

162E2 527/21

Znalecký posudek č. 16/2022-4846

o obvyklé ceně nemovité věci sestávající z rodinného domu č.p. 43, umístěného na pozemku č.parc. st. 64, se všemi součástmi a příslušenstvím a s pozemky č.parc. st. 64, 108/75 o celkové výměře 1115 m², katastrální území a obec Popovičky

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Adresa nemovité věci:

251 01 Popovičky, Na Skalce 43

Objednatel znal. posudku:

Renata Škobisová
251 01 Popovičky, Na Skalce 43

Účel znaleckého posudku:

odhad ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., a podle stavu ke dni 3.2.2022 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Opočenská
Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8
tel.: 602 38 97 46, e-mail:
e-mail: jana.opocenska@volny.cz

Znalecký posudek byl vypracován v 2 vyhotoveních. Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu, 10 listů příloh a 4 listy fotodokumentace.

V Praze, dne 10.3.2022

Vyhotovení č. 1

1. Znalecký úkol

1.1. Odborná otázka zadavatele – zpracovat znalecký posudek na ocenění nemovité věci sestávající z rodinného domu č.p. 43, umístěného na pozemku č.parc. st. 64, se všemi součástmi a příslušenstvím a s pozemky č.parc. st. 64, 108/75 o celkové výměře 1115 m², katastrální území Popovičky, obec Praha

1.2. Účel znaleckého posudku – pro zajištění úvěru nemovité věci

1.3. Skutečnosti sdělené objednatelem mající vliv na přesnost závěru posudku - nejsou

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: rodinný dům č.p. 43
Adresa nemovité věci: 251 01 Popovičky, Na Skalce 43
Kraj: Středočeský
Okres: Praha - východ
Obec: Popovičky
Katastrální území: Popovičky
Počet obyvatel: 442

Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 3.3.2022 za přítomnosti objednatele posudku.

2. Výčet podkladů

2.1. výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) opatřené znalcem

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.,
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 655
- Snímek kat. mapy pro k.ú. Popovičky
- Mapa oblasti
- Zařazení oblasti podle povodňového rizika - stupeň 1 (nízké riziko), z programu Aquarius společnosti Kooperativa
- Informace získané prohlídkou nemovité věci

b) dodané objednatelem

- Půdorysy, řez a situace z projektové dokumentace z roku 1998 včetně výměr místností
- Informace poskytnuté objednatelem posudku

3. Nález

3.1. výčet sebraných a zpracovaných dat

Vlastnické a evidenční údaje: z výpisu z katastru nemovitostí

list vl. č.	655
kat.území	Popovičky
vlastník nem.	Renata Škobisová 251 01 Popovičky, Na Skalce 43
pozemky	č.parc. st. 64 zast.pl. a nádvoří o výměře 220 m ² č.parc. 108/75 zahrada o výměře 895 m ²
budovay	č.p. 43 na pozemku 1086 (rodinný dům)
omezení vl. práva	povinnost k č.parc. 108/75 vedení trasy plynovodu ve prospěch obec Popovičky zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení
ochrana nem.	ZPF u zahrady
poznámky	zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
nabývací titul	Darovací smlouva z 20.12.2017

Celkový popis nemovité věci rodinného domu:

Rodinný dům je umístěný v novější zástavbě rodinných domů na okraji obce Popovičky, na rohu obslužných ulic Ke Kostelu a ulice Na Skalce.

Obec Popovičky se nachází v okrese Praha-východ, kraj Středočeský. Rozkládá se 21 km jihovýchodně od centra Prahy a 6 km jihozápadně od města Říčany. Žije zde 442 obyvatel. Součástí obce jsou i vesnice Chomutovice a Nebřenice. Obec je velmi dobře spojená dopravně s Prahou. Obcí prochází silnice III. třídy. Ve vzdálenosti 2,5 km prochází dálnice D1 s exitem 11 (Jesenice). Autobusové spojení je ze stanice metra Opatov autobusem č. 363, cca jeden spoj do hodiny. Stanice autobusu je ve vzdálenosti cca 80 m. V části obce Nebřenice se připravuje výstava golfového hřiště se zázemím v malém Nebřenickém zámku. Současně jsou budovány na pozemku o rozloze 140 hektarů obytné domy, rodinné domy a vily s celkem 220 byty. Dále zde budou obchody, pošta, školka, pekárna, stálý farmářský trh.

Rodinný dům č.p. 43 s jedním bytem 6+kk a s garáží pro dva automobily je zděná řadová koncová stavba (součást dvojdomku), přízemní, nepodsklepená, s podkrovím nad celým půdorysem přízemí (0 PP, 2 NP), se sedlovou střechou s polovalbami a krytinou z betonových tašek Bramac. Dům byl postaven v roce 2001, je užíván k bydlení, dobře udržován.

Pozemky jsou jako celek rovinné až mírně svažité, řadové, v místě je možnost napojení na rozvod elektro, na veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci, sítě jsou přivedené do domu. Pozemek č.parc. st. 64 je zastavěný domem, pozemek č.parc. 108/75 tvoří oplocenou zahradu kolem domu. Před garáží je zpevněná plocha neoplocená s možností garážování pro další dvě vozidla na vlastním pozemku. Věcné břemeno vedení plynovodu zapsané v katastru nemovitostí nemá vliv na obvyklou cenu nemovité věci.

Přístup a příjezd k rodinnému domu je po zpevněné asfaltové komunikaci po pozemku parc.č. 108/4 ve vlastnictví obce.

Dispoziční řešení

Přízemí - ze zádveří je vstup do předsíně a odtud do všech místností (koupelna se sprchou a s infrasaunou, samostatné WC s umyvadlem, prádelna, komora užívaná jako šatna, větší obývací pokoj s kuchyňským koutem, schody do podkroví, dvougaráž spojená s domem) pouze spíž je přístupná z kuchyňského koutu. Za garáží je kotelna s plynovým kotlem a dílna.

Podkroví - ze schodišťové podesty jsou přístupné všechny místnosti (pět ložnic, koupelna s rohovou masážní vanou a sprchou, samostatné WC s umyvadlem, komora) pouze jedna šatna je u ložnice rodičů. Tři pokoje mají malou lodgii, jeden pokoj je veden v PD jako fitness místnost.

V domě je malé druhé podkroví, přístupné poklopem, pochozí a zateplené, lze užívat jako sklad (není započteno do užitkové plochy domu)

Popis konstrukcí domu:

Základy:	betonové s izolací proti zemní vlhkosti
Nosná konstrukce:	systém ztraceného zatepleného bednění DURASOL celkem 45 cm
Stropy:	systém DURASOL
Střecha:	sedlová s polovalbami
Krytina:	betonové tašky Bramac
Klemp.prvky:	z měděného plechu
Vnitřní omítky:	štukové omítky, na chodbách, na WC v koupelnách a v kuchyňském koutě SDK podhledy s osvětlením
Vnitřní obklad:	keramické v koupelnách, na WC, v prádelně a v kuchyňském koutě

Podlahy:	plovoucí laminátové a keramická dlažba
Vytápění:	ústřední plynové, radiátory radiky, kotel v kotelně za garáží, v pokojích navíc el. odporové podlahové topení
Elektroinst.:	světelná a motorová
Bleskosvod:	je proveden
Rozvod vody:	studené a teplé
Zdroj tep.vody:	kotel ÚT
Inst. plynu:	je provedena ke kotli UT a do kuchyně
Kanalizace:	do veřejné kanalizace
Vyb. kuchyně:	kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči (digestoř, myčka, plynová varná deska, el. trouba)
Vnitř. vyb.:	přízemí - koupelna se sprchou a s infrasaunou, samostatné WC s umyvadlem podkroví - koupelna s rohovou masážní vanou a se sprchou, samostatné WC s umyvadlem
Ostatní:	bezpečnostní dveře, domácí telefon, bezpečnostní zařízení spojené s mobilním telefonem, vrata garáže na dálkové ovládání

