

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6582-36/2022

Obor/odvětví/specializace: ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví - stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu Třebotov č.p.350 na pozemku p.č. st.649 a pozemky p.č.st.649 a p..č.345/1 okres Praha - západ

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6582

OBVYKLÁ CENA	8 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.5.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 30.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit v ceně obvyklé rodinný dům Třebotov č.p.350 na pozemku p.č.st. 649 a pozemky p.č.st.649 a p.č.345/1 okres Praha - západ

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny rodinného domu Třebotov č.p.350 okres Praha - západ jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.5.2022 za přítomnosti vlastníka a zástupce objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.948 v k.ú. Třebotov ze dne 14.3.2022
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Třebotov, k.ú. Třebotov
Adresa nemovité věci: Třebotov 350, 252 26 Třebotov

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Smitka Josef, Ing. a Smitková Petra, Bc, LV: 948, podíl 1 / 1
Smitka Josef, Ing., náměstí 14.října 1381, 15000 Praha 5
Smitková Petra, Bc, Harmonická 1384, 15000 Praha 5

Místopis

Obec Třebotov asi 20 km JZ od centra Prahy a 10 km od sjezdu z D0 exit 10. Obec se základní občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou patřící pod obec s rozšířenou působností - Černošice. Oceňovaný objekt na samotě na S okraji obce - viz. situace v příloze

Situace

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

Přístup přes pozemky

605/1 Obec Třebotov, Klidná 69, 25226 Třebotov

Celkový popis nemovité věci

Přízemní, celopodsklepený objekt se sedlovou střechou a půdním prostorem postavený pravděpodobně v 70.letech minulého století v průměrném ST stavu.

Podle platného SÚP možnost zastavění pouze bezprostředně kolem RD v celkové výměře cca 800 m² - viz. výřez SÚP v příloze. Předmětem ocenění je tedy pozemek p.č.st.649 jehož součástí je rodinný dům č.p.350 a pozemky p.č.st. p.č.649 a p.č.345/1 na kterém se nachází ovocné stromy různého stáří špatně ošetřované.

V místě možnost napojení na pouze na rozvody elektro. Napojení objektu na vlastní vrtanou studnu, likvidace odpadních vod v septiku. Pozemky přístupné z veřejné komunikace po nezpevněné komunikaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: viz. LV v příloze	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.2. Obsah

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků pozemků k zastavění : 4 500,- Kč/m² , zbývající část pozemku p.č.345/1 o výměře 4 342 m² v ceně 50,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Satalice			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 454 m ² K lindě, Praha 9 - Satalice 7 000 000 Kč (15 419 Kč za m ²) stavební pozemek v Satalicích o výměře 454 m ² . Tento pozemek má připraveny všechny přípojky veřejných sítí. Součástí nabídky je také podíl 1/6 na příjezdové komunikaci, který je již v ceně.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky větší výměry		0,80		
poloha pozemku - v horší lokalitě		0,80		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - mimo zastavěnou část		0,50		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
7 000 000	454	15 418,50	0,29	4 471,37



Název:	pozemek Roztoky			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 201 m ² Čakov, Roztoky 6 250 000 Kč (31 095 Kč za m ²) k prodeji pozemek o ploše 201 m ² , na němž stojí dům o zastavěné ploše 85 m ² určený k demolici. Pozemek se nachází v klidné slepé ulici u železniční trati v Roztokách, okr. Praha - západ. Na pozemku je veřejná kanalizace, veřejný vodovod, elektřina (silná i slabá), plyn je na hranici pozemku. Dům určený k demolici je podsklepený. Pozemek neleží v záplavové zóně.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky větší		0,50		
poloha pozemku - v horší poloze		0,80		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - mimo zast.část		0,50		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
6 250 000	201	31 094,53	0,18	5 597,02

