

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 082999/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 1728/23
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Masarykova č.p. 70, Velké Popovice, okres Praha-východ
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	06.11.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	06.11.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 06.12.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny podílu ½ na pozemku parc. č. st. 172, jehož součástí je rodinný dům č. p. 70, na pozemku parc. č. st. 1319, jehož součástí je garáž bez čp/če, a na pozemcích parc. č. 452/3 a 452/34, vč. příslušenství, v obci Velké Popovice, okres Praha-východ, katastrální území Velké Popovice, na listu vlastnictví č. 77.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, částečná projektová dokumentace a další podklady ze stavebního úřadu (technická zpráva, kolaudační rozhodnutí atd.), informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 172, st. 1319, 452/3, 452/34, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Masarykova č.p. 70, Velké Popovice, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Velké Popovice
Ulice:	Masarykova
Katastrální území:	Velké Popovice

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 06.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. K objektu byla zajištěna částečná projektová dokumentace a další podklady ze stavebního úřadu, dále posuzováno dle vnější obhlídky a údajů katastru nemovitostí.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Roubíček Karel, č. p. 177, 25741 Bukovany – podíl 1/2  
Roubíček Radek, Masarykova 70, 25169 Velké Popovice – podíl 1/2

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl pana Radka Roubíčka.

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 172, jehož součástí je rodinný dům č. p. 70, pozemek parc. č. st. 1319, jehož součástí je garáž bez čp/če, a pozemky parc. č. 452/3 a 452/34, vč. příslušenství, v obci Velké Popovice, okres Praha-východ, katastrální území Velké Popovice, na listu vlastnictví č. 77.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Soulad dokumentace a skutečnosti nemohl být ověřen – zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu – dle vnější obhlídky, projektové dokumentace, údajů KN**

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží a zřejmě přípravu na obytné podkroví. Nebyly shledány známky podsklepení.

Objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 65 cm. Stropy jsou původně zřejmě dřevěné trámové, navrženy nové keramicko-betonové, stav není znám. Střecha je polovalbová, krytina je šindelová a klempířské prvky jsou plechové. Fasáda je původní, bez zateplení. Okna jsou starší dřevěná. Vybavení interiéru nebylo zjištěno.

Do domu je zavedena elektřina, zřejmě o napětí 230 i 400 V. Voda je dle údajů KN přivedena z obecního vodovodu, dle technické zprávy je napojen na studnu (údaje o studni nejsou k dispozici). Objekt je dle údajů KN napojen na veřejnou kanalizaci, dle technické zprávy jsou odpady sváděny do žumpy. Zemní plyn je k dispozici, předpokládá se, že není zaveden do domu. Vytápění je ústřední, předpokládá se kotel na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje bojler.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí před rokem 1919. Byla doložena projektová dokumentace stavebních úprav (z roku 1999), v jejichž rámci byla provedena přístavba zádveří na severní straně domu, se schodištěm do podkroví, dále byla plánována vestavba bytové jednotky v podkroví. Zjevně byla provedena i úprava střechy (zvýšení střechy pro zbudování plnohodnotného podkroví rovněž v severní části domu). Bylo doloženo kolaudační rozhodnutí z roku 2016 – povolení užívání přístavby a schodiště do podkroví. V rozhodnutí je konstatováno, že vestavba jednotky nebyla provedena.

Dle vnější obhlídky (stará či chybějící okna, špatný stav fasády atd.), kolaudačního rozhodnutí a absence další dokumentace na stavebním úřadě je stav nemovitosti posouzen jako před rekonstrukcí, tedy se předpokládá, že interiér domu je v původním stavu, bez provedených úprav, v přízemí se předpokládá obyvatelný v nízkém standardu, v podkroví neobyvatelný.

Rodinný dům má být uspořádáním dvougenerační – v přízemí jednotka 4+1, v podkroví 4+kk. Výčet místností je převzat z projektové dokumentace. Není zřejmé, zda v podkroví byly již provedeny dispoziční úpravy a zbudování příček, výměry jsou ale uvedeny po místnostech – je tedy zřejmé, jaké obytné plochy je možné při rekonstrukci dosáhnout.

1. NP - jednotka 1		
Ostatní prostory	Chodba	7,27 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Spíž	4,16 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	21,69 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	22,35 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	20,03 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	6,28 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	2,89 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	2,50 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	15,72 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	9,11 m <sup>2</sup>
1. NP - jednotka 2		
Ostatní prostory	Zádveří	5,14 m <sup>2</sup>

podkroví - jednotka 2		
Ostatní prostory	Chodba	13,43 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,57 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	24,16 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Šatna	4,53 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	8,61 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	13,34 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	45,58 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		233,36 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		233,36 m <sup>2</sup>

## Popis pozemku a lokality

Obec Velké Popovice se nachází v jihovýchodní části okresu Praha – východ, cca 15 km od hranice Hlavního města Prahy. Má přibližně 3 400 obyvatel a rozšířenou občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, základní obchody a služby, lékaře, poštu, základní sportoviště. Je obsluhována autobusovými spoji, v obci je i železniční zastávka, ale pouze pro příležitostné jízdy a obsluhu pivovaru. Má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru obce, u silnice s vyšší frekvencí provozu (směr Mirošovice), v dobrém dosahu občanské vybavenosti i parkové zeleně. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Celková výměra pozemků činí 759 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou rovinaté. Jsou oploceny kovaným plotem a dřevěným plotem. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty - okrasné dřeviny, většina však v zadní části pozemku (nejsou rozpoznatelné počty ani druhy). Na pozemku se dále nachází vedlejší stavba - garáž.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 822,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - 3 397 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - okres Praha - východ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Praha - 15 km	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusové spojení	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - MŠ, ZŠ, obchody, služby, zdravotní středisko, pošta, základní sportoviště	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **4 173,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 1.1. pozemky

##### Ocenění

#### Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze 1/2 - společně s bodem 2 srážka 10%	I	-0,09
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

- |   |     |      |
|---|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0   | IV  | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0   | II  | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

### Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,120}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

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



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

**Celkový index I** =  $I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,120 = 1,008$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	4 173,-	1,008		4 206,38	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 172	427	4 206,38	1 796 124,26
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1319	25	4 206,38	105 159,50
§ 4 odst. 1	zahrada	452/3	262	4 206,38	1 102 071,56
§ 4 odst. 1	zahrada	452/34	45	4 206,38	189 287,10
Stavební pozemky - celkem			759		<b>3 192 642,42</b>

