 2516. Toto číslo popisné není evidováno v katastru nemovitostí, kde je objekt veden jako rozestavěná stavba.

Odhadce upozorňuje, že k datu ocenění jsou oba domy funkčně i stavebně propojené. Stavebně propojené v rámci stavebních otvorů a funkčně je užívána kuchyně v RD č.p. 622 se 2. NP domu na pozemku st. č. 40/1.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
NE	Nebezpečná kontaminace v půdě na staveništi
NE	Znečištění ovzduší/emise hluku nad povolenou míru danou normami pro oblast

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

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Podle výpisu z katastru nemovitostí je k tíži oceňované stavební parcele č. 39 a k oceňované pozemkové parcele č. 754 zřízeno věcné břemeno umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu a modernizaci v rozsahu dle GP č. 1337-7716266/2016. Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Popis ostatních rizik

Výstavba byla započala na základě stavebních povolení vydaných v letech 1998 a 1999. Dle informací zástupce objednatele byla výstavba započata v r. 2000. Stavba není k datu ocenění dokončena a lze užívat pouze její část. Obě stavby jsou rozestavěné již 25 let a z důvodu nezakrytí některých konstrukčních prvků dochází k nadměrnému opotřebením vlivem vystavení povětrnostním podmínkám.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 4433					
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ020A Praha-západ		
Obec:	539244 Hostivice	Katastrální území:	645842 Litovice		
Ulice:	Litovická	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 481112	Valery Larionov	Dykova 1014/18, 10100 Praha	10	1 / 1
Stavby					stavba je součástí pozemku
část obce Hostivice		Rodinný dům	č.p. 622	na pozemku p.č. St. 39	ANO
část obce Hostivice			rozest. st.	na pozemku p.č. St. 40/1	ANO
Pozemky					
St. 39	Stavební parcela	Parcela KN	113 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 40/1	Stavební parcela	Parcela KN	159 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
3/5	Pozemková parcela	Parcela KN	34 m ²	zahrada	
3/7	Pozemková parcela	Parcela KN	155 m ²	zahrada	
3/8	Pozemková parcela	Parcela KN	115 m ²	zahrada	
3/9	Pozemková parcela	Parcela KN	16 m ²	zahrada	
3/10	Pozemková parcela	Parcela KN	55 m ²	zahrada	
753	Pozemková parcela	Parcela KN	1 m ²	ostatní plocha	
754	Pozemková parcela	Parcela KN	159 m ²	ostatní plocha	

Posouzení nákladů stavby a harmonogramu výstavby

Odhadci nebyl předložen podrobný rozpočet ani harmonogram stavby.

Stavby jsou dlouhou dobu rozestavěny od r. 2000.

Klientem byly předloženy náklady na dokončení ve výši:

- pro RD č.p. 622.....908.000 Kč,
 - pro RD na st. č. 40/1.....1.263.100 Kč.
 Celkem náklady na dokončení dle klienta.....2.171.100 Kč

Náklady na dokončení dle názoru odhadce (dle výpočtu věcné hodnoty a zohlednění rozestavenosti) činí 3.200.000 Kč, tj. cca 6 tis. Kč/m². Dle sdělení klienta jsou předloženy náklady a jejich soupis staršího data. Rovněž tak lze předpokládat navýšení cen stavebních prací.

Dle názoru odhadce jsou náklady (odhadované odhadcem) na dokončení vyšší, než náklady předložené klientem.

Konstrukce	Popis	Cena konstrukce	Rozestavenost
pro rozdělení budov (el. instalace, zateplení fasády, obklad lícovými cihlami voda, topení)		276 000 Kč	0 %
venkovní schodiště k č.p. 622	kovová konstrukce, vnější schodiště	40 000 Kč	0 %
pohlahy 1. NP, v č.p. 622	pokoje, koupelny	72 000 Kč	0 %
montáž podhledu stropu v č.p. 622		72 000 Kč	0 %
osazení dveří v č.p. 622	dveře skladem - 4 ks	8 000 Kč	0 %
dokončovací práce 1. NP	pro rozdělení budov (el. instalace, voda, topení)	30 000 Kč	0 %
dokončovací práce 2. NP	pro rozdělení budov (el. instalace, voda, topení)	30 000 Kč	0 %
SDK konstrukce v podkroví (č.p. 622)		190 000 Kč	0 %
okna Velux (č.p. 622)		36 000 Kč	0 %
osazení dveří (č.p. 622)		4 000 Kč	0 %
podlahové topení		70 000 Kč	0 %
dokončení napojení elektroinstalace v podkroví (č.p. 622)		15 000 Kč	0 %
zařízení koupelny v podkroví (č.p. 622)		45 000 Kč	0 %
zámková dlažba		20 000 Kč	0 %
		0 Kč	0 %
fasáda domu na st. č. 40/1	zateplení	146 900 Kč	0 %
dilatační rozdělení domů	konstrukce krovu a střešní krytiny, klempířské práce	15 000 Kč	0 %
montáž keramických parapetů (okna)		7 200 Kč	0 %
podlahy domu na st. č. 40/1		137 000 Kč	0 %
osazení dveří	8 ks v 1. NP	16 000 Kč	0 %
SDK konstrukce		36 000 Kč	0 %
oprava zatékání terasy		16 000 Kč	0 %
nátěry oken v 1. NP		5 000 Kč	0 %
dokončení napojení kotelny, tepelné čerpadlo, bojler	v domě na st. č. 40/1	108 000 Kč	0 %
zakrytí terasy ve 2. NP	terasa ve 2. NP (podlahová krytina, zábradlí, vč. nátěru, odtokový žlab, dokončení osvětlení)	104 000 Kč	0 %
koupelna ve 2. NP u domu st. č. 40/1	dveře sprchový kout, skříňky	22 000 Kč	0 %
kuchyně ve 2. NP	skříňky a spotřebiče	100 000 Kč	0 %

zámková dlažba		50 000 Kč	0 %
zobytnění podkroví v domě na st. č. 40/1	otevření stropu mezi 2. NP a podkrovím, schodiště, SDK konstrukce, dveře, montáž dalších 3 ks střešních oken, pohlahové topení, dokončení elektroinstalace, vybudování a vybavení koupelny	500 000 Kč	0 %
Celkové náklady:		2 171 100 Kč	0 %

Posouzení nákladů na výstavbu			
Klientem předložený rozpočet			
Náklady na dokončení: (stanovené na základě aktuální rozestavěnosti)		2 171 100 Kč	
Odhadcem odhadované náklady			
Celkové náklady na výstavbu/rekonstrukci: (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti a svépomoci)		24 173 184 Kč	
Náklady na dokončení: (stanovené na základě aktuální rozestavěnosti bez zohlednění svépomoci)		3 176 174 Kč	
Vyhodnocení nákladů			
Způsob provedení výstavby:			převážně dodavatelsky
Odhadcem odhadované minimální celkové náklady: (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti po zohlednění svépomoci)		24 173 184 Kč	
Odhadcem odhadované minimální na dokončení: (po zohlednění svépomoci a aktuální rozestavěnosti)		3 176 174 Kč	
Doporučované celkové náklady: (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti po zohlednění svépomoci)		24 200 000 Kč	
Doporučované náklady na dokončení: (po zohlednění svépomoci a aktuální rozestavěnosti)		3 200 000 Kč	
Relevantnost rozpočtu:			více než 20% pod obvyklé náklady

Posouzení režimu výstavby dle stavebního zákona

Stavební práce budou dle stavebního řádu prováděny: na stavební povolení

Rekonstrukce a výstavba je prováděna v režimu na stavební povolení.

Ke stavebně právnímu stavu byla předložena fotokopie stavebního povolení č.j.: SÚ-2693/98/Š vydaného dne 7.9.1998 Městským úřadem Hostivice, kterým byla povolena rekonstrukce domu č.p. 622 (1. etapa, stavební část). Dle stavebního povolení se rekonstrukce bude týkat 1. a 2. NP.

Dále byla předložena fotokopie stavebního povolení č.j.: SÚ-4515/99-Š ze dne 17.12.1999 vydaného Městským úřadem Hostivice, kterým byla povolena stavba obytného domu s ateliérem na stavební parcele č. 40/1 v k.ú. Litovice. Dle stavebního povolení bude obytný dům obsahovat v 1. NP grafický ateliér a ve 2. NP obytné místnosti.

Dále byla pro obytný dům na stavební parcele č. 40/1 předložena fotokopie rozhodnutí, změna stavby před jejím dokončením, vydaného dne 5.11.2024 kdy bylo povoleno prodloužení lhůty pro dokončení výstavby, do 31.10.2026.

K domu na stavební parcele č. 40/1 byl předložen doklad o přidělení čísla popisného, vydaný dne 20.10.2025, kdy objektu bylo přiděleno číslo popisné č. 2516. Toto číslo popisné není evidováno v katastru nemovitostí, kde je objekt veden jako rozestavěná stavba.

Dále podle předloženého rozhodnutí č.j.: 15836/25/SÚ/Mst ze dne 18.12.2025 bylo vydáno rozhodnutí, předčasné užívání části stavby na st. č. 40/1, kdy je povoleno užívání obytného domu s ateliérem mimo 1. NP. Dle provedeného místního šetření je stavba ve 2. NP užitelná a obsahuje obývací pokoj s krbem, chodbu, dvě ložnice, terasu a koupelnu. Kuchyně se nachází v rámci 2. NP sousedního objektu č.p. 622 (kdy oba objekty jsou k datu ocenění propojené).

Všechna výše uvedená rozhodnutí jsou součástí přílohové části tohoto ocenění.

Pozn. Odhadce klientem byly předloženy náklady na zobytnění podkroví ve stavbě na stavební parcele č. 40/1. Dle stavebního povolení toto nebylo plánováno a nebyla předložena ani dokumentace tohoto záměru. Odhadce uvažoval s náklady na zobytnění podkroví a uvažoval i plochy podkroví, očištěné o odhad ploch pod 1,3 m ve výpočtu porovnávací hodnoty v budoucím stavu.

Dle názoru odhadce bude nutné žádat o změnu stavby před dokončením, jelikož se zobytněním podkroví nebylo uvažováno v rámci vydaného předloženého stavebního povolení.