Příslušenství stavby:

- oplocení zahrady
- dlážděná terasa za domem
- zpevněná plocha před garáží ze zámkové dlažby
- přípojky – elektro, vody, plynu a kanalizace (kanalizační a vodovodní přípojka jsou společně pro obě části dvojdomku a dělí se na pozemku před domem na dvě větve, každý dům má svůj vodoměr)
- pilíř pro elektroměr a plynoměr
- venkovní otevřený bazén 12,00 x 6,00 m s hloubkou 1,30 m a v části 2,50 m
- dřevěný zahradní domek 7,00 m x 3,50 m

Zastavěná plocha rodinného domu

přízemí	$13,07 \cdot 11,60 + 3,07 \cdot 1,80 - 0,75 \cdot 0,75 + 6,47 \cdot 9,59 =$	218,62 m ²
podkroví	$13,07 \cdot 11,60 + 6,47 \cdot 9,59 =$	213,66 m ²

Obestavěný prostor rodinného domu

přízemí	$(13,07 \cdot 11,60 + 3,07 \cdot 1,80 - 0,75 \cdot 0,75) \cdot (3,80 + 0,15) + (6,47 \cdot 9,59) \cdot (3,80 + 0,15) =$	863,56 m ³
zastřešení	$(13,07 \cdot 11,60) \cdot (4,75 \cdot 0,5) + (6,47 \cdot 9,59) \cdot (3,85 \cdot 0,5) + 9,59 \cdot 3,85 \cdot 0,5 + 5,30 \cdot 0,333 - 2 \cdot 6,50 \cdot 3,25 \cdot 0,5 + 3,25 \cdot 0,333 =$	489,24 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 352,80 m ³

Podlahové plochy rodinného domu

1.NP - výčet místností	plocha	koefficient	započít. plocha
zádveří	3.80 m ²	1.0	3.80 m ²
vnitřní chodba	17.33 m ²	1.0	17.33 m ²
prádelna	10.88 m ²	1.0	10.88 m ²
spíž	5.73 m ²	1.0	5.73 m ²
WC	1.86 m ²	1.0	1.86 m ²
koupelna	13.65 m ²	1.0	13.65 m ²
šatna	4.73 m ²	1.0	4.73 m ²
obývací pokoj	33.96 m ²	1.0	33.96 m ²
kuchyně	13.50 m ²	1.0	13.50 m ²
jídlna	22.23 m ²	1.0	22.23 m ²
schodiště samostatné vnitřní	4.37 m ²	1.0	4.37 m ²

kotelna	5.00 m ²	1.0	5.00 m ²
dílna	11.44 m ²	1.0	11.44 m ²
komora	2.66 m ²	1.0	2.66 m ²
garáž	41.89 m ²	0.0	0.00 m ²
Součet ploch za podlaží	193.03 m²		151.14 m²

1.Podkroví - výčet místností	plocha	koeficient	započít. plocha
chodba vnitřní a hala	14.27 m ²	1.0	14.27 m ²
WC	3.10 m ²	1.0	3.10 m ²
šatna	0.57 m ²	1.0	0.57 m ²
koupelna	11.40 m ²	1.0	11.40 m ²
pokoj dětský	23.86 m ²	1.0	23.86 m ²
šatna	4.83 m ²	1.0	4.83 m ²
fitness	16.76 m ²	1.0	16.76 m ²
pokoj dětský	24.23 m ²	1.0	24.23 m ²
pracovna	21.53 m ²	1.0	21.53 m ²
ložnice	19.45 m ²	1.0	19.45 m ²
komora	9.17 m ²	1.0	9.17 m ²
pokoj dětský (výška pod 1,30 m)	3.57 m ²	0.0	0.00 m ²
pracovna (výška pod 1,30 m)	2.17 m ²	0.0	0.00 m ²
ložnice (výška pod 1,30 m)	0.42 m ²	0.0	0.00 m ²
komora (výška pod 1,30 m)	0.57 m ²	0.0	0.00 m ²
šatna (výška pod 1,30 m)	0.72 m ²	0.0	0.00 m ²
fitness (výška pod 1,30 m)	2.10 m ²	0.0	0.00 m ²
pokoj dětský (výška pod 1,30 m)	2.10 m ²	0.0	0.00 m ²
schodiště samostatné vnitřní	4.37 m ²	0.0	0.00 m ²
lodžie	10.30 m ²	0.5	5.15 m ²
Součet ploch za podlaží	175.49 m²		154.32 m²

Vyhodnocení nemovité věci rodinného domu z hlediska ocenění

Výhody nemovité věci:

- umístění v klidné žádané oblasti obdobných rodinných domů
- všechny základní sítě jsou přivedeny do domu
- plynové ústřední topení
- mírně svažité větší pozemek
- novostavba z roku 2001, mírně nadstandardní vybavení, dobrá údržba
- k domu patří větší venkovní bazén 12 m x 6 m a zahradní domek
- v domě je dvougaráž a malé druhé podkroví, přístupné poklopem, pochozí a zateplené, lze užívat jako sklad

Nevýhody nemovité věci:

- řadový koncový dům, součást dvojdomku
- přes část pozemku vede vysoké napětí 110 KV

4. Posudek - stanovení obvyklé ceny

4.1. popis postupu při analýze dat

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci sestávající z rodinného domu č.p. 43, umístěném na pozemku č.parc. st. 64, se všemi součástmi a příslušenstvím a s pozemky č.parc. st.64, 108/75 o celkové výměře 1115 m², katastrální území Popovičky a obec Praha.

Obvyklá cena je definovaná v § 2 zákona č. 151/140 Sb. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je podle vyhlášky MF ČR č. 488/2020 Sb. odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Vzhledem ke skutečnosti, že nelze pro ocenění zajistit ceny při prodeji obdobných nemovitých věcí v letech 2019-2022, je v tomto posudku určena tržní hodnota.

Pro odhad tržní hodnoty nemovité věci je v posudku vycházeno z obecně užívaných metod porovnávací a nákladové.

Rekapitulace parametrů nemovité věci rodinného domu

Zastavěná plocha	m ²	218,62
Obestavěný prostor	m ³	1352,80
Upravená užitková plocha	m ²	305,46
Rok postavení		2001
Stáří k roku 2022	let	21
Opotřebení	%	21
Výměra pozemků	m ²	1115

Zjištění porovnávací hodnoty nemovité věci

Porovnávací metoda je jedním ze způsobů zjištění obvyklé ceny věci. Cena věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Při porovnání nemovité věci se zohledňuje zejména druh nemovité věci, lokalita, velikost, využitelnost, vybavenost apod. Pro porovnání byly zvoleny obdobné domy v dané oblasti, nabízené v současné době na internetových stránkách realitních kanceláří. Takto získané údaje byly při výpočtu ceny objektivizovány koeficientem 0,90 za zdroj informací a dále upraveny v těch parametrech, v kterých se porovnávané nemovité věci od oceňované odlišují.