Název: pozemek Statenice

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 450 m² Statenice, okres Praha-západ
7 499 000 Kč (5 172 Kč za m²)
stavební pozemek v obci Statenice, těsně za hranicí hl. města Prahy. Pozemek s překrásným výhledem je ve svahu, má přibližně čtvercový tvar (cca 36m x 40m). Územním plánem je pozemek určený na výstavbu RD, má jihovýchodní orientaci. Přístup na pozemek z ulice "K Cihelně" (v současné době probíhá zpracování geometrického plánu a další administrativa). Pozemek skýtá naprosté soukromí - nejbližší stavba je od hrany pozemku vzdálena cca 25 m. Elektřina, plyn, obecní vodovod a kanalizace jsou u hranice pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v horší poloze	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,70
úvaha zpracovatele ocenění - mimo zast.část	0,50



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
7 500 000	1 450	5 172,41	0,61	3 155,17

Název: pozemek Lysolaje

Popis: Prodej stavebního pozemku 628 m² Praha 6 15 490 000 Kč (24 666 Kč za m²)
prodej stavebního pozemku 628 m², v žádané lokalitě Praha-Lysolaje. Maximální zastavitelná plocha 336 m². Dle územního plánu je pozemek zařazen do typu území: OB - čistě obytné - Území sloužící pro bydlení. Technické parametry: přípojka elektřiny, vody, kanalizace a plynu na pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky podstatně větší	0,80
poloha pozemku - v horší poloze	0,70
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - mimo zast.část	0,50



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
15 490 000	628	24 665,61	0,25	6 166,40

Název: pozemek Černošice

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 096 m² Na Pískách, Černošice
11 750 000 Kč (10 721 Kč za m²)

Nabízíme pozemek vedený jako zahrada vhodný k výstavbě samostatně stojícího rodinného domu v obci Černošice, Praha-západ. Celková výměra je 1096 m². Šíře pozemku je 20 m. Elektrina na hranici pozemku, jako zdroj vody slouží studna na pozemku. Pozemek je situován v klidné okrajové části. Přejezd je po obecní cestě

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky větší výměry	0,90
poloha pozemku - v horší poloze	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - mimo zast.část	0,50



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
11 750 000	1 096	10 720,80	0,36	3 859,49

Název: pozemek Třebotov

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 318 m² Třebotov - Solopisky, okres Praha-západ 6 900 000 Kč (5 235 Kč za m²)
nabízíme prodej pozemku o celkové výměře 1.318m² v klidné lokalitě části obce Solopisky - Třebotov nedaleko Černošic v okrese Praha – západ. Pozemek je svažitý, orientovaný na jihozápad. Nachází se mezi starou zástavbou rodinných domů se širokým výhledem do údolí na jehož spodní hranici protéká malý potůček. Nyní probíhá změna územního plánu a dle této změny je určen do plochy čistého bydlení (BI). Maximální zastavěnost pozemku je 30%

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RKv	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - lépe zastavitelné	1,10
intenzita využití poz. - lépe vybavené	1,70
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - mimo zast.část	0,50



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 900 000	1 318	5 235,20	0,84	4 397,57

Minimální jednotková porovnávací cena	3 155 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 608 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 166 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	649	142	4 500,00		639 000

ovocný sad	345/1 část	658	4 500,00	2 961 000
ovocný sad	345/1 část	4 342	50,00	217 100
Celková výměra pozemků		5 142	Hodnota pozemků celkem	3 817 100

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům na p.č.st.2

Věcná hodnota dle THU

Betonové základy, zdivo v tl. do 50 cm, stropy s rovným omítaným podhledem (pravděpodobně hrdiskové), dřevěný sedlový krov, betonová taška, klempířské konstrukce z FeZn plechu, vnitřní dřevěné jednoramenné schodiště, vnitřní štukové omítky, betonové podlahy a kombinace cem. potěrů v I.PP, keramické dlažby a dřevěných palubek v I.NP. Keramické obklady koupelny a WC, plastová okna, dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní.

Rozvody ZTI standartní, standartní zařizovací předměty. Rozvody 400/240 V a bleskosvod s STA. Ústřední topení, kotel na dřevo se zásobníkově topné vody, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Systém doplněn o přehřev vody slunečními kolektory na střeše. Ohřev TUV kombin. boilerem.

