

ZNALECKÝ POSUDEK č. 7362 – 177 – 23

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Předmět ocenění:

pozemek parc. č. 1305/3, jehož součástí je stavba č.p. 537 – rodinný dům s příslušenstvím, pozemek parc. č. 1305/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – víceúčelová stavba a pozemky parc. č. 1305/1 a 1305/2 s příslušenstvím v katastrálním území Dolní Počernice, Praha 9

Majitel nemovitosti:

ORBIX One a.s.

Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 2

JUDr. Aleš Bayer

Kateřinská 13, 120 00, Praha 2

Vypracoval:

Ing. Milan Kroupa

Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092

mikrop Praha@seznam.cz



Obvyklá cena nemovitosti:

39.400.000,- Kč

Datum místního šetření: 1.11.2023

Vypracováno ku dni: 1.11.2023

Tento posudek obsahuje 23 stran textu a 6 stran příloh. Předává se v 1 vyhotovení.

V Praze 15.12.2023

Výtisk č. 1

Obsah posudku:

1. NÁLEZ	2
1.1. Znalecký úkol	2
1.2. Informace o nemovitosti	2-3
1.3. Prohlídka nemovitosti	3
1.4. Dokumentace a skutečnost	3
1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje	3
1.5.2. Omezení vlastnického práva	3
1.6.1. Celkový popis obce	3-4
1.6.2. Celkový popis nemovitosti	4-6
1.7. Podklady pro zpracování posudku	6
1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti	6
2. POSUDEK	7
2.1. Oceňované nemovitosti – přehled	7
2.2. Cena zjištěná podle platné oceňovací vyhlášky	7-14
2.3. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou	14-20
2.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	20
2.5. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených	20
2.6. Ocenění závad nemovitosti	20
3. ZÁVĚR	21-22
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA	23

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 6.9.2023, LV 344
- Kopie katastrální mapy
- Cenová mapa hl.m. Prahy 2023
- Fotodokumentace

1. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2 Sp. zn. 002 Ex 59/23-34 ze dne 8.9.2023 s nabytím právní moci dne 12.9.2023 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 344
- označit znalci známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva a stanovit jejich hodnotu
- specifikovat příslušenství nemovitých věcí
- pořídít fotografie z místa a předmětu ocenění

1.2. Informace o nemovitosti

- Stavba - rodinný dům č.p. 537 postavený na pozemku parc. č. 1305/3, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Dolní Počernice na listu vlastnictví č. 344, způsob využití: rodinný dům

- Stavba – víceúčelová budova bez č.p./č.e. postavená na pozemku parc. č. 1305/4, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Dolní Počernice na listu vlastnictví č. 344, způsob využití: víceúčelová budova
- Pozemky parc. č. st. 1305/3 o výměře 298m² a parc. č. 1305/4 o výměře 174 m², vedené jako zastavěné plochy a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Dolní Počernice na listu vlastnictví č. 344
- Pozemky parc. č. 1305/1 o výměře 522m² a parc. č. 1305/2 o výměře 396 m², vedené jako zahrady, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Dolní Počernice na listu vlastnictví č. 344

1.3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 1.11.2023 v 9.30 hodin. K místnímu šetření se kromě znalce nikdo nedostavil. **Nemovitost nebyla znalci zpřístupněna, místní šetření bylo provedeno pouze z veřejné komunikace.**

1.4. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla k dispozici, všechny údaje byly zjištěny při místním šetření a z dostupných podkladů znalce (znalecké posudky pana ing. Huška a pana ing. Poláčka). Na pozemku parc. č. st. 36 se kromě rodinného domu a víceúčelové stavby nachází krytý bazén a dřevěná vedlejší stavba, které nejsou zapsány v Katastru nemovitostí.

1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 6.9.2023, LV 344 pro katastrální území Dolní Počernice, Praha 9 je majitelem oceňovaných nemovitostí uvedených v bodě 1.2:

ORBIX One, a.s., Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1

1.5.2. Omezení vlastnického práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí je omezeno vlastnické právo k nemovitostem:

Zástavní právo smluvní v části C:

Zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti v části D

Podrobný přehled omezení vlastnického práva – viz Výpis z KN, který je součástí tohoto posudku (příloha)

1.6.1. Celkový popis obce

Dolní Počernice jsou městská čtvrť a katastrální území Prahy, tvořící území městské části Praha – Dolní Počernice, ve správním obvodu Praha 14. Dolní Počernice leží na silnici první třídy I/12 spojující Prahu s Kolínem, která městskou část rozděluje na dvě téměř shodné poloviny co do počtu obyvatel. Právě ulice Českobrodská pro tuto skutečnost slouží coby dělicí linie při rozdělování Dolních Počernic do dvou volebních okrsků.