OCENĚNÍ

Obsah odhadu

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Rodinný dům č.p. 622 na stavební parcele č. 39

1.1.2 Rozestavěný rodinný dům na stavební parcele č. 40/1

1.2. Ocenění pozemků

1.3. Ocenění porovnávací metodou

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Rodinný dům č.p. 622 na stavební parcele č. 39

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	113,00 m ²	72,00 m ²
2. NP	113,00 m ²	78,00 m ²
podkroví	113,00 m ²	52,69 m ²
Celkem započítatelná plocha		202,69m²

Výčet místností

Název podlaží	Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. NP					
	byt	pokoj	35,00 m ²	1,00	35,00m ²
	byt	chodba	4,00 m ²	1,00	4,00m ²
	byt	chodba	4,00 m ²	1,00	4,00m ²
	byt	koupelna	4,00 m ²	1,00	4,00m ²
	byt	chodba	7,00 m ²	1,00	7,00m ²
	byt	pokoj (kucyně)	18,00 m ²	1,00	18,00m ²
	1. NP - celkem		72,00 m²		72,00 m²
2. NP					
	byt	pokoj	24,00 m ²	1,00	24,00m ²
	byt	koupelna	4,00 m ²	1,00	4,00m ²
	byt	chodba	13,00 m ²	1,00	13,00m ²
	byt	chodba - schodiště	7,00 m ²	1,00	7,00m ²
	byt	pokoj - kuchyně	17,00 m ²	1,00	17,00m ²
	byt	pokoj	13,00 m ²	1,00	13,00m ²
	2. NP - celkem		78,00 m²		78,00 m²
podkroví					
	místnosti se zkoseným stropem	pokoj - plocha nad 1,3 m výšky	11,20m ²	1,00	11,20m ²
	místnosti se zkoseným stropem	pokoj - plocha pod 1,3 m výšky	8,80m ²	0,00	0,00 m ²
	byt	koupelna	4,00 m ²	1,00	4,00m ²
	místnosti se zkoseným stropem	chodba - plocha nad 1,3 m výšky	16,37m ²	1,00	16,37m ²
	místnosti se zkoseným stropem	chodba - plocha pod 1,3 m výšky	2,63m ²	0,00	0,00 m ²
	místnosti se zkoseným stropem	pokoj - kuchyně - plocha nad 1,3 m výšky	21,12m ²	1,00	21,12m ²
	místnosti se zkoseným stropem	pokoj - kuchyně - plocha pod 1,3 m výšky	6,88m ²	0,00	0,00 m ²

podkroví - celkem	71,00 m²	52,69 m²
--------------------------	----------------------------	----------------------------

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní stavba	113*(1,2+2,2+0,4+3)	=	768,40 m ³
zastřešení	113*3,2*0,5	=	180,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	949,20 m ³

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	kamenné a betonové s izolací	100 %
Zdivo	zděné, kamenné, cihelné	100 %
Stropy	hurdis do ocelových nosníků	100 %
Střecha	dřevěný krov	100 %
Krytina	pálená keramická krytina	100 %
Klempířské konstrukce	měděný plech	100 %
Vnitřní omítky	budou provedeny vápenné štukové	50 %
Fasádní omítky	bude proveden zateplovací systém s obkladem	35 %
Vnější obklady	budou provedeny	100 %
Vnitřní obklady	budou provedeny keramické obklady	35 %
Schody	železobetonové s povrchem z keramické dlažby	75 %
Dveře		50 %
Okna	dřevěná s izolačními dvojskly	100 %
Podlahy obytných místností	keramická dlažba, textilní koberce, dřevěná masivní podlaha	35 %
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	35 %
Vytápění	plynový kotel	35 %
Elektroinstalace		35 %
Bleskosvod		100 %
Rozvod vody		50 %
Zdroj teplé vody		85 %
Instalace plynu		100 %
Kanalizace		75 %
Vybavení kuchyně		35 %
Vnitřní vybavení		35 %
Záchod		35 %
Ostatní		35 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]		113
Obestavěný prostor	[m ³]		949,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]		10 580
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 2
Podl. plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]		221,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	74,76	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	7 507 800	10 042 536
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]		
Opotřebení	[%]	30,00	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 255 460	7 029 775

1.1.2 Rozestavěný rodinný dům na stavební parcele č. 40/1

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	159,00 m ²	132,84 m ²
2. NP	159,00 m ²	127,50 m ²
podkroví	159,00 m ²	74,80 m ²
Celkem započítatelná plocha		335,14m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. NP				
byt	pokoj	36,95 m ²	1,00	36,95m ²
byt	pokoj	17,43 m ²	1,00	17,43m ²
byt	pokoj	30,71 m ²	1,00	30,71m ²
byt	předsíň	5,00 m ²	1,00	5,00m ²
byt	koupelna	3,00 m ²	1,00	3,00m ²
byt	předsíň	15,77 m ²	1,00	15,77m ²
byt	chodba	6,70 m ²	1,00	6,70m ²
byt	kotelna	3,78 m ²	1,00	3,78m ²
byt	schodiště	13,50 m ²	1,00	13,50m ²
1. NP - celkem		132,84 m²		132,84 m²
2. NP				
byt	hlavní obytná místnost s kuchyní	50,00 m ²	1,00	50,00m ²
byt	pokoj	20,00 m ²	1,00	20,00m ²
byt	pokoj	21,00 m ²	1,00	21,00m ²
byt	chodba	5,00 m ²	1,00	5,00m ²
byt	koupelna	8,00 m ²	1,00	8,00m ²
balkon, lodžie	terasa	47,00 m ²	0,50	23,50m ²
2. NP - celkem		151,00 m²		127,50 m²
podkroví				
místnosti se zkoseným stropem	podkroví - obytné - plocha nad 1,3 m výšky	74,80m ²	1,00	74,80m ²
místnosti se zkoseným stropem	podkroví - obytné - plocha pod 1,3 m výšky	13,20m ²	0,00	0,00 m ²
podkroví - celkem		88,00 m²		74,80 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní stavba	159*(1,2+2,2+0,4+3)	=	1 081,20 m ³
zastřešení	159*3,2*0,5	=	254,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 335,60 m ³

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pasy izolované	100 %
Zdivo	zděné	100 %
Stropy	hurdis do ocelových nosníků	100 %
Střecha	dřevěný krov	100 %
Krytina	pálená keramická	100 %
Klempířské konstrukce	měděný plech	100 %
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	90 %
Fasádní omítky	vnější obklady na zateplení	45 %
Vnější obklady		45 %
Vnitřní obklady	standardní keramické obklady v koupelnách	100 %
Schody	dřevěné	50 %
Dveře	dřevěné do obložkových dřevěných zárubní	65 %
Okna	dřevěná s izolačními dvojskly, střešní okna	90 %
Podlahy obytných místností	keramická, dřevěná, plovoucí laminátové	40 %
Podlahy ostatních místností	keramická	40 %
Vytápění	plynový kotel, zdroj z objektu č.p. 622	80 %
Elektroinstalace		75 %
Bleskosvod		100 %
Rozvod vody		85 %
Zdroj teplé vody	zdroj vody pro současný stav je z objektu č.p. 622	50 %
Instalace plynu		0 %
Kanalizace		90 %
Vybavení kuchyně		0 %
Vnitřní vybavení	bude budována další koupelna v podkroví	70 %
Záchod		70 %
Ostatní	krbová vložka	100 %

	Současný stav		Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]		159
Obestavěný prostor	[m ³]		1 335,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]		10 580
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 2
Podl. plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]		371,84 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	86,41	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	12 210 999	14 130 648
Stáří	[roků]	27	27
Další životnost	[roků]	73	73
Opotřebení	[%]	27,00	27,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	8 914 030	10 315 373



1.2. Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky tvoří k datu ocenění jeden celek. Stavební parcela č. 39 je zcela zastavěna domem č.p. 622. Stavební parcela č. 40/1 je zcela zastavěna rozestavěnou stavbou. Pozemková parcela č. 754 tvoří dvůr se zpevněnými plochami pro parkování, vjezdovou branou na el. ovládání. Pozemková parcela č. 753 tvoří rovněž dvůr, kde bude instalována el. brána z veřejné komunikace. Na tomto pozemku bude zřízeno venkovní ocelové schodiště pro přístup do 2. NP domu č.p. 622. Zbývající pozemkové parcely tvoří zahradu k domu, mírně se svažující k jihu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků byla stanovena porovnáním, s pozemky nabízejícími se k datu ocenění v dané lokalitě.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _C	Kč/m ²
<p>Břevská, Hostovice - Břve</p> <p>Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 566 m² v klidné části obce Hostovice – Litovice (Břve), ulice Břevská. Pozemek parc. č. 176/13 se nachází vedle rodinného domu č.p. 1110, v tiché slepé ulici, která zaručuje minimální provoz, bezpečné prostředí pro děti a dostatek soukromí.</p> <p>Na hranici pozemku je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě – kanalizaci, obecní vodovod, plyn i elektřinu. Na pozemku se navíc nachází vlastní studna. Dle platného územního plánu je možné zastavět až 30 % plochy.</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - realitní nabídka - 0,90; velikost pozemku - oceňované pozemky jsou větší - 0,95; poloha pozemku - oceňovaný pozemek je lépe situován s výhledem na Litovický rybník - 1,05; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - obdobná - 1,00</p>	176/13	566	7 995 000	14 125,44	0,90	12 681,11
						
<p>Zvonková, Chýně</p> <p>Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 898 m², v příjemném prostředí obce Chýně, cca 7 km od stanice metra a nákupního centra Zličín.</p> <p>Územním plánem pro obec Chýně je určen k zástavbě samostatně stojícím rodinným domem.</p> <p>Pozemek se nachází v části obce, která je už téměř celá zastavěná rodinnými domy. Jde o klidnou lokalitu s provozem jen zde bydlících. Příjezd k pozemku je po veřejné asfaltové komunikaci, sítě a to elektřina, plyn, vodovod, jsou zavedeny na hranici pozemku, kanalizace prochází ulicí.</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - realitní nabídka - 0,95; velikost pozemku -</p>	105/300	898	8 400 000	9 354,12	1,00	9 330,73
						

obdobná - 1,00; poloha pozemku - oceňovaný pozemek je lépe situován s výhledem na Litovický rybník - 1,05; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - obdobná - 1,00

Na Kališti, Chýně 185/368 794 8 950 000 11 272,04 0,95 10 652,08

Parametry pozemku:

- plocha 794 m²
- stavební pozemek určený k zástavbě rodinným domem
- zastavěná plocha všemi stavbami nesmí přesáhnout 40% z celkové plochy stavebního pozemku,
- zastavitelnost hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30% z celkové plochy pozemku,
- minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40% z celkové plochy stavebního pozemku,
- maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12 m od původního terénu, jinak max. 10 m,
- počet nadzemních podlaží:
 - 1 nadzemí + obytné podkroví
 - 2 nadzemní podlaží bez podkroví
- plot ve výšce max. 1,8 m,
- k domu musí být zřízena 2 stání pro vozidla na pozemku,
- příjezd k pozemku je po obecní asfaltové komunikaci,
- sítě jsou na hranici pozemku (elektřina, vodovod, kanalizace, plyn).



Hodnocení: redukce pramene ceny - realitní nabídka - 0,90; velikost pozemku - obdobná - 1,00; poloha pozemku - oceňovaný pozemek je lépe situován s výhledem na Litovický rybník - 1,05; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - obdobná - 1,00

Průměrná jednotková cena 10 887,97 Kč/m²



Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 39	113	10 900	1 / 1	1 231 700
zastavěná plocha a nádvoří	St. 40/1	159	10 900	1 / 1	1 733 100
zahrada	3/5	34	10 900	1 / 1	370 600
zahrada	3/7	155	10 900	1 / 1	1 689 500
zahrada	3/8	115	10 900	1 / 1	1 253 500
zahrada	3/9	16	10 900	1 / 1	174 400
zahrada	3/10	55	10 900	1 / 1	599 500
ostatní plocha	753	1	10 900	1 / 1	10 900
ostatní plocha	754	159	10 900	1 / 1	1 733 100
Celková výměra pozemků:		807		Hodnota pozemků celkem:	8 796 300

Stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 39	113	10 900	1 / 1	1 231 700
zastavěná plocha a nádvoří	St. 40/1	159	10 900	1 / 1	1 733 100
zahrada	3/5	34	10 900	1 / 1	370 600
zahrada	3/7	155	10 900	1 / 1	1 689 500
zahrada	3/8	115	10 900	1 / 1	1 253 500
zahrada	3/9	16	10 900	1 / 1	174 400
zahrada	3/10	55	10 900	1 / 1	599 500

ostatní plocha	753	1	10 900	1 / 1	10 900
ostatní plocha	754	159	10 900	1 / 1	1 733 100
Celková výměra pozemků:		807		Hodnota pozemků celkem:	8 796 300