Pro porovnání jsou využity následující hodnotící koeficienty

Kt	koeficient technického stavu
Ki	koeficient infrastruktury
Km	koeficient místa (lokalita nemovité věci)
Kr	koeficient velikosti (výměry)
Kp	koeficient velikosti pozemku
Kv	koeficient vybavení
Kc	koeficient charakteru rodinného domu (samostatně stojící, řadový)

Nabízené obdobné domy v obdobné oblasti

1. „Naše společnost Vám zprostředkuje prodej krásného domu 7+2 317 m² ve Zdiměřicích v Jesenici u Prahy. Dům z roku 2010 se nachází v ul. Albatrosová 8 minut chůze od Průhonického parku. Celková plocha pozemku je 840 m². V celém domě jsou použity vysoce kvalitní materiály a vše je velmi prakticky řešeno. Dům je nyní řešen jako dvougenerační a dispozice je velice praktická. V prvním nadzemním podlaží je dispozice 3+1 je zde prostorný obývací pokoj s jídelnou a kuchyní o celkové velikosti 47 m², dále jsou k dispozici 2 ložnice o velikosti 15 m², velká koupelna s vanou i sprchou, wc, dílna, sklad a garáž o velikosti 33 m². Ve druhém nadzemním podlaží je dispozice 4+1 a opět zde najdeme velký obývací pokoj s kuchyní o velikosti 47 m², ze kterého je vstup na balkon, dále pak 2 ložnice s velikostí 18 m², dětský pokoj 29 m², koupelnu a WC. Velmi důležitou součástí domů je terasa a zahrada s jižní orientací, kde můžete v soukromí a v klidu užívat relax a pohodu. Na pozemek se vejde až 10 aut. NA zahradě je k dispozici plechový sklad o velikosti 6 X 5 m s výškou 3 m. Dům je z velice kvalitních materiálů. Střecha je značky Bramac, zdi jsou z cihel Porothern 440 mm, samozřejmě je EZS od Jablotronu. Podlahy jsou dřevěné a z kvalitní dlažby. Dveře a obložení je z masivu. Vytápění a ohřev vody je plynovým kotlem. Nemovitost se nachází ve velice lukrativní lokalitě Jesenice - Zdiměřice, v sousedství s proslulým Průhonickým parkem. Napojení na okruh umožňuje velmi rychlé dopravení do centra Prahy. Prestižní škola Sunny Canadian International School je k dispozici do 5 minut jízdy a minutu chůze od domu byla v září 2021 otevřena nová ZŠ Zdiměřice. Velké možnosti sportovního využití díky cyklostezkám pro výlety do širokého i blízkého okolí, cyklostezka podél Průhonického parku. Klidná část residenční čtvrti dopřává jejím obyvatelům odpočinek od ruchu města.“

Požadovaná cena: 28 990 000,00 Kč



2. „Nabízíme k prodeji udržovaný rodinný dům umístěný v klidné části Olešovic v ulici Ostrovní na rozsáhlém klidném pozemku, v naprostém klidu a soukromí. Dům je umístěn na jižním pozemku o rozloze cca. 2000 m². V nádherné zahradě, která nabízí různá zákoutí sloužící k odpočinku. Jedná se o samostatně stojící patrový rodinný dům ve slepé neprůjezdné ulici, který byl zkolaudován v roce 1998 o dispozici 6+1. V přízemí domu se nachází velká vstupní hala sloužící jako veranda s úložným prostorem, dále následuje samostatná chodba, koupelna vybavená vanou, samostatná toaleta, komora a kuchyň navazující na centrální obývací prostor s přímým vstupem na zahradu. V prvním patře domu se nachází 5 samostatných ložnic s krásným výhledem do krajiny a koupelna se samostatnou toaletou. Půdorys domu je možno upravit i na dvě samostatné jednotky. V domě jsou plastová okna s izolačním dvojsklem. Podlahové krytiny tvoří dlažba a plovoucí podlahy. Dům je

vytápěn plynovým kotlem a v obývacím pokoji jsou i krbová kamna. V domě je instalováno bezpečnostní zařízení. Součástí stavby je i garáž pro jedno osobní auto a technická komora pro zahradní vybavení. Dům je napojen na kanalizaci, plyn, vodovod a elektřinu 220/380. Největší předností nemovitosti je hlavně poloha domu, parcela je překrásná, vedlejším sousedem je hlavně zeleň. Dostatek místa je zde třeba i na výstavbu bazénu nebo další jiné stavby. Obec Kamenice nabízí veškerou občanskou vybavenost, služby, obchody, zdravotnické zařízení, školy, školky, autobusové spojení na metro Kačerov. Pokud je pro Vás důležitější poloha a umístění domu než jeho vybavení, které můžete změnit Vy, pak je tento dům pro Vás. Upravit dům dle svých potřeb je možné vždy, polohu domu však změnit nemůžete. K dispozici je pro Vás již PENB, kde uvádíme energetickou třídu D.“

Požadovaná cena: 25 000 000,00 Kč



3. „Nadčasový rodinný dům v obci Mirošovice, se sedlovou střechou přímo u rybníka, zahradním bazénem se slanou vodou, altánem s přímým výhledem na rybník, u nějž je vlastní molo. V malebné zvlněné krajině Josefa Lady a přitom jen pár kilometrů od Prahy. Vstupní úroveň tvoří velkoryse pojatý obývací pokoj s krbem, navazující jídelna a prostorná kuchyně, hostinská ložnice, koupelna se sprchou a WC, předsíň s přímým vstupem do garáže a schodišťová hala. Z obývacího pokoje i jídelny je možné francouzskými okny vstoupit na krytou terasu a dále do zahrady. V podkroví jsou umístěny 3 ložnice, balkon a koupelna s vanou a hydromasážním sprchovým koutem. Ze zahrady je přístupné technické zázemí s úložným prostorem, venkovní toaleta a vinný sklípek. Obytnou plochu rozšiřují v teplých dnech altán s nerušeným výhledem na vodní hladinu, velká terasa a privátní molo. Součástí vybavení je kompletní kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, venkovní bazén s technologií slané vody a tepelným čerpadlem, kamerový systém napojený na PCO nebo automatická závlaha zahrady. Okna jsou plastová s vnitřními žaluziemi. Romantický dům kolaudovaný v roce 2011 stojí u břehu Hubačovského rybníku mezi Mirošovicemi a Hrusicemi, tvořícími centrum Ladova kraje. Ves obklopuje mnoho lesů plných stezek pro cyklisty i pro ty, kteří hledají houby a borůvky nebo jen klid. Místo je dobře dostupné díky blízkému nájezdu na dálnici D1, za 10 minut lze dojít na nádraží, odkud jezdí přímé a rychlé spoje až do centra metropole na Hlavní nádraží.

Užitná plocha 322 m² (interiér 292 m², garáž 30 m²), zastavěná plocha 179 m², pozemek 1236 m² .“

Požadovaná cena: 24 500 000,00 Kč



Vyhodnocení nabízených nemovitých věcí a určení porovnávací hodnoty nemovité věci

		1	2	3
		Jesenice	Olešovice	Mirošovice
		Albatrosová	Ostrovní	
velikost pozemku	m ²	840	2 000	1 236
požadovaná cena	Kč	28 990 000,00	25 000 000,00	24 500 000,00
Koefic. snížení za zdroj infor.		0,90	0,90	0,90
Kt - koeficient technického stavu		1,00	0,95	1,00
Ki - koeficient infrastruktury		1,00	1,00	1,00
Km - koeficient místa		0,90	0,95	1,05
Kr - koeficient velikosti		1,00	1,00	1,00
Kp - koeficient velikosti pozemku		1,05	0,95	1,00
Kv - koeficient vybavení		1,05	1,05	1,00
Kc - koeficient charakteru rod. domu		0,95	0,95	0,95
upravená cena	Kč	24 594 355,01	19 242 710,16	21 994 875,00
užitná plocha	m ²	302,00	237,00	307,00
jednotková cena	Kč/m ²	81 438,26	81 192,87	71 644,54
Průměrná jednotková cena	Kč/m²			78 091,89
				305,46
Upravená užitková plocha RD	m ²			23 853 949,28
Celková hodnota	Kč			23 854 000,00
Zaokrouhleno	Kč			

Zjištění nákladové hodnoty nemovité věci pomocí hodnot RTS z roku 2021

Nákladová hodnota nemovité věci je rovna stavebním nákladům nutným na postavení staveb a na zakoupení pozemků a u staveb je tato hodnota snížena o skutečné opotřebení. Jednotková cena u zděných rodinných domů je stanovena společností RTS ve výši 6 595,00 Kč/m³.