## 1.2. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha – východ  
 Stáří stavby: 105 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 8 395,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:  $10,5 * 11,2 + 4,0 * 9,5 + 2,5 * 5,4 = 169,10 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	169,10 m <sup>2</sup>	2,85 m

### Obestavěný prostor

1. NP+zastřešení:  $(10,5 * 11,2) * (2,85 + 1,35 + 3,90/2) + (4,0 * 9,5) * (2,85 + 1,70 + 3,20/2) + (2,5 * 5,4) * (2,85) = 991,62 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor - celkem:  $= 991,62 \text{ m}^3$

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 169,10 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 169,10 m<sup>2</sup>

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - stavba posouzena bez obytného podkroví, bez rekonstrukce interiéru, s viditelnými vadami	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 105 let:

$$s = 1 - 0,005 * 105 = \mathbf{0,475}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,455}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,900**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,120**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 8\,395,- \text{ Kč/m}^3 * 0,455 = 3\,819,73 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 991,62 \text{ m}^3 * 3\,819,73 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 1,120 = 3\,818\,022,43 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 818 022,43 Kč**

### 1.3. Garáž

Dle doloženého Potvrzení o nemovitosti, vydaného Stavebním úřadem OÚ Velké Popovice, se jedná o stavbu z roku 1930.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	94 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 123,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 6,12 \cdot (3,80 + 4,23) / 2 = 24,57 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	24,57 m <sup>2</sup>	2,80 m

#### Obestavěný prostor

$$1. \text{ NP: } (6,12 \cdot (3,80 + 4,23) / 2) \cdot (2,80) = 68,80 \text{ m}^3$$
$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = 68,80 \text{ m}^3$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 94 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 94 = 0,530$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \cdot V_6 \cdot 0,600 = 0,505$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,120$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 3 123,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,505 = 1 577,12 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 68,80 m<sup>3</sup> \* 1 577,12 Kč/m<sup>3</sup> \* 0,900 \* 1,120 = 109 373,90 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 109 373,90 Kč**

## 1.4. Studna

Údaje nejsou známy, předpokládá se kovaná z doby výstavby domu, hloubka odhadnuta na 10m. Vzhledem k možnosti napojení dle technické zprávy se předpokládá, že studna je funkční a její další životnost bude min. 20 let.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kovaná  
Hloubka studny: 10,00 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč

#### Základní cena celkem

= **28 800,- Kč**

Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,3440

#### Upravená cena studny

= **86 676,48 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 105 / 125 = 84,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 84,0 % / 100)

\* 0,160

#### Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= **13 868,24 Kč**

Koeficient pp

\* 1,008

#### Cena stavby CS

= **13 979,19 Kč**

#### Studna - cena zjištěná

= **13 979,19 Kč**

## 1.5. Trvalé porosty

Zahrnuty pouze dřeviny na předzahrádce, ostatní porosty jsou z ulice nerozpoznatelné.

### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté stromy I	7 620,-		15 roků	1,00 ks 7 620,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		15 roků	2,00 ks 1 090,-
Jehličnaté keře I	1 090,-		15 roků	1,00 ks 1 090,-
Součet:				10 890,-
Koeficient stanoviště K <sub>Z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [ Kč ]			=	7 350,75

**Trvalé porosty** = **7 350,75 Kč**

### Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

**1.1. Pozemky:** **3 192 642,42 Kč**

#### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 3 818 022,43 Kč

1.3. Garáž 109 373,90 Kč

1.4. Studna 13 979,19 Kč

1.5. Trvalé porosty 7 350,75 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **3 948 726,27 Kč**

**Pozemky vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet  
vlastnického podílu** = **7 141 368,69 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 2

**Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem** = **3 570 684,35 Kč**

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Přesný technický stav nemovitosti není znám, předpokládá se ale ve stavu k rekonstrukci, s menšími již provedenými úpravami (nové zádveři a schodiště do patra, novější střecha). Dům bude pravděpodobně v přízemí obyvatelný, ale předpokládá se nízký standard a horší stav. Do porovnání proto byly zařazeny nemovitosti určené k celkové rekonstrukci, převážně ale s nějakým již rekonstruovaným prvkem (koupelna, střecha atp.), u nemovitosti č. 3 je celkový stav lepší, ale zařazena byla z důvodu celkové podobnosti vč. lokality. Dále zohledněny rozdíly v lokalitě (vybavenost, blízkost Prahy), výměrách domů i pozemků, příslušenství. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

## **Rodinný dům Masarykova č.p. 70, Velké Popovice, okres Praha-východ**

Masarykova č.p. 70, Velké Popovice, okres Praha-východ					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Masarykova č.p. 70, Velké Popovice, okres Praha-východ	233 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	759 m <sup>2</sup>	garáž
1	Náves sv. Petra a Pavla č.p. 32, Zlatníky-Hodkovice, okres Praha-západ	180 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	260 m <sup>2</sup>	garáž
2	Kostelec u Křížků č.p. 103, okres Praha-východ	180 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1035 m <sup>2</sup>	zděná dílna, kůlna
3	Velké Popovice č.p. 236, okres Praha-východ	200 m <sup>2</sup>	dobrý	842 m <sup>2</sup>	garáž, dílna
4	Květná č.p. 27, Říčany, okres Praha-východ	191 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí, celkově mírně lepší	514 m <sup>2</sup>	dílna, technická místnost, kryté stání

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4 820 000,00 Kč	1	4 820 000,00 Kč	0.95	0.85	1	0.8	1	0.646	7 461 300,31 Kč
2	6 500 000,00 Kč	1	6 500 000,00 Kč	0.9	0.85	1	1.1	1	0.8415	7 724 301,84 Kč
3	8 300 000,00 Kč	1	8 300 000,00 Kč	1	0.9	1.15	1	1.05	1.08675	7 637 451,12 Kč
4	7 000 000,00 Kč	1	7 000 000,00 Kč	1.1	0.9	1.1	0.9	1.05	1.029105	6 802 027,00 Kč
Celkem průměr										7 406 270,00 Kč
Minimum										6 802 027,00 Kč
Maximum										7 724 301,84 Kč
Směrodatná odchylka - s										417 423,40 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										6 988 846,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										7 823 693,40 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena na