1.3. Ocenění porovnávací metodou

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
U Lípy, Praha - Zličín	255,88	714		24 900 000	97 311	0,85	82 714
<p>Rodinný dům č.p. 25/1, Ve výhradním zastoupení nabízím k prodeji prostorný (celková plocha 300 m²), dvougenerační rodinný dům v Praze 5 - Zličín.</p> <p>Pozemek 714 m².</p> <p>Vzrostlá zahrada zavlažována vodou ze studny.</p> <p>Dostatek dalšího úložného prostoru ve zděné nebo dřevěné kůlně.</p> <p>Garáž pro 1 auto, parkovací místo pro 2 auta.</p> <p>1300 m pěšky od metra Zličín, autobusem pouhých 6 min.</p> <p>2500 m autem na Pražský okruh</p> <p>V 1. NP se nachází samostatný byt. Ve 2. NP se nachází rovněž byt s terasou. Ve 3. NP se nachází samostatný pokoj s koupelnou a půda připravená na rozšíření na další jednotku.</p> <p>V celém domě je podlahové topení - kondenzační plynový kotel.</p> <p>Ohřev vody elektrickým bojlerem.</p> <p>Všechny 4 toalety v domě jsou napojeny na vodu ze studny.</p> <p>Příprava pro zabezpečovací systém.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,95; Lokalita - oceňovaná nemovitost je lépe umístěná při Litovickém rybníku s výhledem - koeficient 1,05; Velikost objektu - předpoklad 2 RD v budoucím stavu - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnávaný dům byl kolaudován v r. 2011 - koeficient 0,95; Vliv pozemku - obdobné - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost bude po dokončení rozdělena až na 5 bytů - koeficient 1,00; Dopravní dostupnost - srovnávaná nemovitost je dostupná i pěšky na metro Zličín a nachází se vedle Pražského okruhu - koeficient 0,90; Vliv PENB - srovnávaná nemovitost má "D" - koeficient 1,00;</p>							
V Uliče, Hostivice	430,00	2 925		45 000 000	104 651	0,77	80 581
<p>Rodinný dům č.p.1468, Nabízená nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, střecha je sklonitá s krytinou z betonové tašky, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z měděného a pozinkovaného plechu. Fasáda je zakázková, drásaná. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plně a prosklené, do obložkových zárubní, podlahy jsou z dlažby, kobereců a laminátu. WC jsou splachovací, koupelny s vanami, sprchové kouty, umyvadla. Vybavení kuchyně je s linkou, varná deska, spotřebiče. Mezi další vybavení domu patří: klimatizace, pohybový alarm, vestavěné skříně, krb, digestoř, sauna, whirlpool, bazén vnitřní, ochlazovací bazén, tepelné čerpadlo. V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Řešení vytápění v domě: plynový kotel, tepelné čerpadlo země-voda (zemní vrty) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je instalováno tepelné čerpadlo na ohřev vody. Schody jsou</p>							

betonové s povrchem z laminátu.

Dispozičně jde o byt 6+1. Stáří objektu je 25 roků. Celkový stav je podprůměrný, je potřeba vyřešit vlhko v 1.PP.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - předpoklad 2 RD v budoucím stavu - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnávaný objekt je lépe vybaven (vnitřní bazén, sauna, tepelné čerpadlo) - koeficient 0,90; Celkový stav - obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - oceňovaný objekt má menší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost bude po dokončení rozdělena až na 5 bytů - koeficient 1,05; Dopravní dostupnost - obdobná - koeficient 1,00; Vliv PENB - předpoklad, obdobné - koeficient 1,00;

Vodňanského, 157,30 447 19 950 000 126 828 0,71 90 048
Hostivice

Rodinný dům č.p. 2370, Velmi dobře udržovaný dům 5+kk nabízí téměř dvě stovky metrů čtverečních prostoru. Díky panoramatickým francouzským oknům je světlo hlavním hostem – v přízemí i v patře. Pozemek má 447 metrů čtverečních, zastavěná plocha je 91 metrů. K využití máte krytý venkovní bazén, předzahrádku i parkovací místa na nádvoří za plotem. Všechny sítě jsou tu samozřejmostí, včetně plynu. Rok kolaudace: 2004.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - předpoklad 2 RD v budoucím stavu - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - venkovní bazén u srovnávané nemovitosti - koeficient 0,90; Celkový stav - předpoklad lepšího stavu oceňované nemovitosti po dokončení - koeficient 1,05; Vliv pozemku - obdobná - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost bude po dokončení rozdělena až na 5 bytů - koeficient 1,05; Dopravní dostupnost - obdobná - koeficient 1,00; Vliv PENB - předpoklad, obdobné - koeficient 1,00;

Variační koeficient před úpravami: 11,45 % Variační koeficient po úpravách: 4,80 %

Užitná plocha	537,83 m ²		
Minimální jednotková cena:	80 581 Kč/m ²	Minimální cena:	43 338 879 Kč
Průměrná jednotková cena:	84 448 Kč/m ²	Průměrná cena:	45 418 668 Kč
Maximální jednotková cena:	90 048 Kč/m ²	Maximální cena:	48 430 516 Kč
Stanovená jednotková cena:	84 400 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	45 392 852 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Nejedná se o převod nemovitosti. Kupní cena není hodnocena.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Pro výpočet tržních hodnot uvažoval odhadce oceňované nemovitosti jako jeden celek dle stavu k datu ocenění (dle budoucího stavu lze předpokládat rozdělení na dva celky). V roce 2025 byly oceňované nemovitosti oceněny jako dva samostatné domy (tato ocenění byla odhadci předložena). Jelikož jsou k datu ocenění nemovitosti funkčně i stavebně propojené, uvažoval je odhadce jako jeden celek do jednoho ocenění.

Budoucí tržní hodnota

Výsledná budoucí tržní hodnota byla stanovena na základě výpočtu metody porovnávací. Do výpočtu byly užity realitní nabídky nemovitostí nabízejících se k datu ocenění v blízkém okolí. Do započitatelné plochy oceňovaných nemovitostí v rámci výpočtu metody porovnávací byly užity plochy obou rodinných domů.

Odhadce klientem byly předloženy náklady na zobytnění podkroví ve stavbě na stavební parcele č. 40/1. Dle stavebního povolení toto nebylo plánováno a nebyla předložena ani dokumentace tohoto záměru. Odhadce uvažoval s náklady na zobytnění podkroví a uvažoval i plochy podkroví, očištěné o odhad ploch pod 1,3 m ve výpočtu porovnávací hodnoty v

budoucím stavu.

Dle názoru odhadce bude nutné žádat o změnu stavby před dokončením, jelikož se zobytněním podkroví nebylo uvažováno v rámci vydaného předloženého stavebního povolení.

Odhadce upozorňuje, že nebyla předložena projektová dokumentace zpracovaná v rámci vydaného stavebního povolení Ing. Josefem Patákem (ani dokumentace pro dům č.p. 622). Byly předloženy půdorysy obou objektů dle zamýšleného budoucího stavu, které jsou v příloze tohoto ocenění.

Současná tržní hodnota

Jelikož se k datu ocenění jedná o stavby rozestavěné (stavba č.p. 622 je rekonstrukcí a stavba na st. č. 40/1 je novostavbou na místě původní stavby), byla stanovena současná tržní hodnota odvozením z budoucí tržní hodnoty s uvažováním rozestavěnosti objektů, dle následujícího vzorce:

$$TH_{rozest.} = TH_{pozemku} + rozestavěnost * (TH_{budoucí} - TH_{pozemku})$$

*TH.....tržní hodnota

jednotková cena (porovnávací metoda – pro budovu) 84 400 Kč/m²
hodnota pozemku 8 796 300 Kč

budova č.p. 622

rozestavěnost 74,76%
započítatelná plocha 202,69 m²
tržní hodnota budoucí 17 107 036 Kč
tržní hodnota současná (rozst.) 14 627 165Kč

budova na st. č. 40/1

rozestavěnost 86,41%
započítatelná plocha 335,14 m²
tržní hodnota budoucí 28 285 816 Kč
tržní hodnota současná (rozst.) 24 185 447Kč

celková uvažovaná rozestavěnost 82% *stanovena váženým průměrem*

započítatelná plocha celkem 537,83 m²
budoucí tržní hodnota celkem 45 392 852 Kč
současná tržní hodnota celkem 38 812 612Kč

Podmínky vhodnosti zástavy

Budoucí hodnota je platná za předpokladu, že výstavba/rekonstrukce bude dokončena dle vydaných stavebních povolení, dle předložených podkladů, obě nemovitosti budou stavebně oddělené a budou řádně evidovány v katastru nemovitostí a kolaudované.

Budoucí hodnota stavby na stavební parcele č. 40/1 je rovněž platná za předpokladu, že bude vydána změna stavby před dokončením pro zobytněním podkroví a tato změna bude řádně kolaudována.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

Stávající stav	Věcná hodnota	Porovnávací hodnota	Výnosová hodnota	Tržní hodnota
	22 965 790 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Celkem	22 965 790 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč

Stanovená tržní hodnota				38 800 000 Kč
Budoucí stav	Věcná hodnota	Porovnávací hodnota	Výnosová hodnota	Tržní hodnota
	26 141 448 Kč	45 392 852 Kč	0 Kč	0 Kč
Celkem	26 141 448 Kč	45 392 852 Kč	0 Kč	0 Kč

Stanovená tržní hodnota				45 400 000 Kč
-------------------------	--	--	--	---------------

Silné stránky nemovité věci

- dobré umístění v rámci obce s občanskou vybaveností
- dobrá dopravní dostupnost do Prahy
- dobré umístění s výhledem na Litovický rybník

Slabé stránky nemovité věci

- obě stavby jsou dlouhou dobu rozestavěné (pravděpodobně zatéká do terasy i do domu na stavební parcele č. 40/1 - viz foto v příloze tohoto ocenění), výstavba započala v r. 2000
- i po dokončení výstavby působí některé již vybudované prvky zastarale a stavbu nebude po dokončení možné považovat za novostavbu, případně bude nutné vynaložit další náklady na rekonstrukci koupelen (například koupelna v 1. NP domu na stavební parcele jeví již výrazné opotřebení)

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Katastrální mapa	1
Všeobecná mapa	1
Informace o povodních	1
Stavební povolení z r. 1998	3
Stavební povolení z r. 1999	3
Doklad o přidělení čísla popisného	2
Rozhodnutí, předčasné užívání části stavby	2
Změna stavby před dokončením	2
Fotografie z místního šetření	9
Půdorysy domu č.p. 622	3
Půdorysy domu na stavební parcele č. 40/1	2
Náklady na dokončení předložené klientem	5

Koncesní listina

Výpis z katastru nemovitostí

Česká pošta

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2026 18:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539244 Hostivice

Kat.území: 645842 Litovice List vlastnictví: 4433

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Larionov Valery, Dykova 1014/18, Vinohrady, 10100 Praha 10	481112	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 39	113	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Hostivice, č.p. 622, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39</i>				
St. 40/1	159	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: rozestav. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40/1</i>				
3/5	34	zahrada		zemědělský půdní fond
3/7	155	zahrada		zemědělský půdní fond
3/8	115	zahrada		zemědělský půdní fond
3/9	16	zahrada		zemědělský půdní fond
3/10	55	zahrada		zemědělský půdní fond
753	1	ostatní plocha	jiná plocha	
754	159	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**
 umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu dle GP č. 1337-7716266/2016

Oprávnění pro
 ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
 Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k
 Parcela: St. 39, Parcela: 754

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-6000248/32 ze dne 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 08:20:00. Zápis proveden dne 15.10.2019.