Výpočet nákladové hodnoty rodinného domu s opotřebením a s pozemky

	obest. prostor	JKSO Kč/m ³	koef. vyb.	koef. výšky	koef. zastav. pl.	koef. VRN	koef. opotř.	snížení o opotř.	Celkem Kč
rodinný dům	1 352,80	6 595,00	1,0000	1,00	1,00	1,10	21,00	0,79	7 752 971,20
venkovní úpravy									1 000 000,00
celkem									8 752 971,20
pozemek	1 115	5 000,00							5 575 000,00
celkem									14 327 971,20
zaokrouhleno									14 328 000,00

4.2. výsledky analýzy dat

Tržní hodnota je určena ve výši hodnoty určené porovnávací metodou. Nákladové hodnoty nejsou v okolí Prahy trhem akceptované.

5. Odůvodnění

5.1. interpretace výsledků analýzy

Pro ocenění nemovité věci bylo zvoleno stanovení tržní hodnoty, nikoliv odhad obvyklé ceny. Obdobné rodinné domy se v dané oblasti v letech 2020 – 2021 neobchodovaly.

Pro stanovení tržní hodnoty byly použity metody porovnávací a nákladová. Tržní hodnota byla stanovena ve výši hodnoty porovnávací. Pro porovnání byly zvoleny podobné rodinné domy svým umístěním, velikostí a technickým stavem nabízené na internetových stránkách realitních kanceláří a dále upravené v těch parametrech, v kterých se od oceňované nemovité věci odlišují.

Na obvyklou cenu má vliv umístění rodinného domu v klidné oblasti, kvalitní vybavení domu, dobrá údržba, dvougaráž v přízemí domu, větší venkovní bazén 12 x 6 m, dobrá přístupnost Prahy autem po dálnici D1, nájezd na dálnici cca 2 km.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem posudku bylo zpracovat znalecký posudek na ocenění obvyklé ceny nemovité věci sestávající z rodinného domu č.p. 43, umístěném na pozemku č.parc. st. 64, se všemi součástmi a příslušenstvím a s pozemky č.parc. st. 64, 108/75 o celkové výměře 1115 m², katastrální území Popovičky, obec Praha

6.2. Odpověď

Na základě výše uvedené analýzy byla tržní hodnota odhadnuta ve výši

23 854 000,00 Kč

slovy: dvacetřímiliónůosmsetpadesátčtyřitisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru nejsou s výjimkou skrytých vad nemovité věci. Tržní hodnota nemovité věci je odhad užitku, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Odhad tržní hodnoty není nikdy přesný, pouze se přibližuje k možnostem případného trhu.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

7. Přílohy

- Fotodokumentace
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 655
- Snímek kat. mapy pro k.ú. Popovičky
- Mapa oblasti
- Zařazení oblasti podle povodňového rizika - stupeň 1 (nízké riziko), z programu Aquarius společnosti Kooperativa
- Půdorysy, řez a situace z projektové dokumentace z roku 1998

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Městského soudu v Praze ze dne 13.3.1991 č.j. Spr. 429/89 pro základní obor ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro odvětví stavby obytné - vady a poruchy staveb a rekonstrukce staveb.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 16/2022-4846 znaleckého deníku.

V Praze dne 10.3.2022

Ing. Jana Opočenská
Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8
tel.: 602 38 97 46
e-mail: jana.opocenska@volny.cz



Jana Opočenská



Obývací pokoj s dveřmi na zahradu



Obývací pokoj (jídlna) s dveřmi na zahradu



Kuchyňský kout v obývacím pokoji



Koupelna v podkroví



Kuchyňský kout v obývacím pokoji



Kuchyňský kout v obývacím pokoji



Pokoj v podkroví



Dětský pokoj v podkroví



Pokoj v podkroví



Pokoj v podkroví



Chodba k pokojům v podkroví



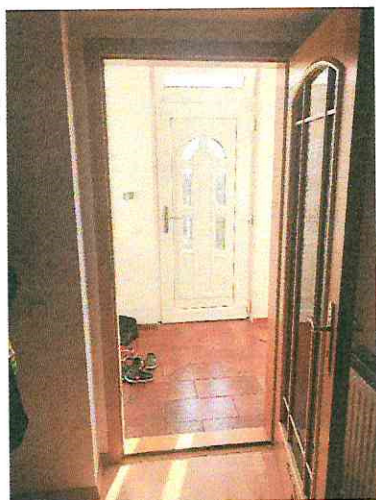
Lodgie u pokoje v podkroví



Garáž pro dva automobily



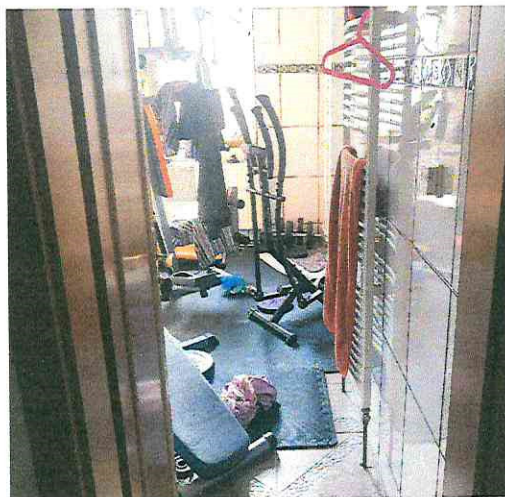
Plynová kotelna za garáží



Záďveř



Domovní schodiště



Koupelna se sprchou a infrasaunou v přízemí



Zateplený skladový prostor v 2. podkroví



Výhled do zahrady s bazénem



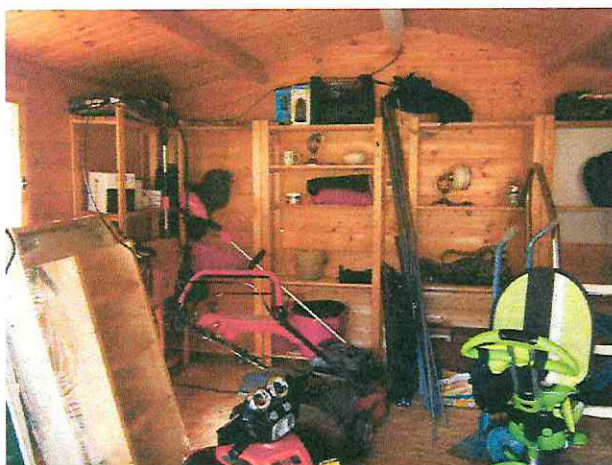
Spíž u kuchyně



Výhled z oken v podkroví do ulice Na Skalce



Zástavba v ulici Na Skalce



Zahradní domek - interiér



Zahradní domek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2022 10:13:29

Okres: **CZ0209 Praha-východ**

Obec: **599221 Popovičky**

území: **627704 Popovičky**

List vlastnictví: **655**

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

Učastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Učastnické právo Škobisová Renata, Na Skalce 43, 25101 Popovičky	846201/0051	

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 64	220	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Popovičky, č.p. 43, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 64				
108/75	895	zahrada		zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

vedení trasy plynovodu STL a veřejné části přípojek, jejich kontroly, údržby a opravy.

Oprávnění pro

Obec Popovičky, K Rybníku 12, Chomutovice, 25101
Popovičky, RČ/IČO: 00640131

Povinnost k

Parcela: 108/75

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.06.2000. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2002.