Objekt v průměrném ST stavu. Do budoucna nutno uvažovat o výměně střešní krytiny, která je v několika místech poškozená.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	141,75*0,5 = 70,88 m ²
I.NP	141,75*0,8 = 113,40 m ²
podkroví	0,00 m ²
	184,28 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	13,50*10,50 = 141,75	2,50 m
I.NP	13,50*10,50 = 141,75	2,70 m
podkroví	0,00	0,00 m
	283,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	141,75*2,60 = 368,55
NP	vrchní část	141,75*2,70 = 382,73
Z	střešní část	141,75*2,00/2 = 141,75
Obestavěný prostor - celkem:		893,03 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací

2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	hurdiskové
4. Střecha	krov dřevěný, neumožňující podkrovní
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	dřevěné palubky
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	žumpa
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	STA, odvětrání,

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	893,03 m ³
Reprodukční cena	6 251 175 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	337 563	337 563	5,45
2. Zdivo	23,40	1 462 775	1 462 775	23,64
3. Stropy	9,10	568 857	568 857	9,19
4. Střecha	5,40	337 563	337 563	5,45
5. Krytina	3,30	206 289	206 289	3,33
6. Klempířské konstrukce	0,80	50 009	50 009	0,81
7. Vnitřní omítky	6,10	381 322	381 322	6,16
8. Fasádní omítky	2,80	175 033	175 033	2,83
9. Vnější obklady	0,50	31 256	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	137 526	137 526	2,22
11. Schody	2,30	143 777	143 777	2,32
12. Dveře	3,20	200 038	200 038	3,23
13. Okna	5,10	318 810	318 810	5,15
14. Podlahy obytných místností	2,10	131 275	131 275	2,12
15. Podlahy ostatních místností	1,30	81 265	81 265	1,31
16. Vytápění	5,30	331 312	331 312	5,35
17. Elektroinstalace	4,20	262 549	262 549	4,24

18. Bleskosvod	0,60	37 507	37 507	0,61
19. Rozvod vody	2,90	181 284	181 284	2,93
20. Zdroj teplé vody	1,70	106 270	106 270	1,72
21. Instalace plynu	0,50	31 256	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	168 782	168 782	2,73
23. Vybavení kuchyně	0,50	31 256	31 256	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,30	268 801	268 801	4,34
25. Záchod	0,30	18 754	18 754	0,30
26. Ostatní	4,00	250 047	250 047	4,04
Upravená reprodukční cena		6 188 663 Kč		
Množství		893,03 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		6 930 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	142
Užitná plocha (UP)	[m ²]	184
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	893,03
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 930
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 930
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 188 663
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	43,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 527 538

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	184,28 m ²
Obestavěný prostor:	893,03 m ³
Zastavěná plocha:	141,75 m ²
Plocha pozemku:	5 142,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Třebotov
Popis:	Prodej rodinného domu 110 m2, pozemek 678 m2 K Transformátoru, Třebotov 7 300 000 Kč k prodeji podsklepený rodinný dům s dispozicí 3+1 na klidném místě v obci Třebotov s podlahovou plochou 120m2Dům stojí na vlastním pozemku o celkové výměře 678m2, který díky své vyvýšené poloze poskytuje krásné výhledy do okolí. Kromě domu je na pozemku i samostatná zděná garáž 25m2, dílna 11 m2 a sklad, to vše s celkovou zastavěnou plochou 70m2.Ve zvýšeném přízemí domu naleznete vstupní halu, kuchyň, obývací pokoj, samostatné wc a koupelnu se sprchovým koutem. V patře jsou umístěné 2 pokoje, terasa a sklad. Suterén o rozloze 20m2 je využíván jako technická místnost a sklad.Zavedené jsou veškeré inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, plyn a elektřina. Vytápění je lokální plynové s možností předělat na

ústřední (radiátory a rozvody jsou instalovány). Ohřev TUV je realizován elektrickým boilerem umístěným v suterénu.