Pořadí k 23.09.2019 08:20 V-11789/2019-210

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210, stráža 1

Katastr nemovitost;

Ověřuji pod pořadovým číslem 101006_088180 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se obsahově shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 1

dne 17.02.2026 v 19:09

Podpis



Razítko:

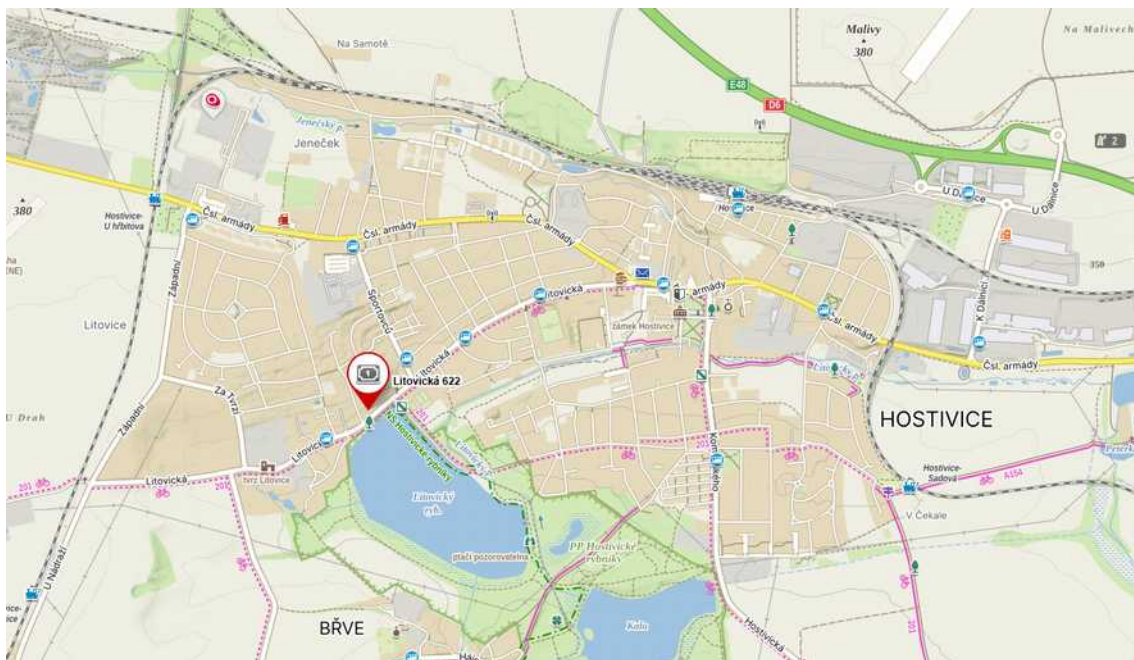
Al Ibrahim Rameh



Katastrální mapa




Všeobecná mapa



Informace o povodních




Aktivní zóny zaplavovacích území

 Aktivní zóny záplavových území


Záplavová území Q5

Záplavová území Q5

 Záplavová území pro Q5


Záplavová území Q20

Záplavová území Q20

 Záplavová území pro Q20


Záplavová území Q100

Záplavová území Q100

 Záplavová území pro Q100

Záplavová území Q500

Záplavová území Q500

 Záplavová území pro Q500

Stavební povolení z r. 1998

Městský úřad Hostivice, Stavební úřad
253 01 Hostivice, Husovo nám. 13

C. j. SÚ-2693/98-Š

Hostivice, dne 07.09.1998

Vyřizuje: Jan Šťastný

PhDr. Peter Zachar, Praha 7, Dobrovského 32

Valentina Zacharová, Praha 7, Dobrovského 32

Stavební povolení

Městský úřad v Hostivici, Stavební úřad obdržel dne 07.08.1998 Vaši žádost o vydání stavebního povolení, kterou podle § 37, 62 a 63 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 262/1992 Sb. a č. 43/1994 Sb. a č. 83/1998 Sb. projednal ve sloučeném územním a stavebním řízení a po přezkoumání žádosti v závěru řízení rozhodl takto:

Rekonstrukce domu - I. etapa - stavební část,
Hostivice, Litovická 622 na pozemku parc. č. st.39, kat. území Litovice se podle § 39 a § 66 stavebního zákona

povoluje.

Pro umístění, provedení a užívání stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. st.39, kat. území Litovice.
2. Stavba bude provedena podle projektu (dokumentace) ověřeného ve stavebním řízení, který je přílohou tohoto rozhodnutí; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
Rekonstrukce se bude týkat vnitřních stavebních úprav v 1. a 2. NP, vybudování terasy, vnitřních rozvodů vody a odpadů a střešní konstrukce.
3. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
4. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 83/1976 Sb. ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. a vyhlášky č. 376/1992 Sb., a vyhl. č. 137/1998 Sb. upravující požadavky na provádění staveb, a příslušné technické normy (zejména ČSN 732310-Provádění zděných konstrukcí, ČSN 734201-Obytné budovy, ČSN 736660-Vnitřní vodovody, ČSN 736760-Vnitřní kanalizace.).
5. Stavba bude dokončena nejpozději do 30.09.2000.
6. Stavba bude provedena dodavatelsky. Odborný dozor nad stavbou bude provádět ing. Josef Peták.
7. Za soulad prostorové polohy stavby s projektem (dokumentací) odpovídá odborný dozor.

B. Při realizaci bude respektováno rozhodnutí RRR Ok.úřadu P-Z,
odd. památkové péče ze dne 13.07.1998 pod
č.j.Výst.332-2029/98/So.

9. V souvislosti se stavbou nebudou káceny ani poškozeny stromy.
10. Na stavbě musí být k dispozici dokumentace a všechny doklady týkající se prováděné stavby. Při stavbě bude veden stavební deník o průběhu stavby, který bude spolupodepisovat i stavební dozor a který bude stále přístupný orgánům státního stavebního dohledu.
11. Stavební suť a výkopová zemina smí být vyvezena pouze na úředně povolenou skládku. O uložení stavební suti a výkopové zeminy bude vedena evidence podle zákona o nakládání s odpady.
12. Stavební materiál pro stavbu smí být skladován pouze na pozemku stavebníka.
13. V souvislosti s prováděním stavby nesmí docházet ke znečišťování komunikací (včetně chodníků). V případě jejich znečištění stavebník zajistí bezprostředně úklid a vyčištění komunikace.
14. Stavba musí být provedena tak, aby vyhověla podmínkám uvedeným v § 6 odst.2. zák.č.18/1997 Sb. (Atomový zákon), a v § 60, 62 a 63 prováděcí vyhl.č.184/97Sb. Státního úřadu pro jadernou bezpečnost.
15. Stavba bude kolaudována včetně všech instalací, kterých se bude rekonstrukce týkat. O stavební povolení na tato řemesla požádá investor v II.etapě stavby.

**Stavba smí být užívána až po kolaudaci.
Investor podá včas návrh na kolaudaci !**

Odůvodnění

Opatřením ze dne 07.08.1998 oznámil zdejší stavební úřad zahájení sloučeného územního a stavebního řízení podle § 9 vyhlášky č. 85/1976 Sb. ve znění vyhlášky č. 155/1980 Sb. a vyhlášky č. 378/1992 Sb. a vyhl.č.132/1998 Sb. V tomto řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 37, § 62 a § 63 stavebního zákona a zjistil, že umístěním a uskutečněním stavby nejsou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Projekt (dokumentace) stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stanoviska dotčených orgánů státní správy byla zahrnuta do podmínek rozhodnutí.

Námítky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.

Poučení.

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha západ podáním u zdejšího stavebního úřadu.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci (§ 52 zákona č. 71/1967 Sb.).

V. G. a. h. n. j.

vedoucí stavebního úřadu
Ing. Vladimír Šabáš



Správní poplatek vyměřen podle pol. č. 16 sazebníku zákona číslo 305/1997 Sb., ve výši 300.00 Kč.

Příloha pro stavebníka (popř. zmocněnce)
- ověřená dokumentace stavby.

Doručí se:

Účastníci řízení:

- stavebníci:

D PhDr. Peter Zachar, Praha 7, Dobrovského 32

D Valentina Zacharová, Praha 7, Dobrovského 32

- odborný dozor:

D Ing. Josef Peták, 181 00 Praha 8, Na Průhonu 651

- vlastníci sousedních nemovitostí:

D Jan Neuman, Hostivice, Litovická 623

D Jiřina Neumanová, Hostivice 623.

D Město Hostivice, Hostivice.

Na vědomí:

Dotčené orgány státní správy a správci sítí:

MěÚ Hostivice, Hostivice, Husovo nám., č.p. 13

RRR-DÚ P-Z, odd. Památ. péče, Praha 2, Podskalská, č.p. 19

Stavební povolení z r. 1999

Městský úřad Hostovice Stavební úřad Husovo náměstí č.p.13, 253 01 Hostovice

Č.j. SÚ-4515/99-Š
Vyřizuje: Jan Štastrný

Hostovice, dne 17.12.1999

Stavební povolení

PhDr.Peter Zachar, Dobrovského č.p. 1078/32, 170 00 Praha 7 a **Valentína Zacharová**, Dobrovského č.p. 1078/32, 170 00 Praha 7 podali dne 01.12.1999 žádost o vydání stavebního povolení na stavbu **Obytný dům s ateliérem**, Hostovice, Litovická 621, na pozemcích parc. č. st.40/1, 446/1 a 3/7, kat. území Litovice.

Městský úřad v Hostivici, Stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - úplné znění vyhlášeno pod č. 197/1998 Sb. (dále jen 'stavební zákon'), na základě projednání žádosti ve sloučeném územním a stavebním řízení rozhodl takto:

Stavba **Obytný dům s ateliérem**

Hostovice, Litovická 621, na pozemcích parc. č. st.40/1, 446/1 a 3/7, kat. území Litovice, se podle § 39 a § 66 stavebního zákona

povoluje.

Stavba bude obsahovat:

- A) *Dvoupodlažní nepodsklepený obytný dům, krytý sedlovou střechou s taškovou pálenou krytinou červené barvy, postavený na ploše původního odstraněného domu na parc.č.st.40/1, k.ú.Litovice, který bude obsahovat v 1.n.p. grafický ateliér a v 2.n.p. obytné místnosti.*
- B) *Instalace ZTI, topení a elektrorozvodů napojených z obytného domu na parcele st.39, k.ú.Litovice, č.p. 622, s kterým bude provozně propojen.*
- C) *Připojku vody z veřejného řádu na parc.č.st.40/1 a 446/1, k.ú.Litovice.*
- D) *Celkovou opravu oplocení na parc.č.st.40/1 a 3/7, k.ú.Litovice.*
- E) *Dlážděný chodník na parc.č.3/7, k.ú.Litovice.*

Pro umístění, provedení a užívání stavby se stanoví tyto podmínky:

1) pro dům:

1. Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. st.40/1, kat. území Litovice,
2. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracovala firma PP projekt, ing.Josef Peták. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Před zahájením stavby musí stavebník zajistit podle § 75 stavebního zákona vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilou osobou.
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.
5. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu a závazná ustanovení norem, zejména ČSN 33 3130 - Vnitřní elektrické rozvody, ČSN 33 3320 - Elektrické přípojky, ČSN 73 0580-2 - Denní osvětlení obytných budov, ČSN 73 2310 - Provádění zděných konstrukcí, ČSN 73 2810 - Dřevěné stavební konstrukce. Provádění, ČSN 73 3050 - Zemní práce, ČSN 73 3610 - Klempířské práce stavební, ČSN 73 4201 - Navrhování kominů a kouřovodů, ČSN 73 4210 - Provádění kominů a kouřovodů a připojování spotřebičů paliv, ČSN 73 6057 - Jednotlivé a řadové garáže, základní ustanovení, ČSN 73 6660 - Vnitřní vodovody, ČSN 73 6760 - Vnitřní kanalizace.
6. Stavba bude prováděna dodavatelsky oprávněnou firmou.
7. Stavba bude dokončena nejpozději do dvou let od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

2002

8. Stavba rodinného domu musí být provedena tak, aby vyhověla podmínkám uvedeným v § 6 odst.2 zák.č. 18/1997 Sb. (Atomový zákon) a v § 60, 62 a 63 prováděcí vyhl.č. 184/97 Sb. Státního úřadu pro jadernou bezpečnost.
9. Na stavbě musí být k dispozici dokumentace a všechny doklady týkající se stavby. Při stavbě bude veden stavební deník o průběhu stavby, který bude spolupodepisovat stavební dozor a který bude stále přístupný orgánům státního stavebního dohledu.
10. Výkopová zemina smí být vyvezena pouze na úředně povolenou skládku. O uložení výkopové zeminy popř. sutě bude vedena evidence podle zákona o nakládání s odpady.
11. V souvislosti s prováděním stavby nesmí docházet k znečišťování komunikací (včetně chodníků). V případě jejich znečištění stavebník zajistí bezprostředně jejich úklid a vyčištění.
12. Případné kácení dřevin bude projednáno s RŽP MěÚ Hostovice.
13. V plném rozsahu bude dodržena technická zpráva protipožární ochrany.
14. Při stavbě bude respektováno rozhodnutí RRR OÚ P-Z odd.památkové péče ze dne 24.11.1999 pod č.j.Výst.332-3215/99/So.
15. Přípojka elektrické energie bude provedena po betonovém sloupu do SPP2 umístěné na sloupu.
16. Elektroměrný rozvaděč bude umístěn ve zdi domu (dvůr).
17. Souprava elektrického měření musí být umístěna tak, aby byla přístupná zaměstnancům STE a.s..
18. Tímto rozhodnutím se vyjímá dlážděným chodníkem zastavěná část pozemku parc.č.3/7, k.ú. Litovice ze zemědělského půdního fondu v souladu s § 9 odst.2, písm.a 1., zák.č.334/92 Sb..