V-3490/2002-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

dle čl.II.smlouvy

-dluh ve výši 5.000.000,-Kč s příslušenstvím, který vznikne do 31.12.2025
-budoucí dluhy vzniklé do 31.12.2025 do celkové výše 5.000.000,-Kč

Oprávnění pro

Pavelek Jaroslav, U pejířárny 1063/16, Libuš, 14200
Praha 4, RČ/IČO: 600219/1646

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 108/75

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 08:30:00. Zápis proveden dne 12.01.2017.

V-20992/2016-209

Pořadí k 19.12.2016 08:30

Zákaz zcizení a zatížení

- po dobu existence zástavního práva současně zřizovaného
- bez souhlasu zástavního věřitele

Oprávnění pro

Pavelek Jaroslav, U pejířárny 1063/16, Libuš, 14200
Praha 4, RČ/IČO: 600219/1646

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2022 10:13:29

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 599221 Popovičky
Kat.území: 627704 Popovičky List vlastnictví: 655
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 108/75

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 08:30:00. Zápis proveden dne 12.01.2017.

V-20992/2016-209

Pořadí k 19.12.2016 08:30

o Zástavní právo smluvní

1)

-dluh ve výši 2.000.000,-Kč a příslušenství
-budoucí dluhy vzniklé do 31.12.2025 do celkové výše 2.500.000,-Kč

2)

-dluh ve výši 2.500.000,-Kč a příslušenství
-budoucí dluhy vzniklé do 31.12.2025 do celkové výše 3.000.000,-Kč

3)

-dluh ve výši 1.120.000,-Kč a příslušenství
-budoucí dluhy vzniklé do 31.12.2025 do celkové výše 1.500.000,-Kč

Oprávnění pro

Pavelek Jaroslav, U pejžárny 1063/16, Libuš, 14200
Praha 4, RČ/IČO: 600219/1646

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 108/75

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2018 08:30:00. Zápis proveden dne 30.05.2018.

V-7035/2018-209

Pořadí k 07.05.2018 08:30

o Zákaz zcizení a zatížení

- po dobu existence zástavního práva současně zřizovaného
- bez souhlasu zástavního věřitele

Oprávnění pro

Pavelek Jaroslav, U pejžárny 1063/16, Libuš, 14200
Praha 4, RČ/IČO: 600219/1646

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 108/75

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2018 08:30:00. Zápis proveden dne 30.05.2018.

V-7035/2018-209

Pořadí k 07.05.2018 08:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,
160 00 Praha 6

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2022 10:13:29

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 599221 Popovičky

území: 627704 Popovičky

List vlastnictví: 655

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

Typ vztahu

Povinnost k

Škobisová Renata, Na Skalce 43, 25101 Popovičky,
RČ/IČO: 846201/0051

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 527/21-19 k 24 EXE 767/2021-15 ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 11:21:01. Zápis proveden dne 03.06.2021; uloženo na prac. Praha
Z-18107/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 108/75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6 148 EX-527/2021 -20 ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 11:20:27. Zápis proveden dne 07.06.2021; uloženo na prac. Praha-východ
Z-4627/2021-209

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Škobisová Renata, Na Skalce 43, 25101 Popovičky,
RČ/IČO: 846201/0051

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 597/21-13 k 24 EXE-906/2021 15 ze dne 19.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2021 20:02:49. Zápis proveden dne 26.07.2021; uloženo na prac. Praha
Z-24445/2021-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 108/75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6 148 EX-597/2021 -22 ze dne 19.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2021 20:07:59. Zápis proveden dne 30.07.2021; uloženo na prac. Praha-východ
Z-6100/2021-209

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva darovací ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2018 09:17:45.
Zápis proveden dne 07.02.2018.

V-619/2018-209

Pro: Škobisová Renata, Na Skalce 43, 25101 Popovičky

RČ/IČO: 846201/0051

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2022 10:13:29

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 599221 Popovičky

Kat.území: 627704 Popovičky

List vlastnictví: 655

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

108/75

51500

895

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Šeflová Jana

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 07.03.2022 10:13:30

Řízení PÚ:



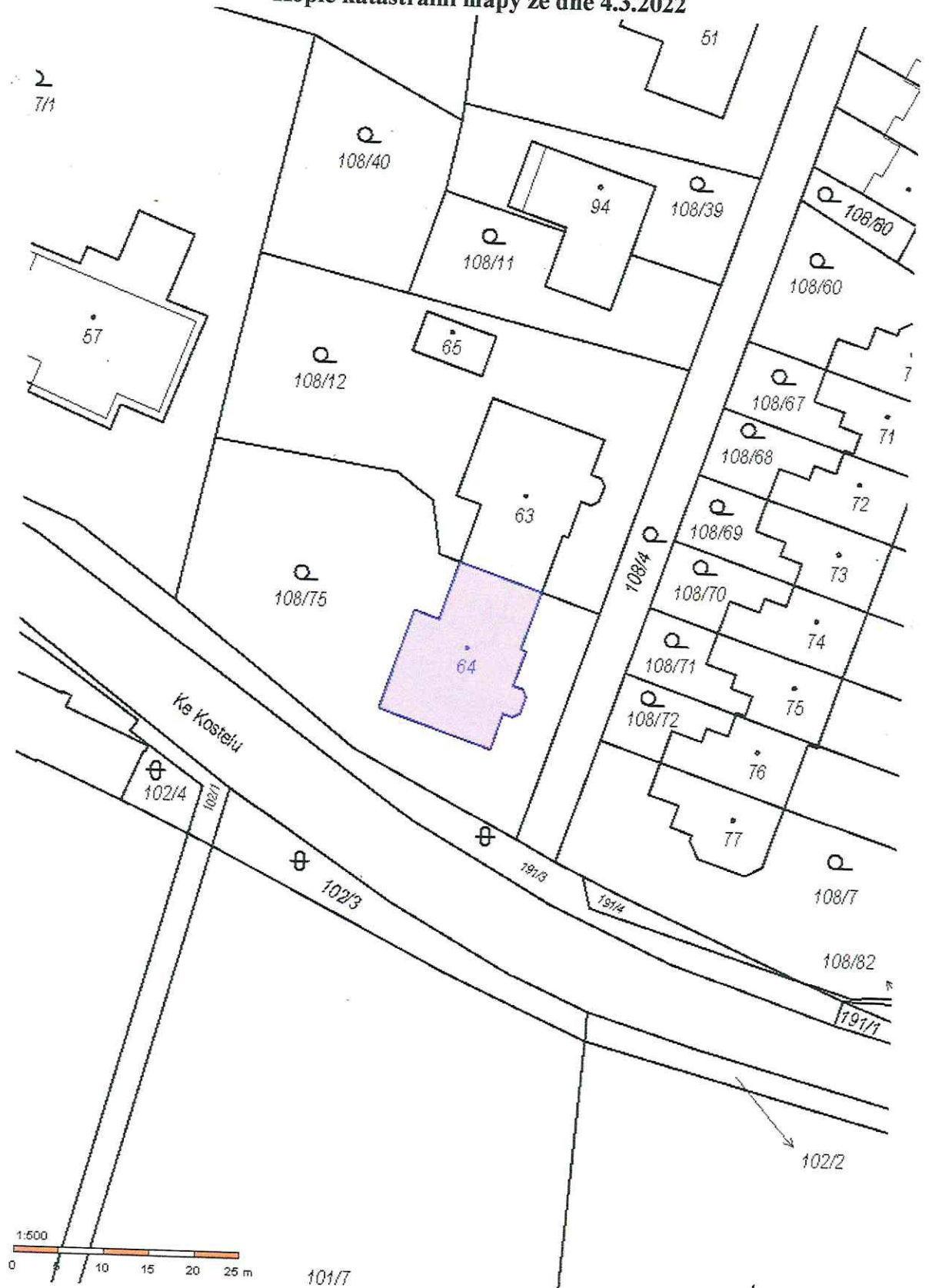
Správní poplatky uhrazen

- v hotovosti

- na zvláštní účet - 7 - 03 - 2022

ve výši 100 dne

Kopie katastrální mapy ze dne 4.3.2022



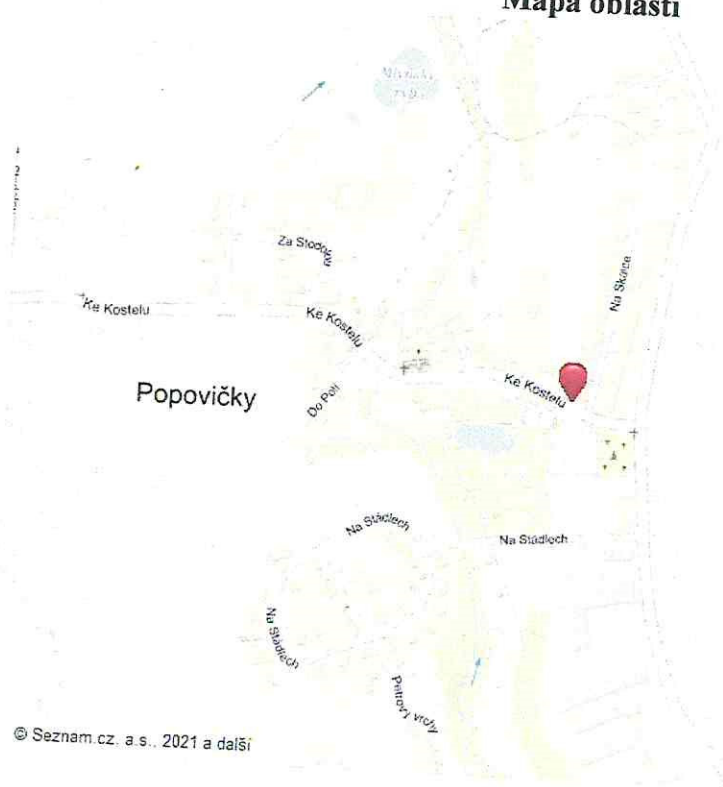
101/7
Pozemek p.č. 64 v k.ú. č. 627704

Kopie katastrální mapy ze dne 4.3.2022



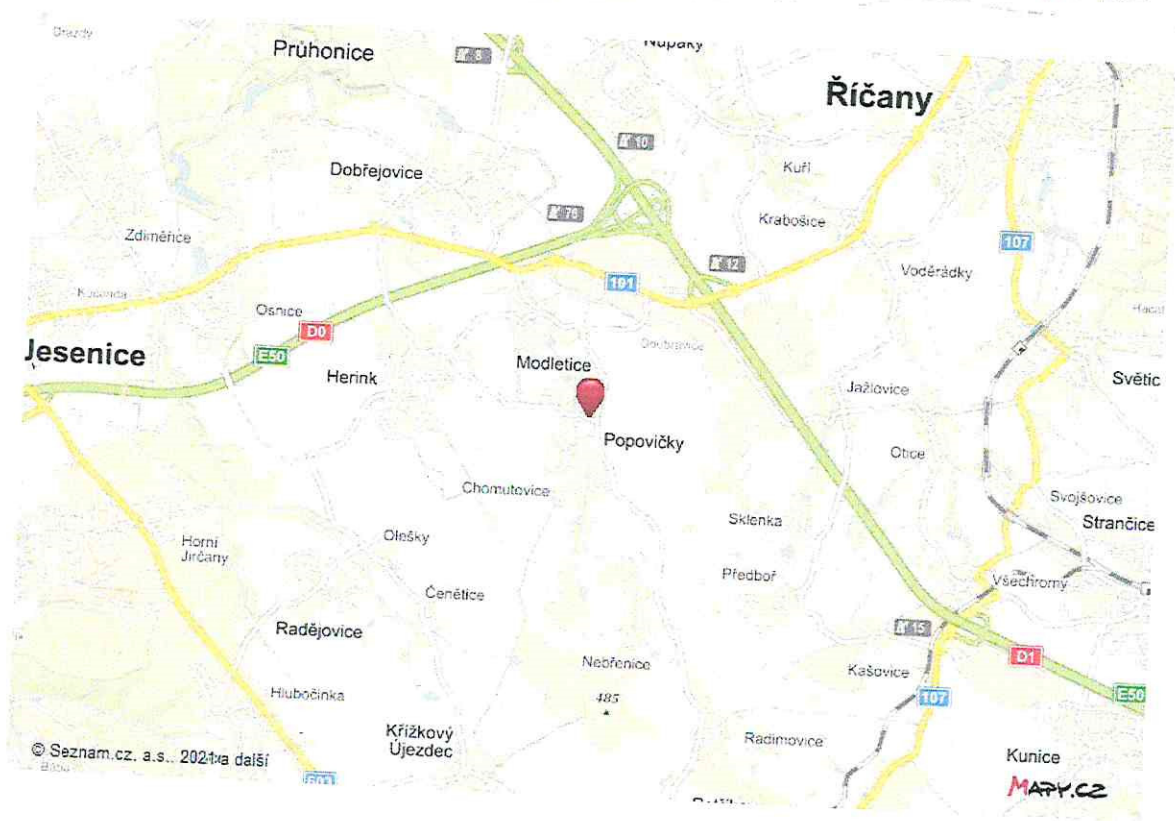
Pozemek p.č. 108/75 v k.ú. č. 627704

Mapa oblasti



© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ



© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

Kunice
MAPY.CZ

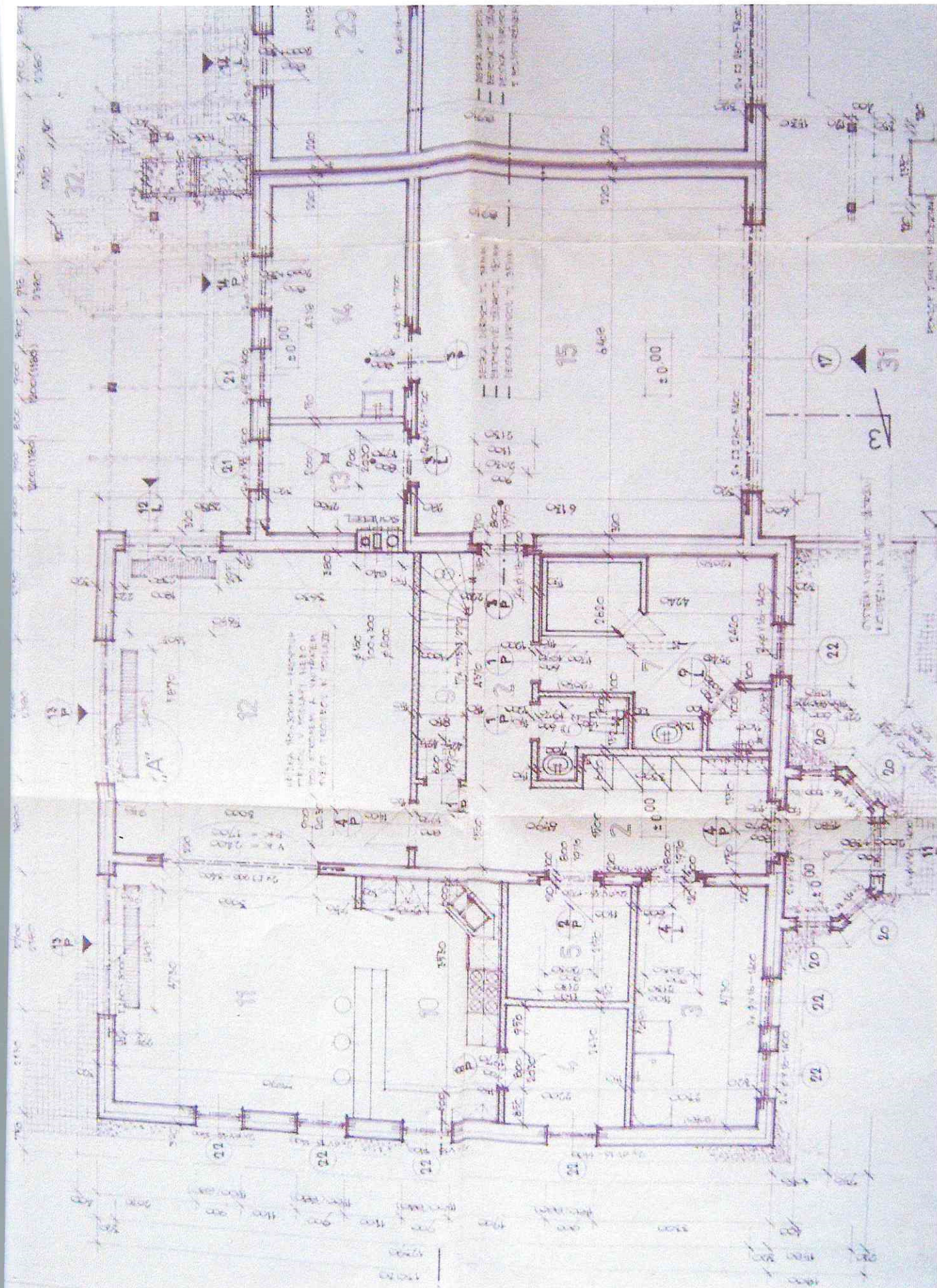
VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