= 7 406 270 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**7 406 000 Kč**

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

**Cena podílu po zaokrouhlení:**

**3 333 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav a případný rozsah rekonstrukce, příslušenství.

### **Výsledek dle cenového předpisu – podíl 1/2**

3.570.680 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání:**

### **Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů – podíl 1/2**

3.333.000 Kč

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny podílu ½ na pozemku parc. č. st. 172, jehož součástí je rodinný dům č. p. 70, na pozemku parc. č. st. 1319, jehož součástí je garáž bez čp/če, a na pozemcích parc. č. 452/3 a 452/34, vč. příslušenství, v obci Velké Popovice, okres Praha-východ, katastrální území Velké Popovice, na listu vlastnictví č. 77.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**3.330.000 Kč**

Slovy: třímilionytřistatřicettisíc korun českých

**Stanovená cena obvyklá je platná pro stav, kdy výše uvedený popis nemovitosti, především její technický stav a rozsah provedených prací, je shodný/vysoce podobný se skutečností. V případě zjištění významnějších odchylek – především již případných provedených rekonstrukcí přízemí či podkroví, či naopak výrazně zhoršený stav přízemí – je nutná aktualizace ocenění.**



**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.12.2024

.....  
Ing. Jitka Mašínová

.....  
Martin Málek

.....  
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 082999/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, vyjádření stavebního úřadu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 172</a>
Obec:	<a href="#">Velké Popovice [538981]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Velké Popovice [779342]</a>
Číslo LV:	<a href="#">77</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	427
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Velké Popovice [179345]</a> ; č. p. 70; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 172</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 70</a>
Ulice:	<a href="#">Masarykova</a>
Adresní místa:	<a href="#">Masarykova č. p. 70</a>

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Roubíček Karel, č. p. 177, 25741 Bukovany	1/2
Roubíček Radek, Masarykova 70, 25169 Velké Popovice	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Roubíček Radek
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1319</a>
Obec:	<a href="#">Velké Popovice [538981]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Velké Popovice [779342]</a>
Číslo LV:	<a href="#">77</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	25
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. st. 1319</a>
Stavební objekt:	<a href="#">bez č. p. / č. ev.</a>

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">452/3</a>
Obec:	<a href="#">Velké Popovice [538981]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Velké Popovice [779342]</a>
Číslo LV:	<a href="#">77</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	262
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

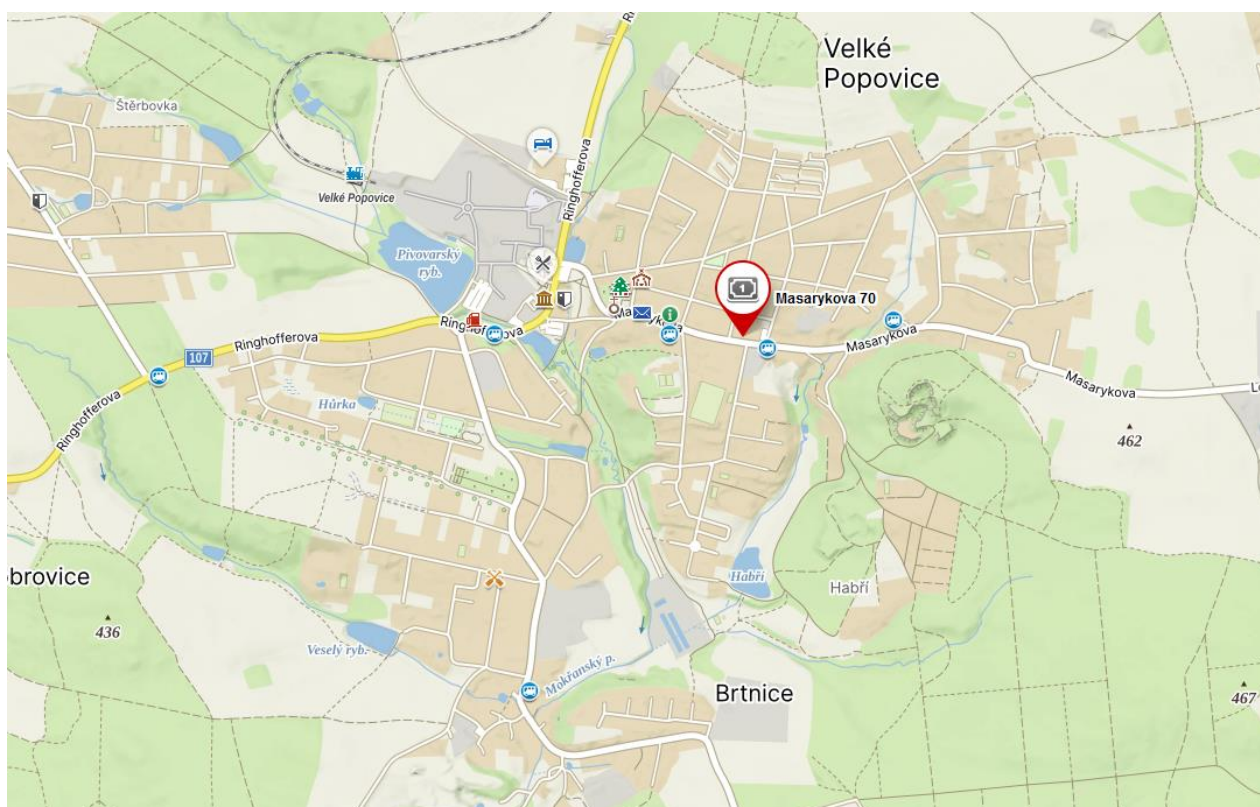


### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">452/34</a>
Obec:	<a href="#">Velké Popovice [538981]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Velké Popovice [779342]</a>
Číslo LV:	<a href="#">77</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	45
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## Ortofoto mapa a mapa



# Vyjádření příslušného úřadu



## STAVEBNÍ ÚŘAD OÚ VELKÉ POPOVICE

Komenského 254, 251 69 Velké Popovice  
telefon: 323 665 805

SPIS.ZN.: 02749/16/SU/Hy  
Č.j.: 02950/16/SU  
Vyřizuje: Alena Hynoušová

Velké Popovice 5.9.2016



Radek Roubiček, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice  
Marie Roubičková, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice

Toto rozhodnutí nabylo právní moci  
dnem ..... 6.9.2016 .....  
Obecní úřad Velké Popovice  
dne ..... 6.9.2016 .....