II. Pro vodovodní přípojku:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracovala firma PP projekt. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. **Před montáží bude vodoměr schválen provozovatelem vodovodního řádu.**
3. Pitnou vodou z vodovodní přípojky není dovoleno: mýt automobily, napouštět bazény, zalévat zahrady.
4. Povolení se uděluje na neomezenou dobu a může být změněno nebo zrušeno, nastanou-li skutečnosti uvedené v § 11 vodního zákona.
5. **Před zahájením výkopových prací investor zajistí vytýčení a ochranu stávajících inženýrských sítí v místě.** Povolení výkopových prací na veřejných pozemcích vydá Městský úřad Hostovice na základě žádosti.

III. pro plynofikaci:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracovala firma PP projekt. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu a závazná ustanovení norem, zejména ČSN 38 6413 (Plynovody a přípojky s nízkým a středním tlakem), ČSN 38 6441 (Odběrní a plynová zařízení v budovách), ČSN 73 6005 a ČSN 07 0703.
3. Pro úpravu projektu a pro provedení stavby plynovodu jsou závazné podmínky vyjádření Pražské plynárenské a.s. č.j. 12132/99ORP ze dne 26.11.1999, (pro ateliér) a 12133/99/ORP ze dne 23.11.1999 (obytná část vě.č.p.622), které jsou součástí tohoto stavebního povolení.
4. Stavbu smí provádět pouze firma k montáži plynovodů oprávněná.

Stavba nesmí být užívána bez kolaudace. Investor podá včas žádost o zahájení kolaudačního řízení.

Ke kolaudaci bude doloženo:

- revize elektrického zařízení, plynového zařízení, komínu,
- topná zkouška, tlaková zkouška vody, těsnost kanalizace,
- zpráva o měření radonového rizika,
- geometrický plán.

O d ů v o d ň ě n í

Stavební úřad opatřením ze dne 01.12.1999 oznámil zahájení sloučeného územního a stavebního řízení podle § 32 odst. 3 stavebního zákona dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům řízení. Jelikož stavebnímu úřadu jsou dobře známy poměry staveniště a žádost o stavební povolení poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, upustil stavební úřad od ústního jednání a místního šetření.

Účastníci řízení neuplatnili žádné námítky.

V průběhu sloučeného řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o stavební povolení z hledisek uvedených v § 37 a § 62 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a posoudil shromážděná stanoviska (RRR OÚ P-Z odd.památkové péče, OH P-Z ze dne 22.11.1999 pod č.j.3766/99 Sv, Pražské plynárenské a.s., OPR OÚ P-Z ze dne 13.12.1999 pod č.j.3925/99-npor-Hošpes). Zjistil, že projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a podmínky územního rozhodnutí o umístění a že uskutečněním stavby (ani užíváním) nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Protože stavební úřad v průběhu stavebního řízení neshledal důvody bránící povolení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k Okresnímu úřadu Praha západ, podáním učiněným u zdejšího stavebního úřadu.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.

V. Gabaš
vedoucí stavebního úřadu
Ing. Vladimír Gabaš



Příloha pro stavebníka:
- ověřená dokumentace stavby.

Doručí se:
Účastníci řízení (doporučeně do vlastních rukou na doručenkou)
- stavebníci:
PhDr. Peter Zachar, Dobrovského č.p. 1078/32, 170 00 Praha 7
Valentina Zacharová, Dobrovského č.p. 1078/32, 170 00 Praha 7
- vlastníci sousedních nemovitostí:
Josef Spálenka, Litovická č.p. 670, 253 01 Hostivice
Město Hostivice, Husovo nám. č.p. 13, 253 80 Hostivice
Ing. Karel Nedbal, Litovická č.p. 660, 253 01 Hostivice
Marie Nedbalová, Litovická č.p. 660, 253 01 Hostivice

Dotčené orgány státní správy a správci sítí (doporučeně)
OHS P-Z, Žitavského č.p. 497, 156 80 Praha 5 - Zbraslav
Pražská plynárenská a.s., U plynárny č.p. 500, 140 00 Praha 4
MěÚ Hostivice, Husovo nám. č.p. 13, 253 01 Hostivice
TS Hostivice, Jiráskova č.p. 100, 253 01 Hostivice
OÚ P-Z, RRR odd. památ. péče, Podskalská č.p. 19, 128 25 Praha 2
I. Vodohospodářská spol.s.r.o, Palackého č.p. 782, 252 63 Roztoky
ŽÚ OÚ P-Z, Podskalská č.p. 19, 128 25 Praha 2

Správní poplatek vyměřený podle zákona číslo 305/1997 Sb., o správních poplatcích:
pol. č. 16

300,- Kč zapláceno

300,- Kč bude zapláceno poštovní poukázkou.

600,00 Kč

Doklad o přidělení čísla popisného

MĚSTSKÝ ÚŘAD HOSTIVICE Stavební úřad

Husovo nám. 13, 253 80 Hostivice

Oprávněná úřední osoba: Jakub Špička
Tel: 220397129
E-mail: spicka@hostivice.eu
Spis. zn.: S-SÚ-13177/25-Špi
Č.j.: 13177/25/SÚ/JŠp

Dle rozdělovníku

Datum: 20.10.2025

DOKLAD O PŘIDĚLENÍ ČÍSLA

Městský úřad Hostivice, Stavební úřad vydává podle § 31a odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů vlastníkově nemovitosti, kterým je

Valery Larionov, nar. 12.11.1948, Dykova 1014, 101 00 Praha,
kterého zastupuje Peter Zachar, nar. 16.5.1953, Bílkova 868, 110 00 Praha,

doklad o přidělení čísla:

Budově (rodinný dům) postavené na pozemku st. p. 40/1 v katastrálním území Litovice je přiděleno

číslo popisné: **2516** část obce: Litovice
ulice: **Litovická**

Doklad se vydává na základě písemné výzvy Stavebního úřadu Hostivice č.j. 13148/25/SÚ/MSt ze dne 17.10.2025.

Městský úřad Hostivice, Stavební úřad sděluje údaje podle § 31a odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stavebnímu úřadu.

Poučení:

Vlastník nemovitosti je povinen podle § 32 odst. 1 zákona o obcích na svůj náklad označit budovu čísly určenými obecním úřadem a udržovat je v řádném stavu. Barvu a provedení čísel určuje obecní úřad.
Majitel nemovitosti je povinen v souladu s ustanovením zákona č.128/2000 Sb. v platném znění označit si stavbu tímto číslem popisným zhotoveným z arabských číslic bílé barvy na červené tabulce o rozměrech 150 x 200 mm tak, aby bylo viditelné z veřejné komunikace.

Obecní úřad může podle § 66d odst. 3 písm. a) zákona o obcích uložit vlastníkově nemovitosti pokutu až do výše 200 000 Kč, pokud neoznačí budovu čísly stanovenými obecním úřadem.

Městský úřad Hostivice
Stavební úřad
Husovo nám. 13
253 80 HOSTIVICE

Jakub Špička
vedoucí stavebního úřadu

IČO
002 41 237

telefon
220 397 121

fax
220 982 168

mail
info@hostivice.eu

internet
www.hostivice.eu

Obdrželi:

účastníci (dodejky)

Peter Zachar, Bilkova č.p. 868/10, 110 00 Praha 1-Staré Město

zastoupení pro: Valery Larionov, Dykova 1014, 101 00 Praha

dotčené správní úřady

Česká pošta, s.p., IDDS: kr7cdry

sídlo: Politických vězňů č.p. 909/4, 110 00 Praha 1-Nové Město

MěÚ Hostivice, evidence obyvatel, Husovo náměstí č.p. 13, 253 01 Hostivice

obdrželi dne 2025/01/25
2025 11/25
17. úřad Hostivice
2025/01/25 11/25

Rozhodnutí, předčasné užívání části stavby

MĚSTSKÝ ÚŘAD HOSTIVICE Stavební úřad

Husovo nám. 13, 253 80 Hostivice

Oprávněná úřední osoba: Bc. Michaela Stoklasová

Tel: 220397121

E-mail: mstoklasova@hostivice.eu

Dle rozdělovníku

Spis. zn.: S-SÚ-12735/25-MSt

Č.j.: 15836/25/SÚ/MSt

Datum: 18.12.2025

ROZHODNUTÍ PŘEDČASNÉ UŽÍVÁNÍ ČÁSTI STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Hostivice, Stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 230 až 233 stavebního zákona žádost o kolaudační rozhodnutí, kterou dne 8.10.2025 podal

**Valery Larionov, nar. 12.11.1948, Dykova 1014, 101 00 Praha,
kterého zastupuje Peter Zachar, nar. 16.5.1953, Bílkova 868, 110 00 Praha**

(dále jen "stavebník"), a po posouzení skutečného provedení stavby podle § 233 stavebního zákona:

I. Podle § 238 stavebního zákona

p o v o l u j e

předčasné užívání části stavby:

Obytný dům s ateliérem mimo 1.NP

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 40/1, parc. č. 3/7, 3/10 a 754 v katastrálním území Litovice dle geometrického plánu č. 1257-18/2015.

Druh a účel stavby:

- Obytný dům s ateliérem

Datum a číslo jednací povolení stavby: dne 17.12.1999, č. j.: SÚ-4515/99-Š

Údaje o předčasném užívání stavby:

- Stavební úřad při kontrolní prohlídce ze dne 6.11.2025 zjistil, že stavba není způsobilá pro kolaudaci a proto vydává předčasné užívání pouze pro 2.NP, tedy obytnou část
- Z užívání se vyjímá 1.NP tedy ateliér

Číslo popisné: **Litovická 2516**

Závěrečná kontrolní prohlídka:

- Dne 6.11.2025

II. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

1. 2.NP je užitelné a přístupné přes venkovní nekruté schodiště.
2. Předčasné užívání se vydává **do 31.12.2026**

IČO
002 41 237

telefon
220 397 121

fax
220 982 168

mail
info@hostivice.eu

internet
www.hostivice.eu

3. Do 31.1.2026 stavebník doručí revizi elektrického zařízení

III. Stanoví podmínky pro odstranění drobných nedostatků:

1. Předčasné užívání se vydává do 31.12.2026

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Valery Larionov, nar. 12.11.1948, Dykova 1014, 101 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 8.10.2025 podal stavebník žádost o kolaudační rozhodnutí, uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 188 odst. 1 a § 189 odst. 1 stavebního zákona nařídil ústní jednání na 6.11.2025, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu 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 nepřipustné.

Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci.

Bc. Michaela Stoklasová
referent stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 5 písm. a) ve výši 1000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Peter Zachar, Bílkova č.p. 868/10, 110 00 Praha 1-Staré Město

zastoupení pro: Valery Larionov, Dykova 1014, 101 00 Praha

Změna stavby před dokončením

MĚSTSKÝ ÚŘAD HOSTIVICE Stavební úřad

Husovo nám. 13, 253 80 Hostivice

Oprávněná úřední osoba: Bc. Michaela Stoklasová

Tel: 220397121

E-mail: mstoklasova@hostivice.eu

Spis. zn.: S-SÚ-08146/23-MST

Č.j.: 16328/24/SÚ/MST

Dle rozdělovníku

Datum: 5.11.2024

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

Výroková část:

Městský úřad Hostivice, Stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. b) a podle ustanovení § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "nový stavební zákon"), v návaznosti na ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal žádost o změnu stavby před jejím dokončením, kterou dne 23.5.2023 podal

**Valery Larionov, nar. 12.11.1948, Dykova 1014, 101 00 Praha,
kterého zastupuje PhDr. Peter Zachar, nar. 16.5.1953, Bílkova 868, 110 00 Praha**

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

I. Podle § 118 a 115 stavebního zákona

povoluje

prodloužení lhůty k dokončení stavby

**obytný dům s ateliérem
Hostivice, Litovická**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 39, 40/1, 753, parc. č. 3/8, 3/9, 3/10, 754 v katastrálním území Litovice, v tomto rozsahu:

- prodloužení lhůty k dokončení stavby **do 31.10.2026**

II. Stanoví další podmínky pro provedení stavby:

1. Pro dokončení stavby platí podmínky stavebního povolení č.j.: SÚ-4545/99-Š z 17.12.1999 a podle změny stavby před dokončením z 10.4.2002 pod č.j.: SÚ-1016/1/02-Chr.
2. Lhůta k dokončení celé stavby se stanoví do 31.10.2026.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Valery Larionov, nar. 12.11.1948, Dykova 1014, 101 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 23.5.2023 podal stavebník žádost o změnu stavby před jejím dokončením spočívající v prodloužení lhůty k dokončení. Stavební úřad vydal na stavbu stavební povolení č.j.: SÚ-4545/99-Š dne 17.12.1999.

IČO
002 41 237

telefon
220 397 121

fax
220 982 168

mail
info@hostivice.eu

internet
www.hostivice.eu

Stavební úřad oznámil zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a 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 a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Josef Spálenka

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu 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 nepřipustné.



Bc. Michaela Stoklasová v.r.
referent stavebního úřadu

ZA SPRÁVNOST
Hana Tremlová

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 18 odst. 5 ve výši 1000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

PhDr. Peter Zachar, Bílkova č.p. 868/10, 110 00 Praha 1-Staré Město

zastoupení pro: Valery Larionov, Dykova 1014, 101 00 Praha

Josef Spálenka, Litovická č.p. 670, 253 01 Hostivice

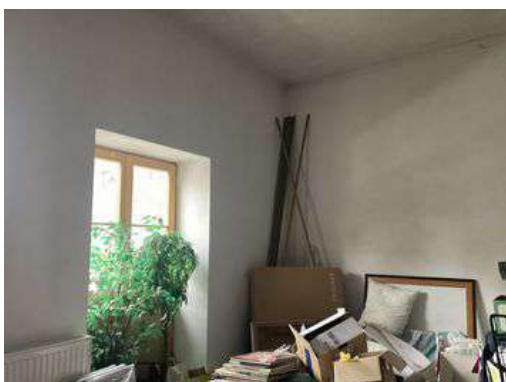
ostatní

MěÚ Hostivice, odbor majetkový, Husovo náměstí č.p. 13, 253 01 Hostivice

Rozestavěná stavba na stavební parcele č. 40/1 - 1. NP



je patrná vlhkost (možné zatékání z terasy)



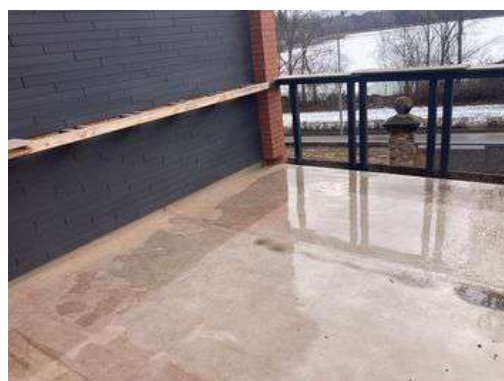
označení dveří, které propojují RD č.p. 622 a budovu na stavební parcele č. 40/1 na úrovni 1. NP

Rozestavěná stavba na stavební parcele č. 40/1 - 1. NP



hlavní schodiště do 2. NP

Rozestavěná stavba na stavební parcele č. 40/1 - 2. NP



terasa

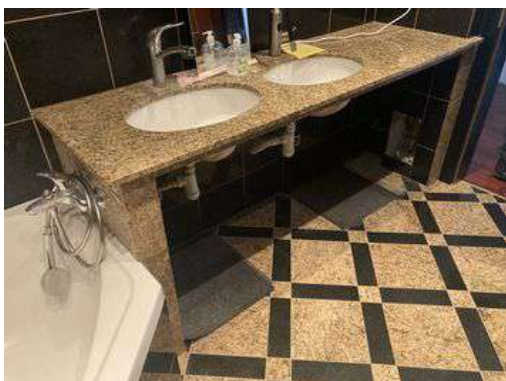


koupelna se sprchou, vanou a umyvadly



pokoj č. 1

Rozestavěná stavba na stavební parcele č. 40/1 - 2. NP



pokoj č. 1



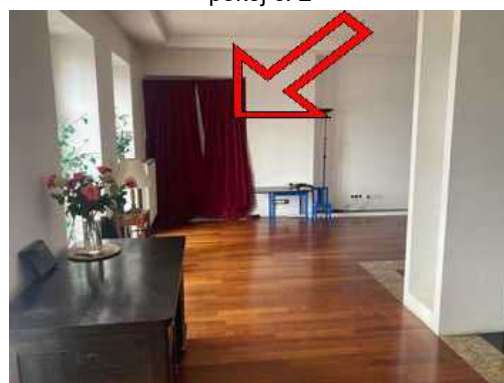
pokoj č. 2



pokoj č. 2

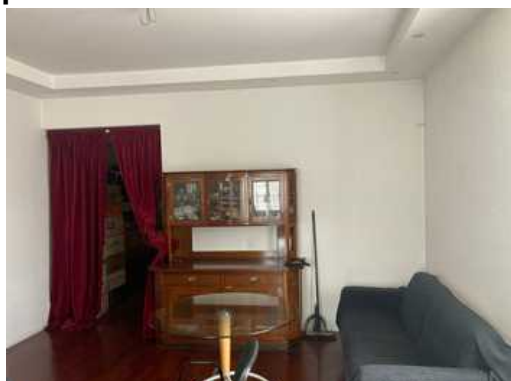


pokoj č. 2



obývací pokoj s terasou v RD na stavební parcele č. 40/1 s označením otvoru, který propojuje oba RD na úrovni 2. NP

Stavba č.p. 622 na stavební parcele č. 39 - 2. NP



prostor schodiště

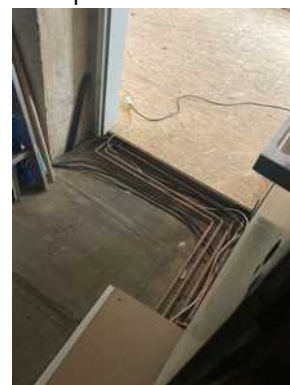
Stavba č.p. 622 na stavební parcele č. 39 - 1. NP



schodiště do 1. NP



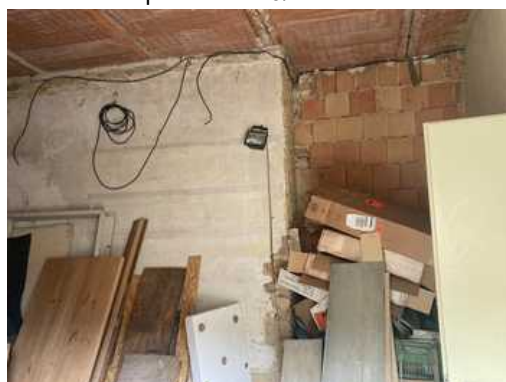
prostor v 1. NP



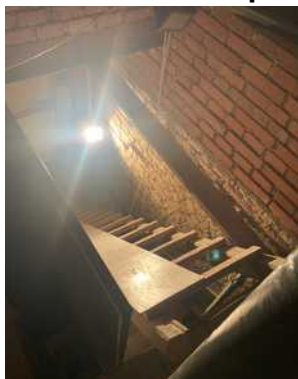
dveře propojující RD č.p. 622 s rozestavěnou stavbou na stavební parcele č. 40/1 na úrovni 1. NP



plynový kotel a elektro kotel v objektu č.p. 622 v prostoru pod schodištěm



společné podkroví (pro oba RD)