Pozemek: 678,00 m²

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 300 000	110,00	66 364	0,73	48 446

Název: RD Černošice

Popis: Prodej rodinného domu 162 m2, pozemek 747 m2 Majakovského, Černošice 14 900 000 Kč

V exkluzivním zastoupení nabízím dům na adrese Černošice - Praha-západ, s pozemkem o velikosti 747 m2, který leží při jihozápadním okraji Prahy asi 18 km jihozápadně od centra Prahy, 5 km od Zbraslavi, na levém břehu Berounky. Nádherný krajní pozemek. Dům je řešen jako dvou generační bydlení,

Pozemek: 747,00 m²

Užitná plocha: 162,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,80
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a provedení	0,75
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a provedení; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 900 000	162,00	91 975	0,41	37 710

Název: RD Vonoklasy

Popis: Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 151 m2 Karlická, Vonoklasy 3 350 000 Kč

k prodeji rodinný dům v obci Vonoklasy. Dům je situován v samotném centru obce, přímo proti obecnímu úřadu. Je k rekonstrukci

Pozemek:	151,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,10	
K4 Provedení a vybavení			1,30	
K5 Celkový stav			1,30	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 350 000	120,00	27 917	1,84	51 367



Název:	RD Rudná			
Popis:	Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 472 m2 V Brance, Rudná 13 960 355 Kč Prakticky poslední rezidenční lokalita nacházející se na okraji vilové čtvrti Hořelice nabízí novostavbu RD:			
Pozemek:	472,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka novostavby			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD			1,00	
K3 Poloha - v horší poloze			0,80	
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu			0,70	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - nabídka novostavby; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
13 960 355	120,00	116 336	0,39	45 371



Minimální jednotková porovnávací cena	37 710 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	45 724 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51 367 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	45 724 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	184,28 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 426 019 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota

Obvyklé nájemné v místě a čase: 15 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				15 000	180 000
	Celkový výnos za rok:					180 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	6 188 663
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	4 332
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	61 887
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	68 719
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	102 281
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 704 683

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	8 426 019 Kč
Výnosová hodnota	1 704 683 Kč
Věčná hodnota	7 344 638 Kč
z toho hodnota pozemku	3 817 100 Kč

Silné stránky

- umístění na samotě
- dostatečně velká výměra pozemků

Slabé stránky

- nutná výměna střešní krytiny

- příjezd po nezpevněné komunikaci
- v místě nejsou rozvody veřejných inž. sítí

Obvyklá cena

8 500 000 Kč

slovy: Osmmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu odhaduji na 8 500 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

8 500 000 Kč

slovy: Osmmilionůpětsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	3
situování	4
výpis z LV	4
SÚP	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6582.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6582-36/2022 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 30.5.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

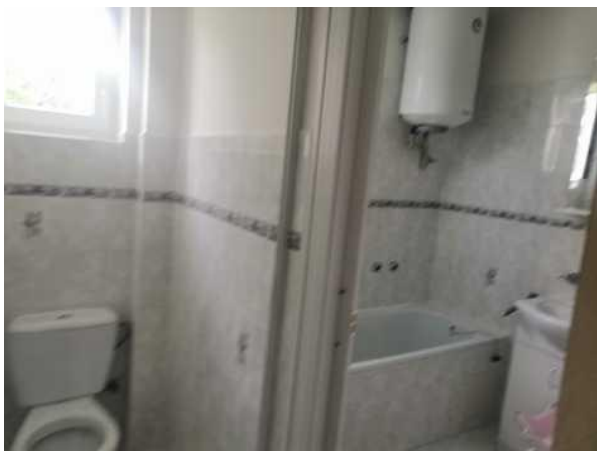
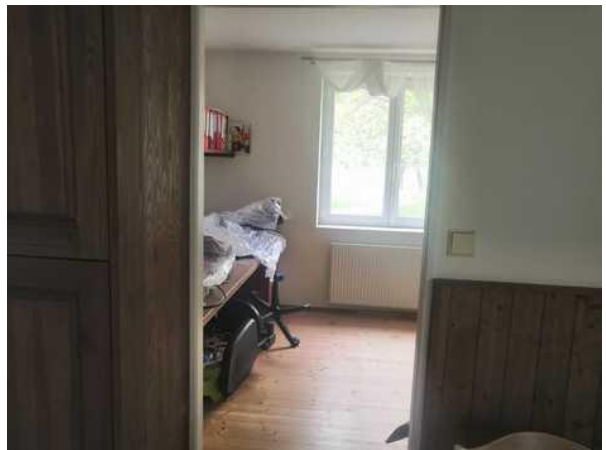
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6582-36/2022