### ROZHODNUTÍ KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ



#### Výroková část:

Stavební úřad OÚ Velké Popovice, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 190 zákona č. 183/2006 Sb., ustanoveními zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 81 stavebního zákona návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, který dne 18.8.2016 podal stavebník

**Radek Roubiček, nar. 11.9.1972, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice,  
Marie Roubičková, nar. 16.12.1944, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice**

(dále jen "navrhovatel"), a na základě tohoto přezkoumání podle § 82 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů

#### p o v o l u j e u ž í v á n í

#### části stavby:

stavební úpravy RD č. p. 70 - přístavba samostatného vstupu na pozemku parc. č. st. 172, parc. č. 452/3 v katastrálním území Velké Popovice, provedené podle stavebního povolení, které vydal stavební úřad OÚ Velké Popovice dne 1.10.1999 pod č.j.: 1148/413/99 a které nabylo právní moci dne 3.11.1999.

#### Stavba obsahuje:

**Přístavba samostatného vstupu a schodiště do podkrovní.**

Část stavby, dle stavebního povolení ze dne 1.10.1999 pod č.j.:1148/413/99 – půdní vestavba 1 bytové jednotky není provedena.

Po dokončení zbylé části stavby – půdní vestavby 1 bytové jednotky dle výše uvedeného stavebního povolení, požádá stavebník o její kolaudaci a doloží doklady o výsledcích předepsaných zkoušek.

#### Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Radek Roubiček, nar. 11.9.1972, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice  
Marie Roubičková, nar. 16.12.1944, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice



## STAVEBNÍ ÚŘAD OÚ VELKÉ POPOVICE

Komenského 254, 251 69 Velké Popovice  
telefon: 323 665 805

SPIS.ZN.: 02863/16/SU/Hy

Č.j.: 02953/16/SU

Vyřizuje: Alena Hynoušová

Velké Popovice 5.9.2016

Radek Roubíček, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice  
Marie Roubíčková, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice

### Potvrzení o nemovitosti

Stavební úřad OÚ Velké Popovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), potvrzuje v souladu s § 125 odst. 2 stavebního zákona, že na pozemku parc. č. st. 1319 – druh pozemku: zastavěná plocha v katastrálním území Velké Popovice je umístěna stavba, která je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena jako garáž. Jedná se o jednopodlažní zděný objekt zastřešený sedlovou střechou.

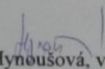
Stavba byla postavena původním vlastníkem v roce cca 1930 a od doby svého vzniku je užívána jako garáž.

V roce 2016 byla stavba zaměřena a na stavbu byl vyhotoven geometrický plán. Stavba garáže o zastavěné ploše 25 m<sup>2</sup> je umístěna na pozemku parc. č. st. 1319 v katastrálním území Velké Popovice, dle geometrického plánu č. 1763-79/2016 ze dne 22.8.2016, který ověřil Ing. Jan Zamazal, č. opr. 2225/04.

Potvrzení se vydává na žádost, kterou podal dne 29.8.2016 pan Radek Roubíček, nar. 11.9.1972, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice, pro zápis stavby do katastru nemovitostí.

Stavební úřad  
O. Ú. Velké Popovice  
Komenského 254  
251 69 Velké Popovice

otisk úředního razítka

  
Alena Hynoušová, v. r.  
pověřená vedením stavebního úřadu  
oprávněná úřední osoba

### **Obdrží:**

Radek Roubíček, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice  
Marie Roubíčková, Masarykova č.p. 70, 251 69 Velké Popovice  
Obec Velké Popovice, Komenského č.p. 254, 251 69 Velké Popovice

Spis SÚ

*zřevza/1 osobně dne 6.9.2016*

*Roubíček*  
*[Signature]*

## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Náves sv. Petra a Pavla č.p. 32, Zlatníky-Hodkovice, okres Praha-západ	<b>Cena dle KS</b>	4 820 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	20.08.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-8547/2024-210
<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně provize RK a právních služeb	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	260 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektrína</b>	230V a 400V
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva	<b>Užitná plocha</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Voda</b>	Vodovod		

Na prodej rodinný dům č.p. 32 stojící v ulici NÁVES SV. PETRA A PAVLA ZLATNÍKY -HODKOVICE , Praha Západ. Na prodej rodinný dům č.p. 32 stojící v ulici NÁVES SV. PETRA A PAVLA ZLATNÍKY -HODKOVICE , Praha Západ, na pozemku p.č.st 47/2 o zastavěné ploše s nádvořím 260m2. Dispozice domu je: předsiň, obývací pokoj, pokoj, kuchyně, koupelna, WC, chodba se vstupem na půdu, která nabízí možnost další přístavby, garáž. Celý objekt vyjma střechy je v původním stavu a vyžaduje rekonstrukci. Celková podlahová plocha domu je cca 180m2. Zastavěná plocha pozemku činí cca 103m2, plocha pozemku je cca 157m2. Rozměry všech místností naleznete ve fotogalerii v půdorysech domu. K domu je připojen plyn, je připojen na veřejnou kanalizaci, k vodnímu řádu a elektřině. Obec Zlatníky-Hodkovice v okrese Praha-západ je situována asi 15 km jižně od centra Prahy. Pouze tři minuty autem jsou vzdáleny Dolní Břežany s rozsáhlou občanskou vybaveností a navazujícím Břežanským údolím, kde najdete dostatek příležitostí pro relaxaci, procházky či cykloturistiku. Stejně daleko je Jesenice, taktéž s kompletní občanskou vybaveností, obchody a službami. Samotné Zlatníky pak disponují základními službami jako mateřská a základní škola (1.stupeň) s kroužky keramiky, angličtiny, jógy, apod., dále je zde např. obchod s potravinami, dětské hřiště či květinářství. Dopravní obslužnost zajišťuje příměstská autobusová doprava linkou 341 s napojením na nádraží Modřany. Vynikající je dostupnost automobilovou dopravou díky cca 3km vzdálenému nájezdu na dálniční obchvat Prahy. Ten umožňuje přímé spojení s dálnicí D1 či letištěm Václava Havla, a dále pak s centrem města. K dalšímu rozvoji Zlatníků přispívá i realizovaná trasa metra D, jehož konečná stanice bude vzdálená pouze 4km. více