žebřík do podkroví



exteriér



pohled na boční fasádu RD č.p. 622



pohled ze zahrady na oba RD



exteriér



pohled z ulice Litovická



pohled z ulice Litovická



pohled na RD č.p. 622 z ulice V Uliče

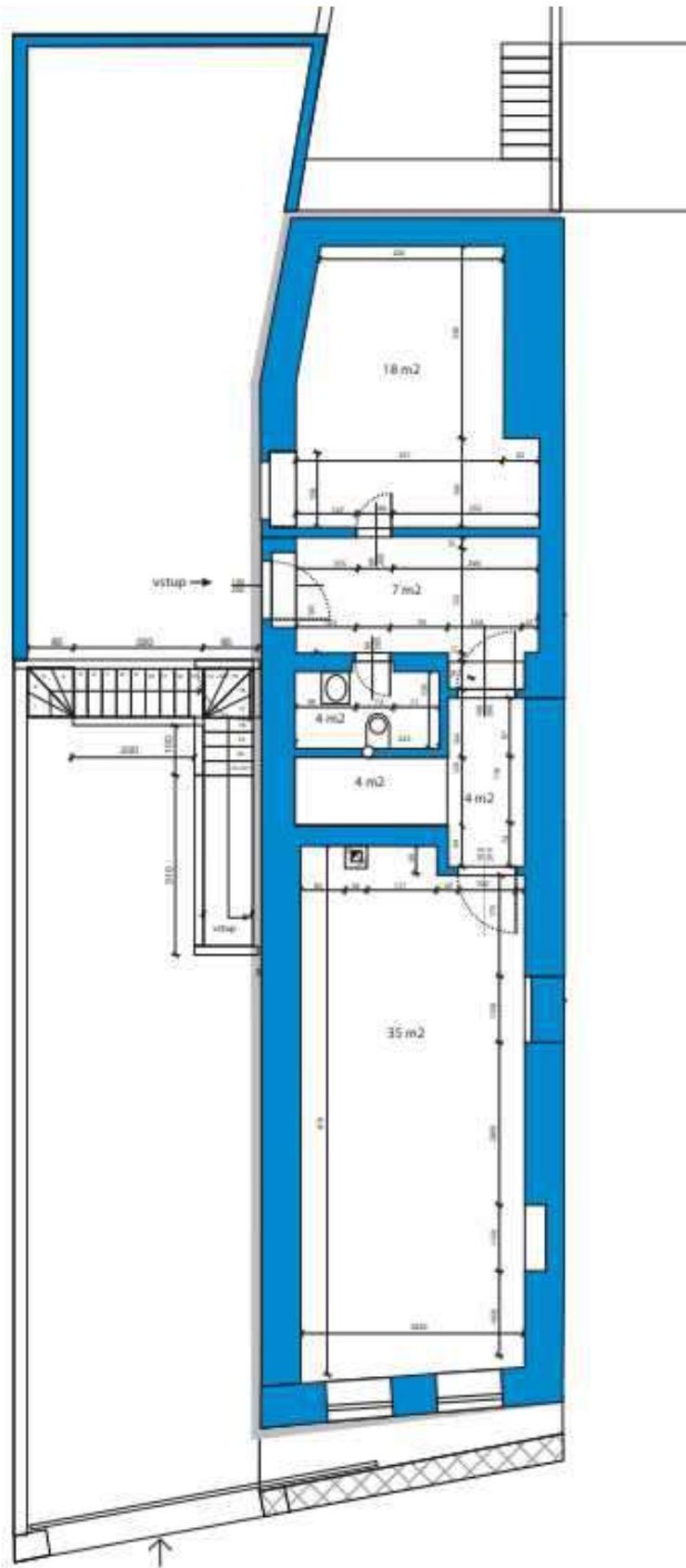


RD č.p. 622

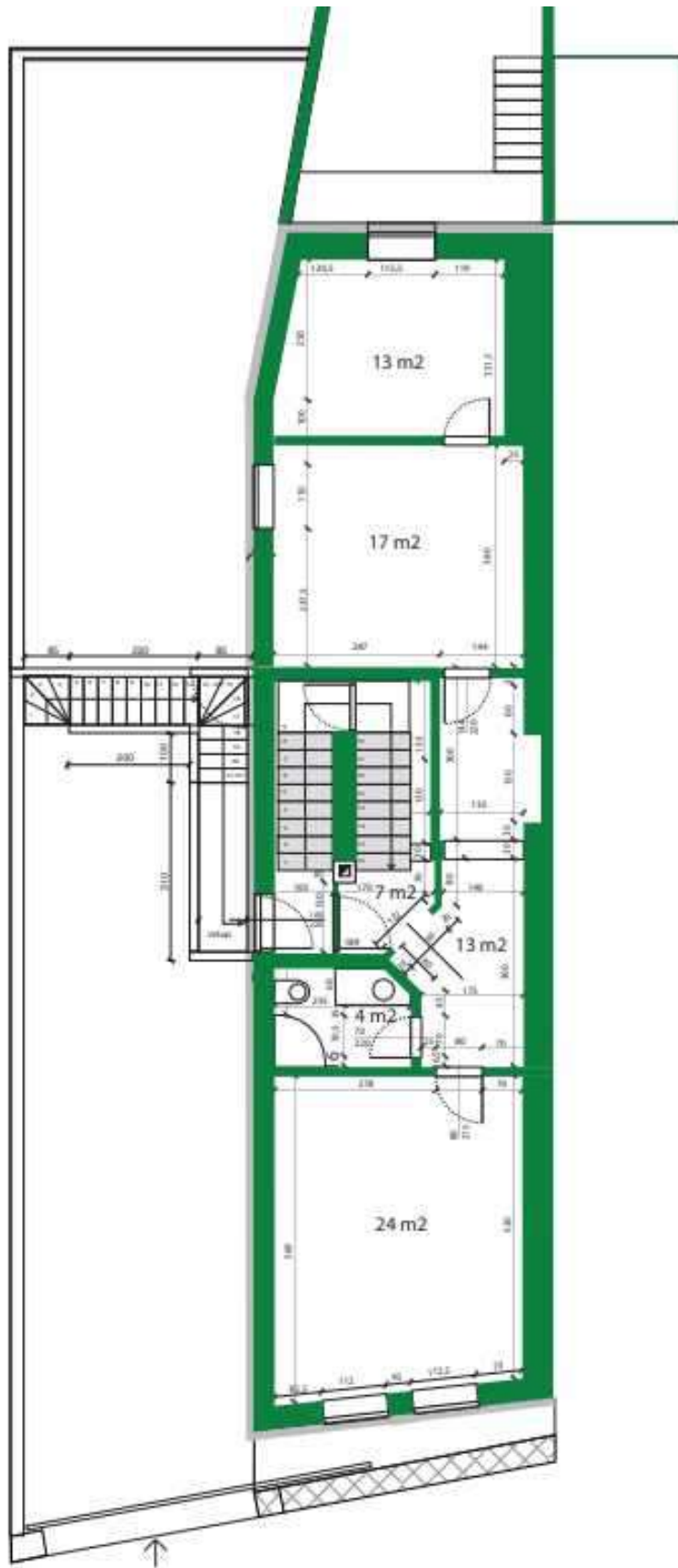


do terasy zatéká vlivem dlouhé doby rozestavění stavby
(není provedena nášlapná vrstva terasy)