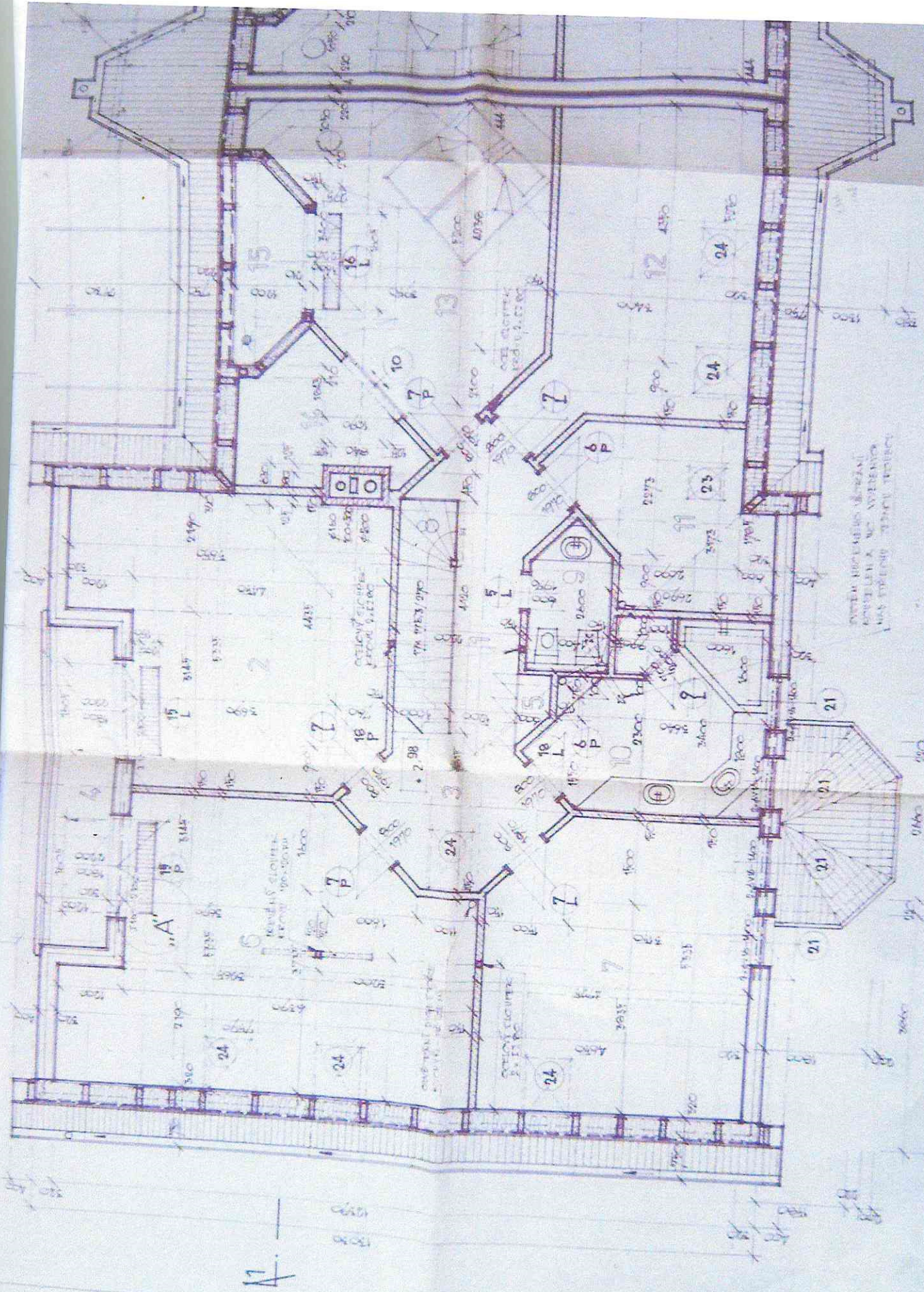
Vyhledej adresu:

Obec: Část obce: PSČ:
 Ulice: Číslo popisné: Číslo orientační:

Stát:

Adresa				LPI	
PSC	25101	Pošta	Rižany u Prahy	Riziko povodeň	1
Městská část	Rižany u Prahy	Část obce	Popovičky	Riziko kriminalita	4
Ulice	Na Skalce	Číslo domovní/orientační	43/	Riziko vichřice	4
Okres	Praha-východ	Obec	Popovičky	Riziko vloupání	4
Geo X	1058530.63	Geo Y	732007.88		
Stavební objekt				Parcela	
Typ stavebního objektu	budova s číslem popisným	Počet bytů	1	Kmenové číslo	64
Dokončení		Počet podlaží	1	Číslo	64
Druh konstrukce	Jiné materiály a kombinace	Obestavěný prostor (m ²)		Poddělení čísla	Výměra parcely 220
Zastavěná plocha (m ²)		Podlahová plocha (m ²)		Způsob využití	Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
Připojení kanalizace	Přípoj na kanalizační síť	Připojení plyn	Plyn z veřejné sítě	Typ parcely	Stavební
Připojení vodovod	S vodovodem	Vybavení výtahem	Bez výtahu		
Způsob vytápění	Centrální domovní (kotel ve stav	Způsob využití	rodinný dům		