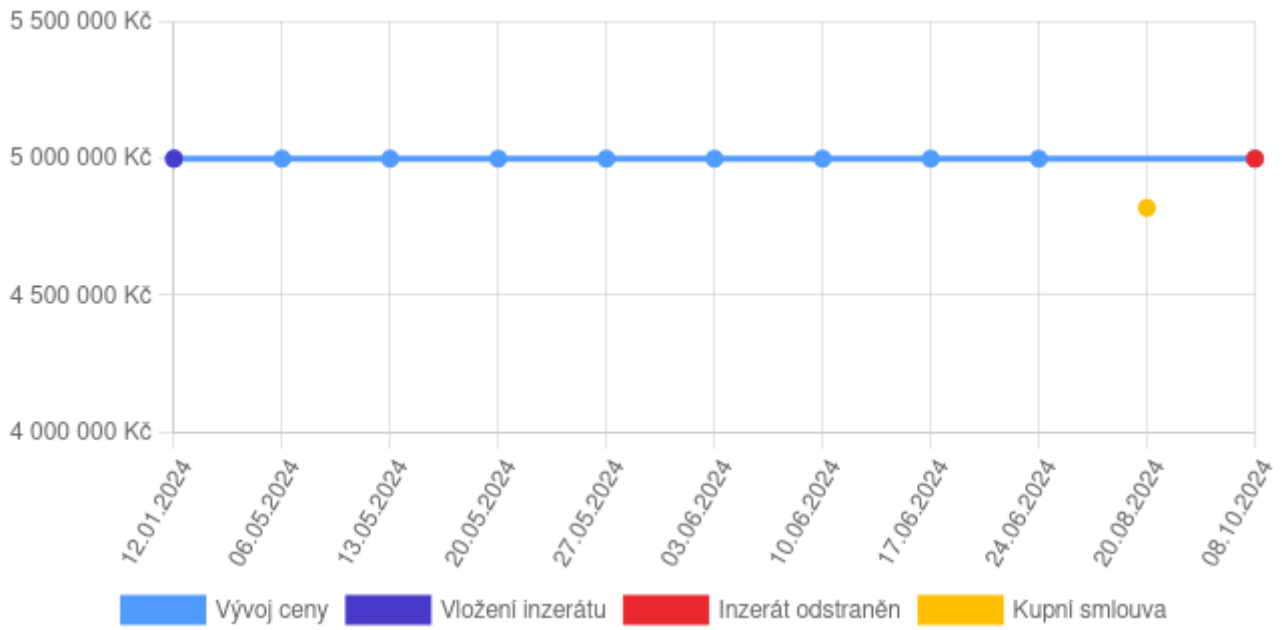
#### 2. Fotodokumentace



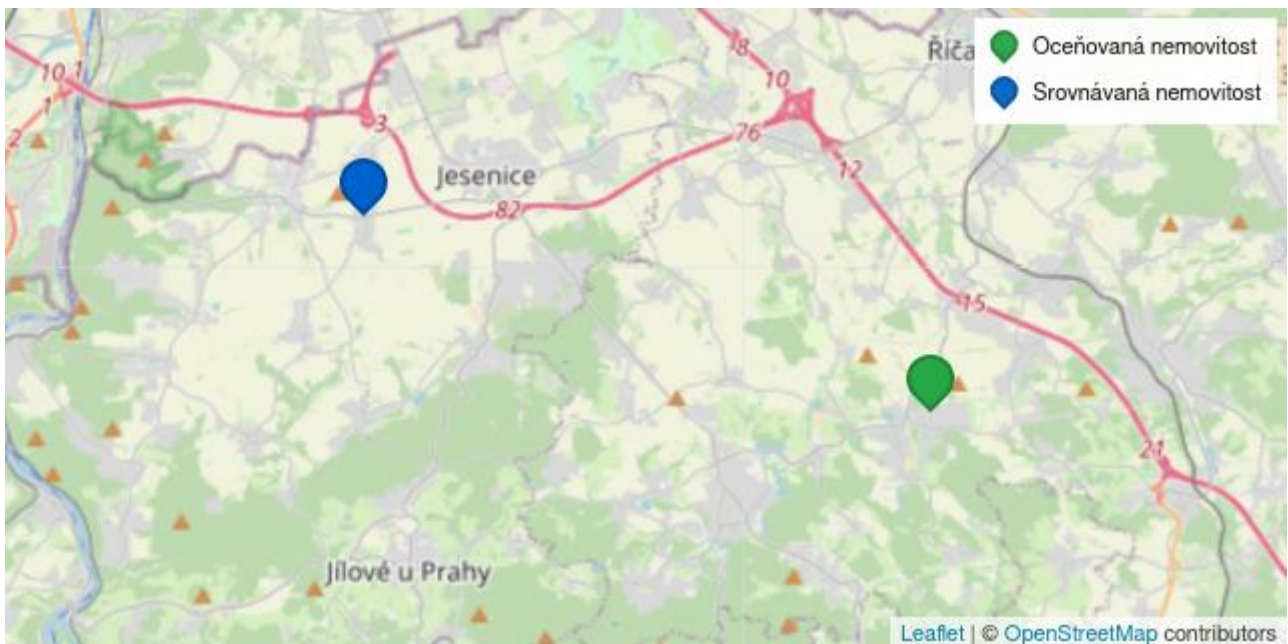




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

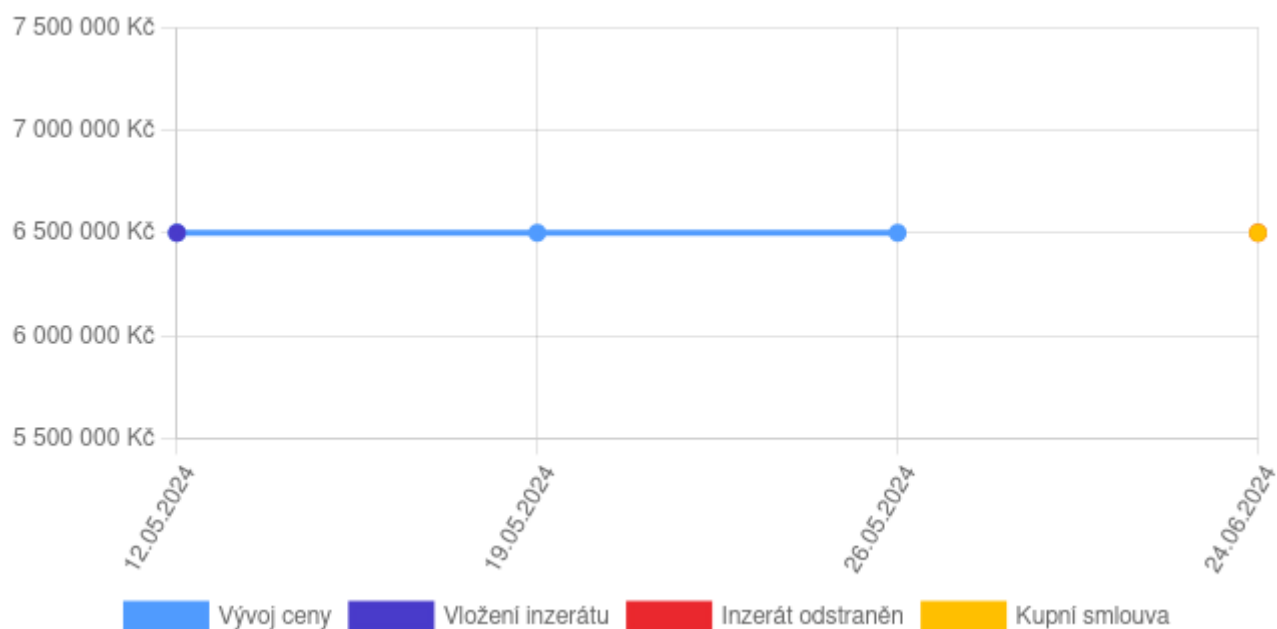
<b>Lokalita</b>	Kostelec u Křížků č.p. 103, okres Praha-východ	<b>Cena dle KS</b>	6 500 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	24.06.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-7506/2024-209
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	1035 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektrína</b>	230V a 400V	<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva
<b>Užitná plocha</b>	180 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Voda</b>	Připojení ke studni, Vodovod		