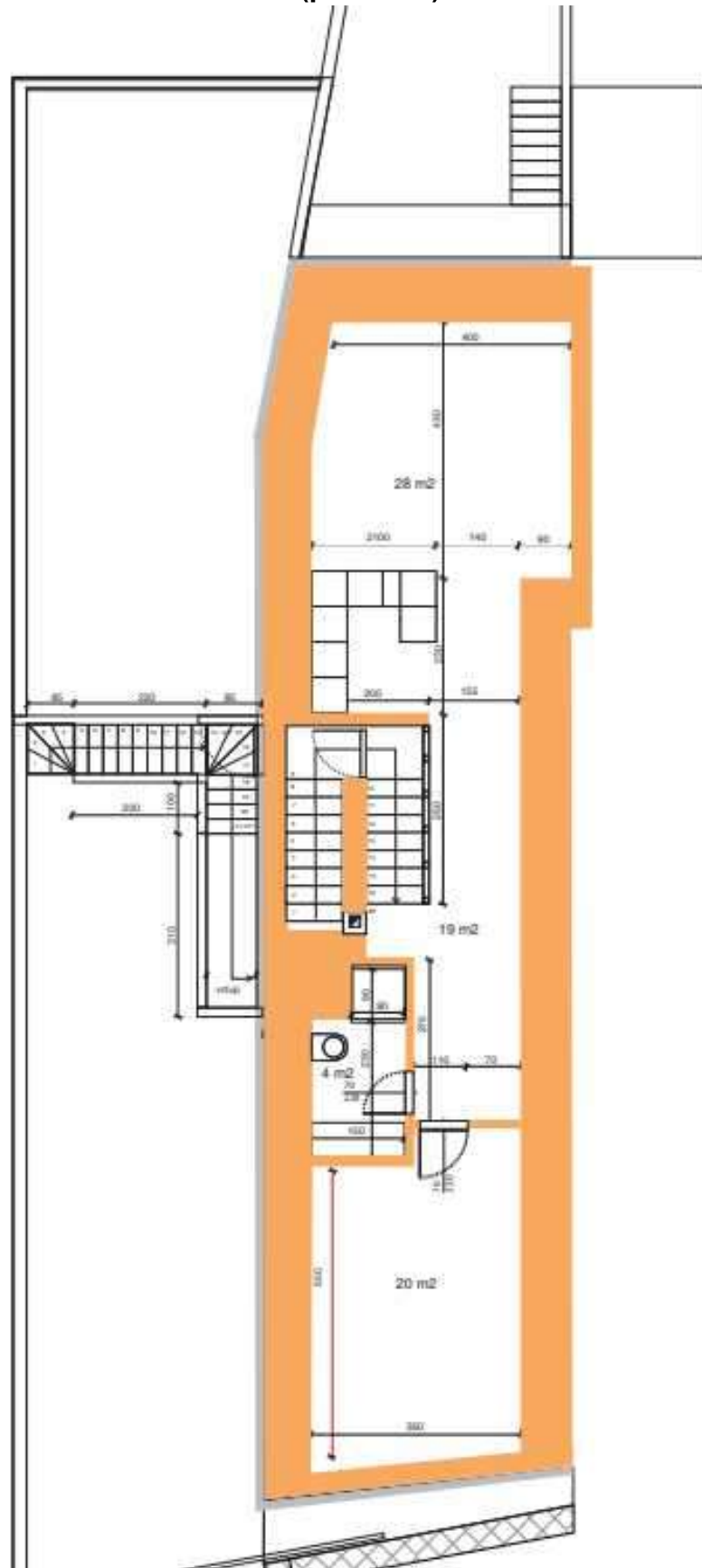
1. NP



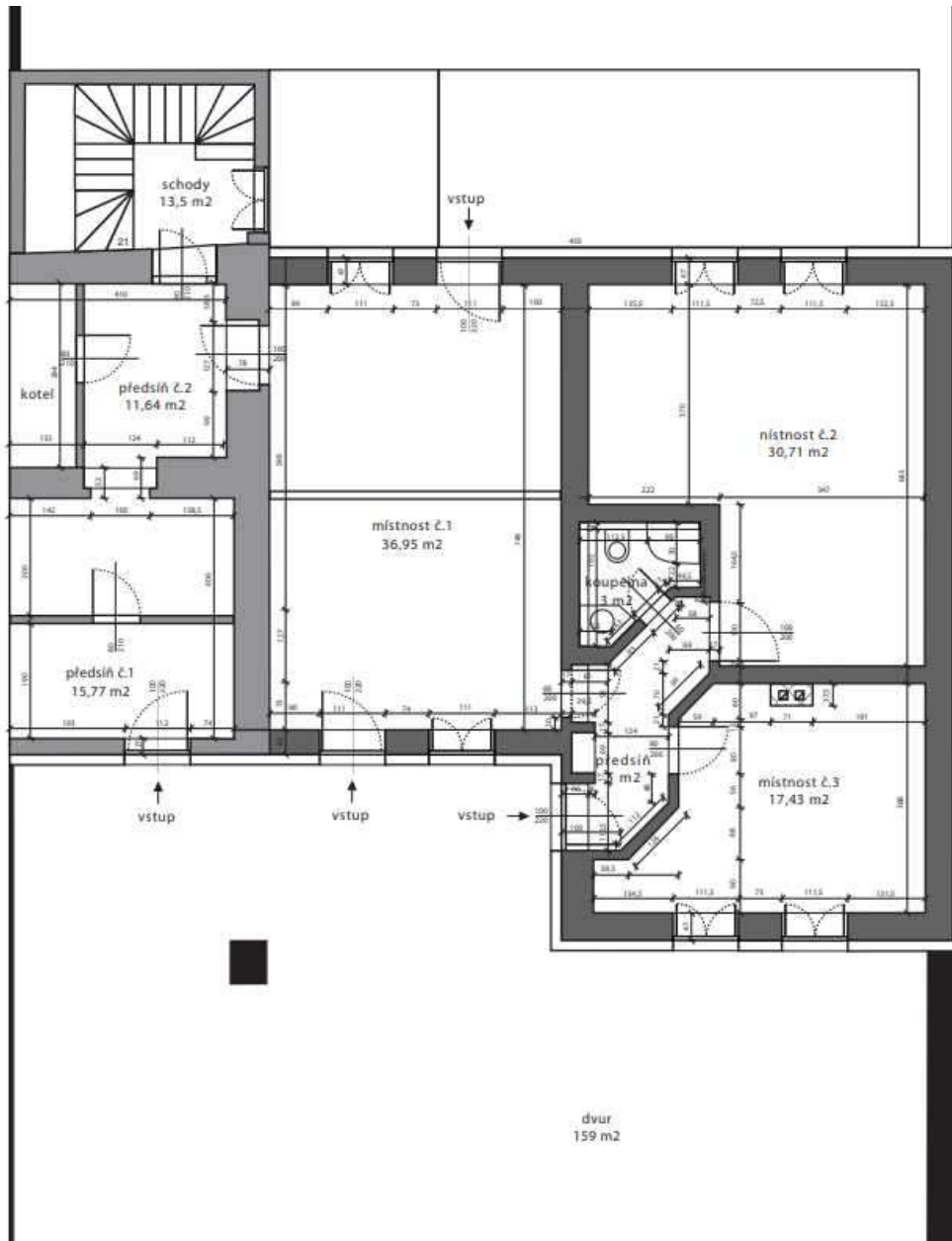
2. NP

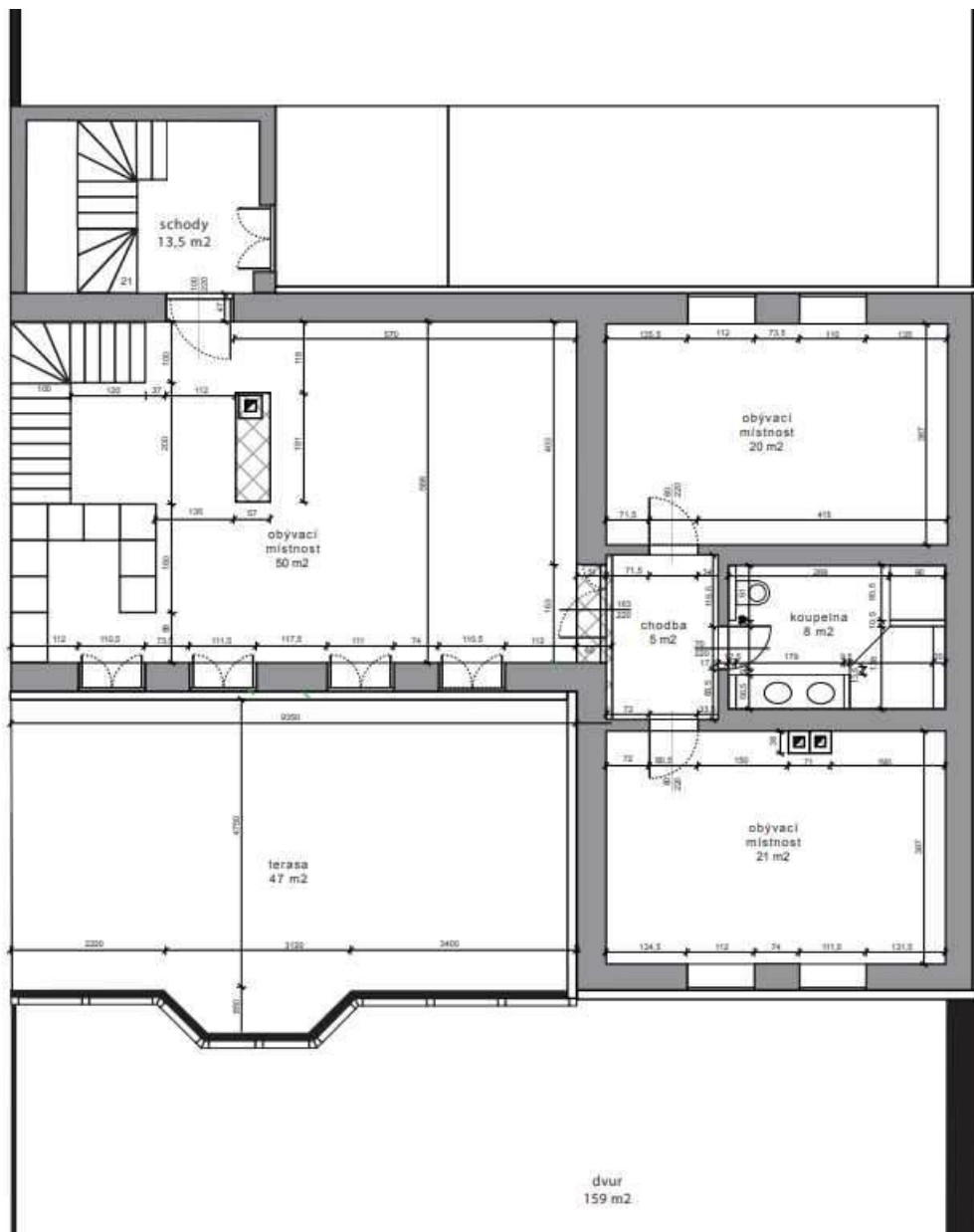


3. NP (podkrovi)



1. NP





Náklady na dokončovací práce domu na st. 40/1,
Hostivice, Litovická ul. (býv. č.p. 621).

FASÁDA

- zateplení (fasády polystyren šedý 170 mm + fasádní barevná omítka):
východní strana $75 \text{ m}^2 \times 800 \text{ Kč/m}^2 = 60.000 \text{ Kč}$
východní strana $85 \text{ m}^2 \times 800 \text{ Kč/m}^2 = 68.000 \text{ Kč}$
- dilatační rozdělení domů - konstrukce krovu a střešní krytiny, klempířské práce, úprava izolace po rozdělení, Cu plech, 10 bm = 15.000 Kč

Celkem fasáda: 143.000 Kč.

1NP

- spárování lícového zdiva na fasádě, jižní strana, 150 Kč/m²
 $110 \text{ m}^2 = 16.500 \text{ Kč}$
- montáž keramických parapetů na fasádě, okna 4 ks,
 $1.200 \text{ Kč/ks} = 4.800 \text{ Kč}$
- fasádní část, prostor pod terasou, levá strana, 1NP obklad. panel 200 Kč/m²,
 $12 \text{ m}^2 = 2.400 \text{ Kč}$
- podlaha prostor 1NP atelier,
(kvh hranol 6x8, isover 80 mm, osb 4PD 22mm x 2 vrstvy):
čistá plocha $120 \text{ m}^2 \times 900 \text{ Kč/m}^2 = 108.000 \text{ Kč}$
- podlaha prostor 1NP předsíň + schodiště,
(kvh hranol 6x8, isover 80 mm, osb 4PD 22mm x 2 vrstvy):
čistá plocha $32 \text{ m}^2 \times 900 \text{ Kč/m}^2 = 29.000 \text{ Kč}$
- dokončení opracování povrchu plochy sádkokartonu zdí a stropu schodiště:
tmelení, broušení nátěr 300 Kč/m^2 , $80 \text{ m}^2 = 24.000 \text{ Kč}$
- montáž podhledu stropu s tmelením v místnosti atelieru po opravě omítky po zatékání z terasy 900 Kč/m^2 , $40 \text{ m}^2 = 36.000 \text{ Kč}$
- osazení dveří 1NP 2.000 Kč/ks , 8 ks = 16.000 Kč
- montáž keramických parapetů (místnost atelieru, 2 okna),
 $1.200 \text{ Kč/ks} = 2.400 \text{ Kč}$

- dokončení nátěrů oken 1NP = 5.000 Kč
 - dokončení napojení kotelny, tepelné čerpadlo, bojler = 180.000 Kč
- Celkem 1NP: 424.000 Kč.

2NP

TERASA:

- decking terasa 2NP, WPC prkna, podkladový hranol, 1.500kč/m², 47m² = 70.000 Kč
- zábradlí terasy montáž desky cetris 22mm, nátěr, 300kč/bm, 12 bm = 4.000 Kč
- odtokový žlab u terasy, plech terasový + fatrafol, 12 bm = 25.000 Kč
- dokončení osvětlení, prostor 2NP, terasa, 10 ks, zapojení = 5.000 Kč

KOUPELNA:

- dveře sprch. kout, 1ks = 12.000 Kč
- závěsné skříňky, zrcadlo, 2bm = 5.000 Kč
- skříňky pod umyvadl. deskou 2bm = 5.000 Kč

KUCHYNĚ:

- rohová konstrukce skříňky, povrchová deska, 8 bm, 40.000 Kč
- spotřebiče kuchyně (lednice, digestoř, deska, myčka, trouba s mikro), 60.000 Kč

Celkem 2NP: 226.000 Kč.

3NP

(varianta nad cenu odhadu dvou byt jednotek), rozšíření plochy bytu v 2NP, otevřená místnost - pracovna s knihovnou, koupelna, ložnice.

- stavební úpravy otevření keramického stropu hurdis = 10.000 Kč
- otevřené schodiště do výšky 3m = 25.000 Kč
- okna Velux 06, 78 x 118 cm (2 stávající), 12.000kč/ks s montáží, 3ks = 36.000 Kč
- sádkartonová konstrukce se zateplením 200mm, deska 12,5 mm, nátěr (smluvně dohodnuto), 22bm x 8m² = 180m² + cca 20 m² příčky, celkem 200m², 1.200kč/m², = 240.000 Kč
- osazení dveří 3NP (již zakoupené), 2.000kč/ks, 2 ks = 4.000 Kč
- podlahové topení 22bm x 4m, 90m² = 90.000 Kč
- dokončení napojení elektroinstalace 3NP = 15.000 Kč
- zařízení koupelny 80.000 Kč

Celkem 3NP: 490.000 Kč.

DVŮR

- dlažba zámková, beton, 10 x 10 m = 100m², 50.000 Kč.

ZAHRADA

- terénní úpravy cca 50.000 Kč

DOKONČOVACÍ PRÁCE CELKEM cca 1.400.000 Kč.

Náklady na dokončovací práce domu na st. 39, Hostivice, Litovická 622

FASÁDA

- zateplení fasády
(předsazená konstrukce 120 mm, isover 120 mm, panel fermacel 12 mm, obklad lícové cihly v kombinaci s wpc fasádním panelem):

východní strana ,hotovo

jižní strana, $50 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ Kč/m}^2 = 60.000 \text{ Kč}$

západní strana, $150 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ Kč/m}^2 = 180.000 \text{ Kč}$

severní strana, $30 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ Kč/m}^2 = 36.000 \text{ Kč}$

Celkem fasáda: 276.000 Kč.

1NP

- venkovní schodiště 1NP-2NP, kovová konstrukce, pozink 40.000 Kč (objednáno),
- podlaha prostor 1NP atelier, obytná místnost, chodby, koupelna, (kvh hranol 6x8, isover 80 mm, osb 4PD 22mm x 2 vrstvy):
čistá plocha $80 \text{ m}^2 \times 900 \text{ Kč/m}^2 = 72.000 \text{ Kč}$,
- montáž podhledu stropu 900 Kč/m^2 , $80 \text{ m}^2 = 72.000 \text{ Kč}$ (objednáno),
- osazení dveří 1NP 2.000 Kč/ks , 4 ks = 8.000 Kč (skladem)
- dokončovací práce po rozdělení budov (el. instalace, voda+topení) 30.000 Kč,

Celkem 1NP: 222.000 Kč.

2NP

- dokončovací práce po rozdělení budov (el. instalace, voda+topení)
30.000 Kč,

Celkem 2NP: 30.000 Kč.

3NP

- sádkartonová konstrukce se zateplením 200mm, deska 12,5 mm, malba
18 bm x 8m² = 144 m² + cca 16 m² příčky,
celkem 160 m², 1.200 Kč/m², = 190.000 Kč (smluvně dohodnuto),
- okna Velux 06, 78 x 118 cm (1 stávající),
12.000 Kč/ks s montáží, 3ks = 36.000 Kč (smluvně dohodnuto)
- osazení dveří 3NP, 2.000 Kč/ks, 2 ks = 4.000 Kč (skladem)
- podlahové topení 18 bm x 4m, 70m² = 70.000 Kč
- dokončení napojení elektroinstalace 3NP = 15.000 Kč
- zařízení koupelny 45.000 Kč

Celkem 3NP: 360.000 Kč.

DVŮR

- beton zámková dlažba, 4 x 10 m = 40m², 20.000 Kč.

DOKONČOVACÍ PRÁCE CELKEM cca 900.000 Kč
(smluvně objednáno a materiál skladem 400.000 Kč)

Náklady celkem na dokončení cca 500.000 Kč.