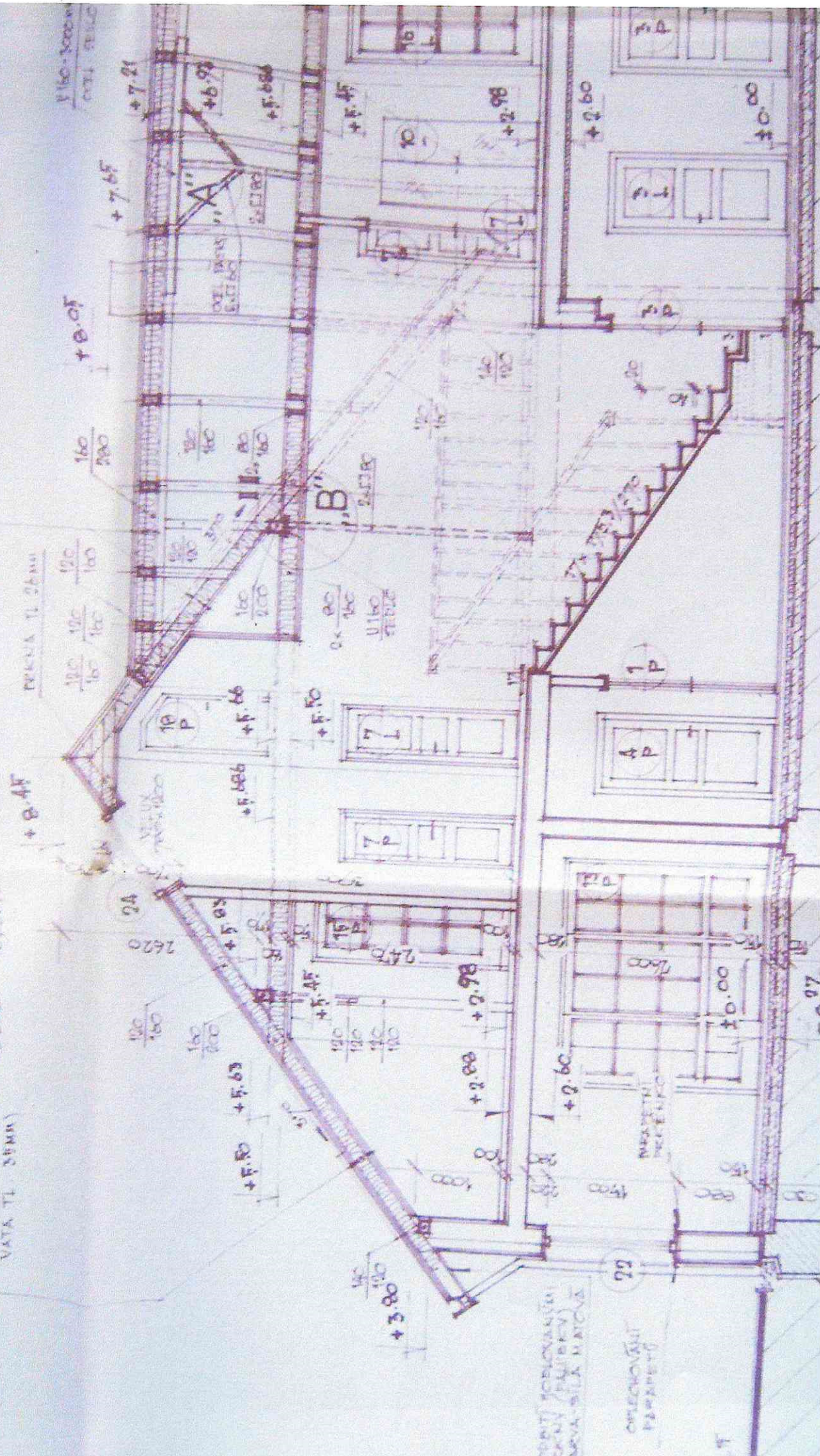


PROYECTO DE PLANO GENERAL
DE LA ESCUELA Nº. 10000000
EN LA ZONA DE LA GUAYAMA

N

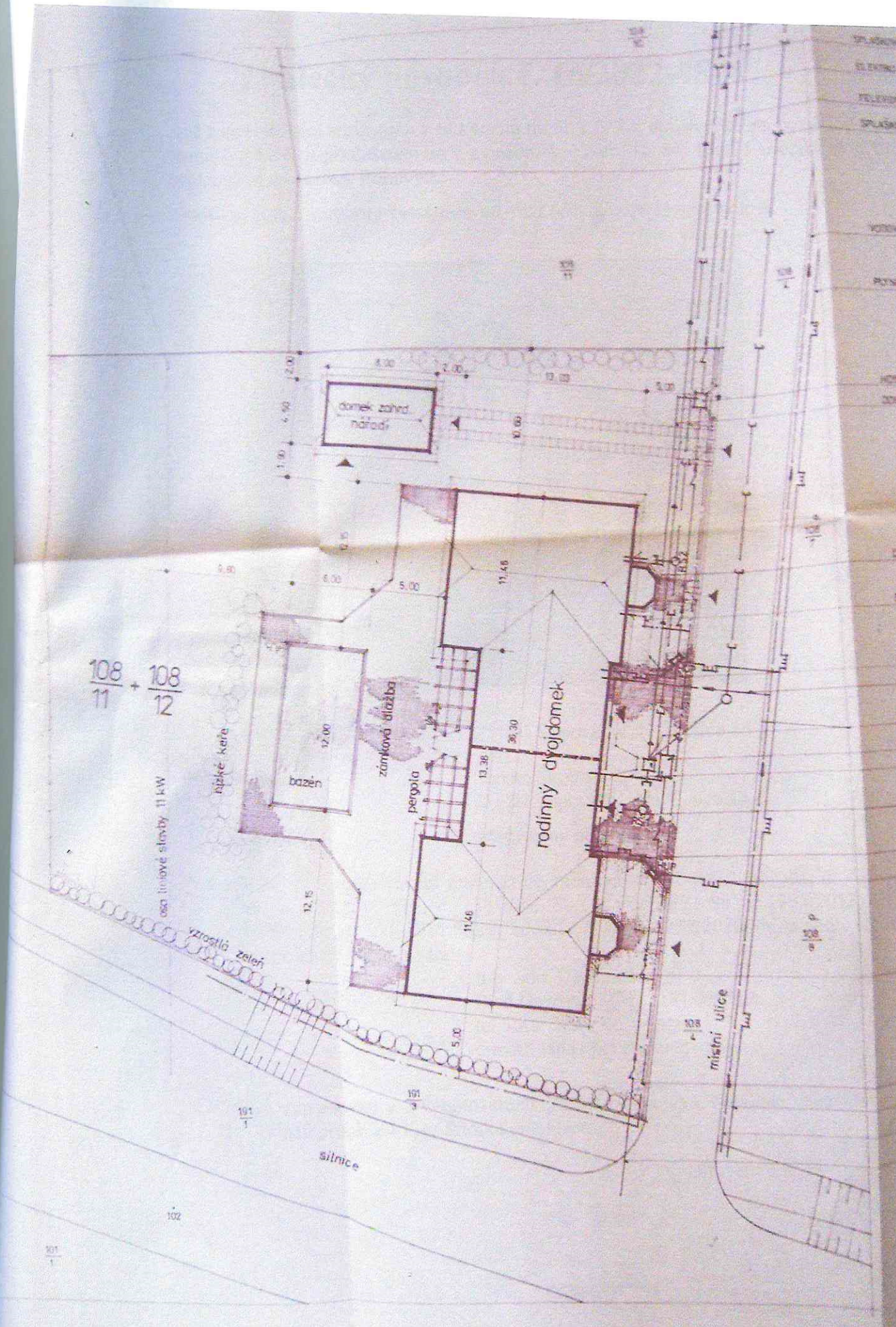


(KEZI NOVNOU KONSTRUKCI ROHLERU
 VLOŽIT TEPELNOU IZOLACI - SLEHÁ
 VATA TL 35MM)



DŘEVNÝ PRŮVLEK
 DŘEVNÝ PRŮVLEK

OBLEČOVÁNÍ
 PŘÍKAPKŮ



TELEFONNÍ KABEL
ELEKTRICKÝ PROJEKT
TELEFONNÍ
SPASACÍ KABEL
VYHODNĚNÍ PO...
PŮVODNĚ S
POIS - SE 1
ZEMNÍ P
DOKOVNĚ
DOKOVNĚ
DOKOVNĚ
DOKOVNĚ
STABLA
POIS - P
DOKOVNĚ
DOKOVNĚ
POIS - P
DOKOVNĚ
TELEF
PUMNĚ
POIS
TELEF