	počet stran A4 v příloze:
foto	3
situování	4
výpis z LV	4
SÚP	1

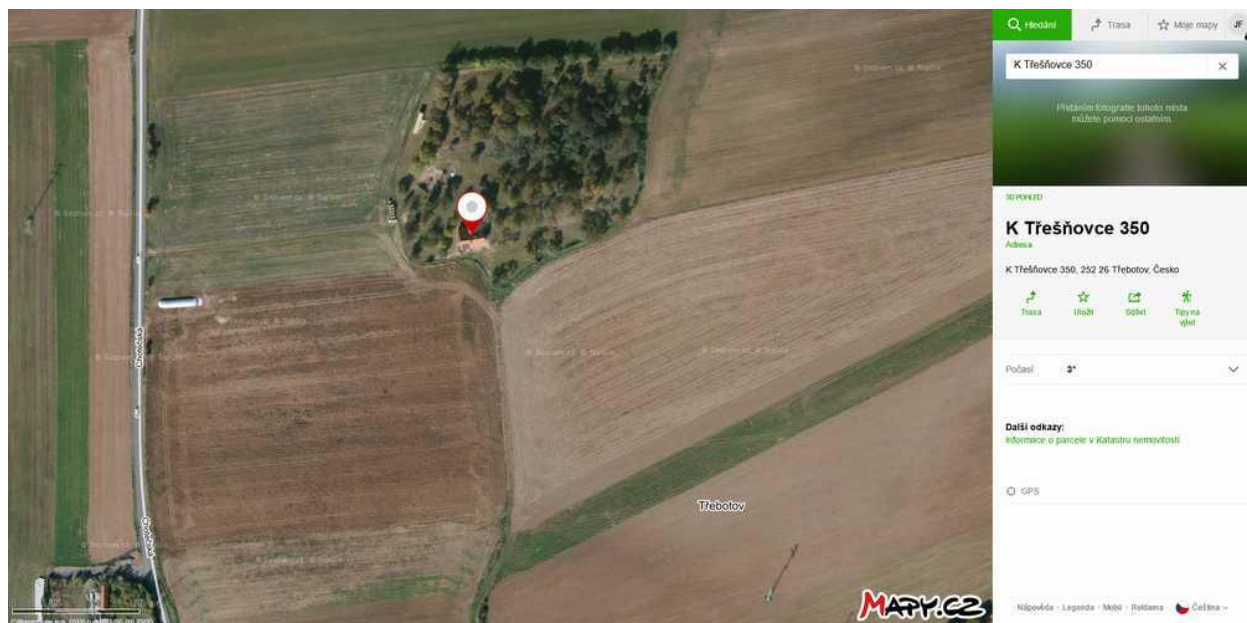






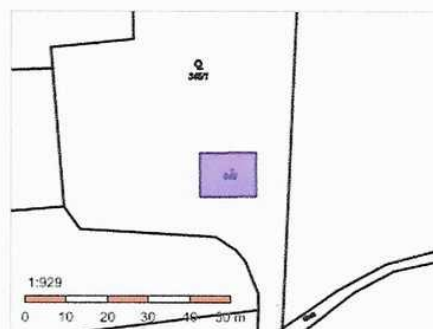






Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 649](#)
Obec: [Třebotov \[539759\]](#)
Katastrální území: [Třebotov \[770396\]](#)
Číslo LV: [948](#)
Výměra [m²]: 142
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Třebotov \[170399\]](#); č. p. 350; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 649](#)
Stavební objekt: [č. p. 350](#)
Ulice: [K Třešňovce](#)
Adresní místa: [K Třešňovce č. p. 350](#)

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.04.2022 15:00.