Rád bych Vám představil rodinný dům 5+1 (užitná plocha 180m<sup>2</sup>) s krásnou rohovou parcelou (1035m<sup>2</sup>), který se nachází v obci Kostelec u Křížků. Jen malý kousek za Prahou, směr Jesenice, Kamenice. V přízemí jsou dva pokoje, kuchyň a koupelna. V patře jsou dvě ložnice, ale je zde potenciál na rozšíření a změnu dispozice. Dům má také velkou půdu a je částečně podsklepen. Nemovitost je před celkovou rekonstrukcí. Velkou výhodou je rohová parcela, která umožňuje vstup na pozemek ze dvou stran. Na pozemku se nachází ještě objekt, který byl využíván jako dílna a samostatný dřevník. V blízkosti je mnoho možností sportovního vyžití... (koně, golf, tenis, běh, lyže, atd.) a také veškerá občanská vybavenost (škola, školka, restaurace, obchody...). Pro další podrobnější informace, případně termín prohlídky, kontaktujte makléře.

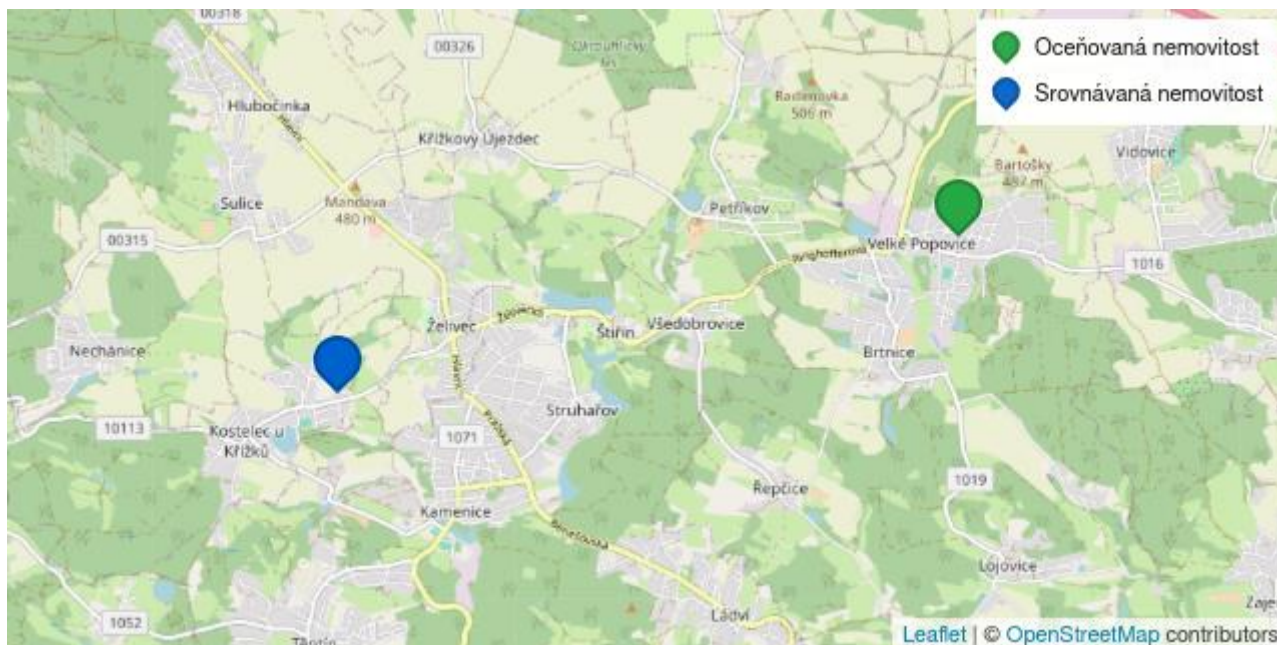
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

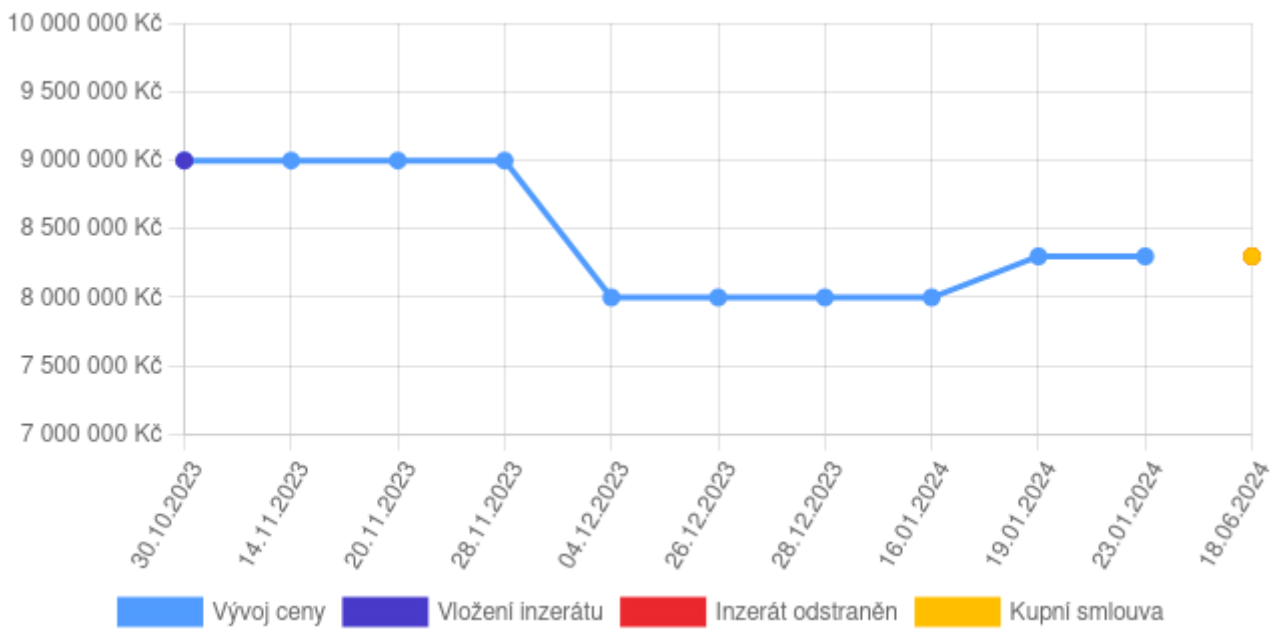
<b>Lokalita</b>	Velké Popovice č.p. 236, okres Praha-východ	<b>Cena dle KS</b>	8 300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	18.06.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-7305/2024-209
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	842 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektrina</b>	230V a 400V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění, Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva	<b>Podlahová plocha</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3
<b>Plyn</b>	Ano	<b>Voda</b>	Vodovod, Místní zdroj

Prostorný, bohatě členěný dům ve Velkých Popovicích nabízí široké možnosti využití nejen pro bydlení, ale také pro případné podnikání nebo kreativní činnost. Naprosto jedinečná je poloha nemovitosti na klidném místě ve slepé odbočce ze Sokolské ulice. Dům se nachází uprostřed obce a přitom v naprostém soukromí a přírodním prostředí. Jižně orientovaný, mírně svažité pozemek nabízí panoramatický výhled do otevřené krajiny. Užitná plocha domu je rozdělena do tří podlaží. Přední vchod na úrovni ulice nás přivádí do hlavní obytné části s kuchyní, ložnicí a obývacím s krbem. Z obývacího se vychází na rozlehlou terasu, která obklopuje dům po celé jižní a západní straně a patří k výrazným dominantám domu. Místnosti v horním patře mají sklopený strop, přesto působí prostorově velkoryse a vedle dvou obytných pokojů láká k aktivnímu využití i vzdušná chodba. Členité přízemí s přístupem ze zahrady skýtá rozmanité možnosti pro případné pracovní a volnočasové aktivity, technické zázemí a široké spektrum úložných prostor. K domu náleží také samostatně stojící garáž a přilehlá dílna. V domě je plynové ústřední topení (s možností přitápění pevnými palivy). Je připojen na dálkový vodovod a veřejnou kanalizaci. Jižně orientovaná střecha je ideální pro instalaci FVE. Atraktivní lokalita kombinující městské prostředí s bohatým přírodním vyžitím nabízí velmi dobré dopravní spojení na Prahu - jen několik minut ke sjezdu z D1, autobusové linky PID na stanici Opatov. Tuto nemovitost nabízíme v exkluzivním zastoupení majitelů a rádi vám pomůžeme s případným zajištěním hypotečního úvěru. Doporučuji osobní prohlídku, na které se přesvědčíte, že si váš dům i místo získá mimořádnou atmosférou.

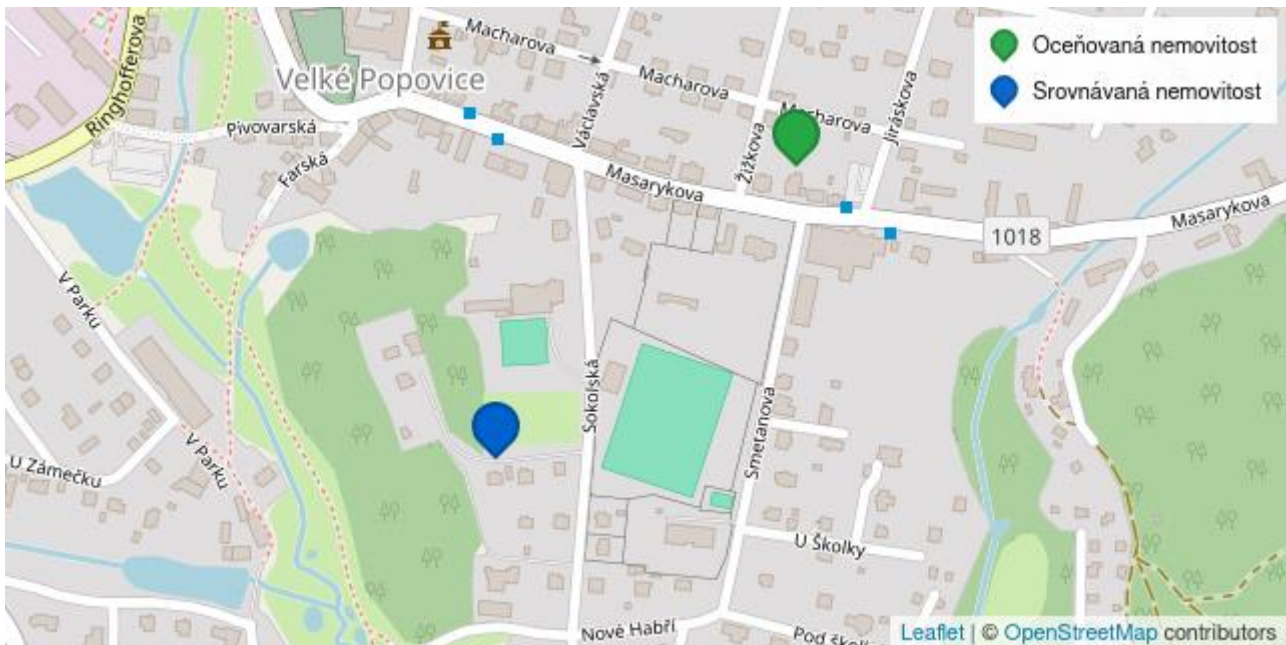
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Květná č.p. 27, Říčany, okres Praha-východ	<b>Cena dle KS</b>	7 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1103/2024-209
<b>Poznámka k ceně</b>	cena k jednání	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	514 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel	<b>Užitná plocha</b>	191 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Kanalizace</b>	Jímka, Septik
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Plyn</b>	Ano
<b>Voda</b>	Vodovod		