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2022 15:15:02

Obec: 539759 Třebotov

List vlastnictví: 948

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

B NemovitostiB1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vzťahu

- o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4.000.000,-Kč a příslušenství /dle smlouvy o úvěru č. 0050006241725/
budoucí pohledávky do výše 880.000,-Kč vzniklé do 25.9.2021,
budoucí pohledávky do výše 2.400.000,-Kč vzniklé do 25.9.2021

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 649, Parcela: 345/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2006.

V-7651/2006-210

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy
Varv

Povinnost k

Smítka Josef Ing., náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 710217/0493

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2022 15:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539759 Třebotov

Kat.území: 770396 Třebotov List vlastnictví: 948

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

Typ vztahu

Křivánek 181 EX-4778/2017 -41 ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2017 16:18:37. Zápis proveden dne 22.05.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4770/2017-403

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 204 EX 10240/19-575 ze dne 18.10.2019 pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2019 11:20:12. Zápis proveden dne 18.11.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-8001/2019-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 649, Parcela: 345/1, Parcela: 345/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 181 EX 4778/17-38 ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2017 16:20:42. Zápis proveden dne 23.05.2017; uloženo na prac. Praha-západ

Z-3406/2017-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 181 EX 4778/17-122 ze dne 12.07.2017. Exekuční příkaz č.j. 181 EX 4778/17-38 nabyt právní moci dne 29.5.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2017 11:00:03. Zápis proveden dne 17.07.2017; uloženo na prac. Praha-západ

Z-4633/2017-210

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Real Estate Investing, s. r. o., Ke Smíchovu 695/30,
Hlubočepy, 15400 Praha 5, RČ/IČO: 03913244

Povinnost k

Parcela: St. 649, Parcela: 345/1, Parcela: 345/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 067 EX 20401/17 ze dne 07.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2017 17:13:12. Zápis proveden dne 15.09.2017.

Z-5941/2017-210

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Smítka Josef Ing., náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 710217/0493

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 04832/18-014 ze dne 19.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 16:41:07. Zápis proveden dne 24.04.2018; uloženo na prac. Šumperk

Z-2814/2018-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 649, Parcela: 345/1, Parcela: 345/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139EX 04832/18-041 ze dne

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2022 15:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539759 Třebotov
Kat.území: 770396 Třebotov List vlastnictví: 948
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

11.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2018 16:42:27. Zápis
proveden dne 16.07.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-4244/2018-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139EX 04832/18-055 ze dne 18.7.2018, Exekuční příkaz č.j. 139EX 04832/18-041 nabytí právní moci dne 12.7.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 16:41:56.
Zápis proveden dne 25.07.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-4387/2018-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Smítka Josef Ing., náměstí 14. října 1381/4, Smíchov,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 710217/0493

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-02189/2018 -009 ze dne 25.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2018 15:15:49. Zápis proveden dne 02.08.2018; uloženo na prac. Cheb

Z-4012/2018-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 649, Parcela: 345/1, Parcela: 345/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 176 EX 02189/18-020 ze dne 31.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2018 15:15:37. Zápis proveden dne 03.08.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-4629/2018-210

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2006.

V-7653/2006-210

Pro: Smítka Josef Ing. a Smítková Petra Bc., náměstí 14. října RČ/IČO: 710217/0493
1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, Harmonická 1384/11, Stodůlky, 745412/1642
15800 Praha 5

o Smlouva kupní ze dne 21.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2006.

V-7654/2006-210

Pro: Smítka Josef Ing. a Smítková Petra Bc., náměstí 14. října RČ/IČO: 710217/0493
1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, Harmonická 1384/11, Stodůlky, 745412/1642
15800 Praha 5

o Smlouva kupní ze dne 12.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2006.

V-10591/2006-210

Pro: Smítka Josef Ing. a Smítková Petra Bc., náměstí 14. října RČ/IČO: 710217/0493
1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, Harmonická 1384/11, Stodůlky, 745412/1642
15800 Praha 5

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2022 15:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539759 Třebotov

Kat.území: 770396 Třebotov

List vlastnictví: 948

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
345/1	42001	4703
	42604	297
345/2	42001	8771
	42604	1492

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-západ, kód: 210.

Vyhotožil:

Vyhотовeno: 14.03.2022 15:17:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