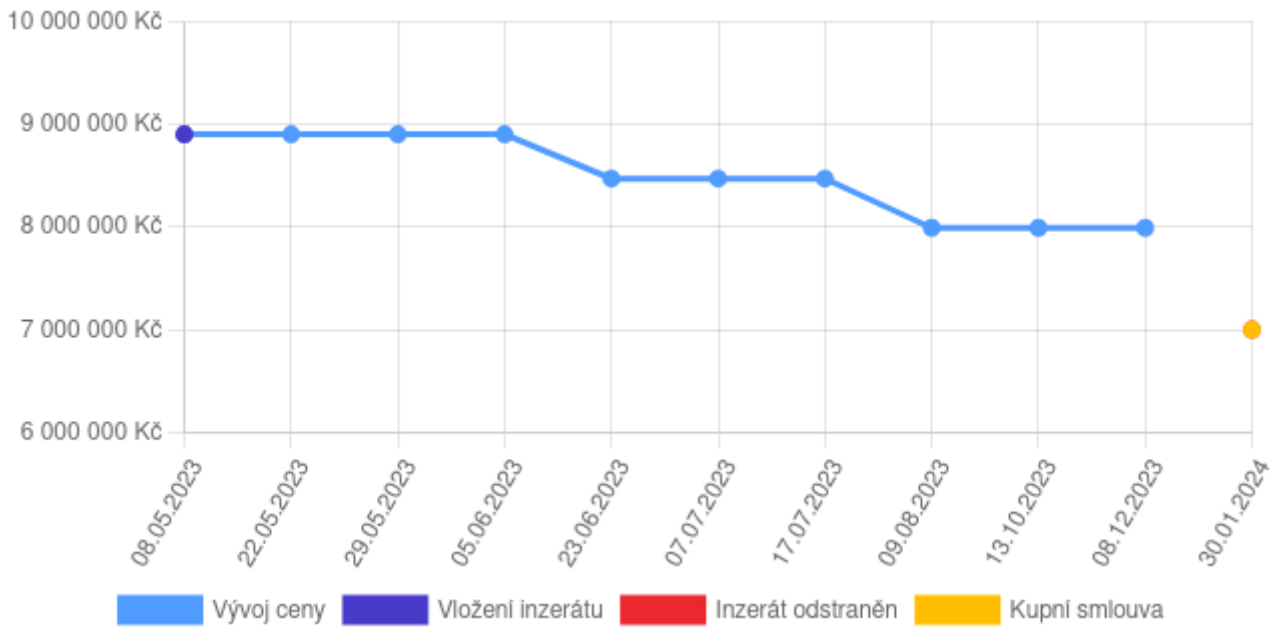
Dovoluji si Vám nabídnout ke koupi zajímavou nemovitost v atraktivní lokalitě v obci Kuří u Říčan obklopené přírodou a zároveň s výbornou dostupností do Prahy. Dům tvořený starou budovou a novější přístavbou se zastavěnou plochou cca 141 m<sup>2</sup> a užitnou plochou cca 191 m<sup>2</sup> je určen k rekonstrukci. V současné době je k dispozici předstíh, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj a malá kuchyňka. Z předstíh vedou schody do patra, kde se nachází hala, 4 samostatné pokoje, chodbička se spíží a vchodem na zahrádku. V těsné blízkosti hlavního vchodu do domu naleznete dílnu s technickou místností. Vedle domu je situován dvorek se studnou a zastřešeným parkovacím místem, za domem si pak vychutnáte pohodové chvíle v zahradě. Odpad je nyní řešen jímkou (v plánu je do dvou let výstavba splaškové kanalizace). Vytápění je zajištěno plynovým topením, ohřev vody bojlerem, dům je připojen na vlastní studnu i na veřejný vodovodní řád. V části domu jsou již plastová okna. Kuří se nachází na okraji velmi vyhledávaných Říčan u Prahy a nabízí prostředí pro klidný a spokojený život. Právem byla tato oblast zvolena opakovaně nejlepším místem pro život v ČR. Říčany vynikají kvalitní občanskou vybaveností, do které spadají mateřské školky různého zaměření, základní školy, dvě víceletá gymnázia, pošta, nemocnice, supermarkety, pobočky bank, koupaliště, zimní stadion, sportovní hřiště, kulturní památky nebo turistické stezky a cyklostezky. Okolí je obklopeno krásnou přírodou, procházky kolem rybníka nebo výlety po nově vybudované stezce směrem na Voděrádky si určitě zamilujete. Rychlé spojení do centra Prahy je možné nejen autem po dálnici D1, ale také vlakem na pražské Hlavní nádraží či autobusem. Autobusová zastávka směrem na Prahu je vzdálena pouhé 3 minuty od domu. Do centra Říčan jezdí autobusy zdarma. V případě zájmu Vám rádi zajistíme výhodné financování. V případě rychlého jednání možná SLEVA. Těším se na Vás na prohlídce. Lucie Chourová

### 2. Fotodokumentace





### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení