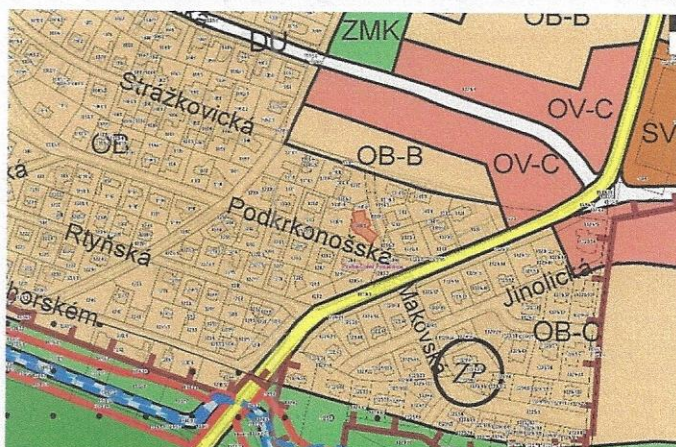
Územím taktéž prochází první železniční koridor, potažmo železniční trať Praha–Kolín, se zastávkou Praha – Dolní Počernice a je součástí systému Esko Praha. Železnice zajišťuje nejrychlejší spojení městské části s centrem Prahy a po dokončení Nového spojení umožňuje i jeho průjezd.

1.6.2. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící podsklepený dvoupodlažní rodinný dům č.p. 537 včetně příslušenství a pozemků nacházející se na východním okraji hlavního města Praha, městská část Praha 9 – Dolní Počernice s přístupem z veřejné asfaltové ulice Podkrkonošská či Strážovická ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

V rodinném domě je byt 5+1, druhý byt 1+1 je ve víceúčelovém objektu, dům je nepravidelného půdorysu na pozemku parc. č. 1305/3.

Příslušenství tvoří kromě víceúčelového objektu (garáž, byt 1+1), také venkovní úpravy – přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn, zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky. Jedná se o stavebně stabilizovanou rezidenční lokalitu s omezenou občanskou vybaveností v místě, ale ve vzdálenosti cca 6 km s kompletní občanskou vybaveností. Dle platného územního plánu obce Hlavního města Prahy se oceňovaná nemovitost rodinného domu nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch OB – plochy čistě obytné. Umístění rodinného domu vč. příslušenství je v souladu s územním plánem. Dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven ČAP je pro rodinný dům č.p. 537 evidován kód záplavy 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.



Rodinný dům č.p. 537 na pozemku parc. č. 1305/3

Jedná se o samostatně stojící podsklepený dvoupodlažní rodinný dům využívaný pro bydlení (případně jako sídlo firmy).

Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové s funkční izolací proti zemní vlhkosti. Svislé obvodové konstrukce je z cihel či z tvárnice tloušťky 45cm, stropní konstrukce jsou keramické montované z MIAKO bloků. Konstrukce střechy je dřevěný vázaný krov, sedlová střecha se střešní krytinou pálená taška a plech. Klempířské konstrukce jsou tvořeny pozinkovaným plechem. Venkovní fasáda je bez zateplení břizolit. Vnitřní omítky jsou dle dostupných informací dvouvrstvé vápenné. Okna jsou zdvojená plastová s termoskly. Vstupní dveře jsou plastové s termoskly a interiérové dveře jsou dřevěné hladké v dřevěných obložkových zárubních. Povrchy podlah jsou dle dostupných informací dřevěné lamely plovoucích podlah (případně dřevěné parkety), keramická dlažba a betonová mazanina. Vybavení koupelen je vana a sprchový kout. V kuchyních jsou el. varné desky. Vytápění a ohřev TUV je ústřední kotlem na plyn. Vnitřní vybavení je velmi dobrého udržovanému standardu odpovídající průběžné modernizaci. Předpokládané dispoziční řešení rodinného domu dle předložených informací: 1.PP - dílny, sklady, chodba, garáž, kotelna, prádelna, pokoj, WC, 1.NP - zádveř, chodba, WC, kuchyň, jídelna, pracovna, obývací pokoj, terasa, 2.NP - chodba, 4x pokoj, 2x koupelna, WC. Stavebně technický stav rodinného domu

s příslušenstvím dle dostupných informací odhaduji jako velmi dobrý standard, odpovídající stáří výstavby a průběžné modernizaci, naposledy v roce 2018.

Při výpočtu užitné plochy objektu jsem vycházel ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží, které jsem upravil koeficientem (0,80 u suterénu a 0,85 u nadzemních podlažích.)

Zastavěná plocha 1.PP $166 \text{ m}^2 * 0,80 = 132,8 \text{ m}^2$ – do výpočtu koeficient využitelnosti 0,5
Užitná plocha 1.PP: 66,4 m²

Zastavěná plocha 1.NP

Rodinný dům: $166 \text{ m}^2 * 0,85 = 141,1 \text{ m}^2$

Víceúčelový objekt: $174 \text{ m}^2 * 0,85 = 147,1 \text{ m}^2$ koef. 0,70 = 102,97m²

Venkovní bazén $98 \text{ m}^2 * 0,95 = 93,1 \text{ m}^2$ koef. 0,70 = 65,2 m²

Užitná plocha 1.NP: 309,27m²

Zastavěná plocha 2.NP

Rodinný dům: $166 \text{ m}^2 * 0,85 = 141,1 \text{ m}^2$

Užitná plocha 2.NP: 141,1 m²

Užitná plocha celkem: 516,77m².

Užitná plocha po zaokrouhlení: 517 m²

Víceúčelový objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 1305/4

Jedná se o přízemní stavbu – garáž a bytová jednotka 1+1. Předpokládané dispoziční řešení tohoto objektu dle předložených informací: 1.NP – garáž, pokoj, kuchyň a koupelna s WC, Obvodová konstrukce je zděná z cihelného zdiva, střecha je pultová s živícnou krytinou, klempířské konstrukce z titan-zinku. Omítky vápenné štukové, podlaha je betonová s keramickou dlažbou. Okna jsou plastová, dveře dřevěné, vrata lamelová. V objektu jsou provedeny rozvody inženýrských sítí. Stáří stavby je odhadováno na 17 let, technický stav je pravděpodobně dobrý.

Zastavěná plocha: cca 174 m²

Užitná plocha: cca 125m²

Venkovní bazén

Jedná se o venkovní krytý bazén na pozemku.

Příslušenství:

Vedlejší stavba

Jedná se o přízemní stavbu u vjezdu na pozemek, využívaný pro parkování zahradní techniky a přívěsného vozíku za auto. Konstrukce je dřevěná, střecha je plochá z plechů. Na podlaze je betonová dlažba. Technický stav je dobrý stáří cca 20 let.

Venkovní úpravy:

oplocení pozemku (zděná podezdívka, plot z kovových profilů, vjezdová dřevěná vrata a vrátka, zpevněné plochy u domu (betonová dlažba)

přípojky vody, kanalizace, plynu a elektřiny včetně pilířků v plotě

Trvalé porosty

standardní množství porostů (převážně živý plot kolem plotu)

Vzhledem k neumožnění vstupu do rodinného domu č.p. 537 vč. příslušenství a ani na pozemky, byly veškeré informace potřebné pro ocenění použity z aktuální fotodokumentace a z informací předložených objednavatelem, z předložených stavebních parametrů obestavěného prostoru ve znaleckém posudku č. 4788-162/18 ze dne 25.10.2018 vypracovaným Ing. Pavlem Huškem a z veřejně dostupných informací.

Pozemky o celkové ploše 1.390 m²

parc. č. 1305/3	298 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. 1305/4	174 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. 1305/1	522 m ²	zahrada
parc. č. 1305/2	396 m ²	zahrada

1.7. Podklady pro zpracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 6.9.2023, LV 344
- kopie katastrální mapy
- místní šetření ze dne 1.11.2023
- Znalecký posudek č. 22/21 z roku 2021, zpracoval ing. Poláček
- Znalecký posudek č. 4788-162/18 z 25.10.2018 zpracovaný Ing. Huškem
- informace realitních kanceláří, realitní servery a časopisy
- archiv znalce
- fotodokumentace

1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti

- Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky

Při stanovení ceny nemovitosti administrativní metodou je postupováno podle 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 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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- metoda zjištění věcné hodnoty

při stanovení věcné ceny nemovitosti je postupováno podle výše uvedené oceňovací vyhlášky jako v případě administrativní metody, ale není zde uplatněn koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

- výnosová metoda

vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem)

- porovnávací metoda

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo v současné době nabízených porovnatelných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách

- Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

Jedná se o cenu, za kterou je možné stejnou nebo srovnatelnou nemovitost v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2, odstavec 1:

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ku 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje vil a větších rodinných domů v městské části Prahy 9 na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty. Cena podle platné oceňovací vyhlášky - věcná hodnota nemovitosti je uvedena pouze jako orientační.

2. POSUDEK

2.1. Oceňované nemovitosti – přehled

- a) Hlavní stavby
- Rodinný dům č.p. 537 postavený na pozemku parc. č. 1305/3
 - Víceúčelová stavba bez čp./če postavená na pozemku parc. č. 1305/4
- b) Vedlejší stavby
- Krytý bazén
 - Dřevěný sklad
- c) Venkovní úpravy
- d) Pozemky
- | | | |
|-----------------|--------------------|----------------------------|
| parc. č. 1305/3 | 298 m ² | zastavěná plocha a nádvoří |
| parc. č. 1305/4 | 174 m ² | zastavěná plocha a nádvoří |
| parc. č. 1305/1 | 522 m ² | zahrada |
| parc. č. 1305/2 | 396 m ² | zahrada |

2.2. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Dolní Počernice
Adresa nemovité věci: Podkrkonošská 537, 549 81 Praha 9

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: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

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

Ostatní rizika: nejsou

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

1. Věcná hodnota staveb**1.1. Rodinný dům****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$(9,85 * 7,60) + (15,20 * 6,40) - (5,15 * 1,02) =$	166,89	2,90 m
1.NP	$(15,00 * 6,40) + (9,85 * 7,60) - (5,15 * 1,02) =$	165,61	3,00 m
2.NP	$(15,00 * 6,40) + (9,85 * 7,60) - (5,15 * 1,02) =$	165,61	3,00 m
zastřešení	$15,00 * 6,40 =$	96,00	0,80 m
	$9,85 * 7,60 =$	74,86	0,25 m
		668,97 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$((9,85 * 7,60) + (15,20 * 6,40) - (5,15 * 1,02)) * (2,90)$	483,97
		=	
NP	1.NP	$((15,00 * 6,40) + (9,85 * 7,60) - (5,15 * 1,02)) * (3,00)$	496,82
		=	
NP	2.NP	$((15,00 * 6,40) + (9,85 * 7,60) - (5,15 * 1,02)) * (3,00)$	496,82
		=	
Z	zastřešení	$(15,00 * 6,40) * (0,80) =$	76,80
Z		$(9,85 * 7,60) * (0,25) =$	18,72

Obestavěný prostor - celkem: **1 573,13 m³****Výpočet koeficientu K₄**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20

5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	N	3,00	100	1,54	4,62

Součet upravených objemových podílů

101,62

Koeficient vybavení K_4 :

1,0162

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 900,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 1,0162

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,8220

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 810,83**

Plná cena: 1 573,13 m³ * 6 810,83 Kč/m³

= **10 714 321,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 120 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)

* **0,750**

Rodinný dům - zjištěná cena

= **8 035 740,75 Kč**

1.2. Víceúčelová stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná nebo železobetonová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$(22,4 * 9,35) - (8,85 * 4,10) =$	173,16	2,60 m
zastřešení	$(22,40 * 9,35) - (8,85 * 4,10) =$	173,16	0,60 m
		346,32 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$((22,4 * 9,35) - (8,85 * 4,10)) * (2,60) =$	450,20
Z	zastřešení	$((22,40 * 9,35) - (8,85 * 4,10)) * (0,60) =$	103,89
Obestavěný prostor - celkem:			554,09 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 705,94
Plná cena: 554,09 m ³ * 4 705,94 Kč/m ³	=	2 607 514,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 80 = 21,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 21,3 % / 100)

* **0,787**

Víceúčelová stavba - zjištěná cena

= **2 052 113,75 Kč**

1.3. Krytý bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	98,00	3,00 m
	98,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (98)*(3,00) =	294,00
Obestavěný prostor - celkem:		294,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské práce		S	100
7. Úprava povrchů		S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		S	100
10. Okna		N	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		S	100
13. ZTI		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	N	1,10	100	1,54	1,69
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20

12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
13. ZTI	A	11,93	100	1,00	11,93

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$
 $150\,000,00 / (294,00 * 1\,250,- * 1,2500 * 2,7380) = 11,93$

Součet upravených objemových podílů	92,72
Koeficient vybavení K_4 :	0,9272

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9272
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 966,68
Plná cena: 294,00 m ³ * 3 966,68 Kč/m ³	=	1 166 203,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 60 = 26,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$	* 0,733

Krytý bazén - zjištěná cena	=	854 827,47 Kč
------------------------------------	---	----------------------

1.4. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,0 * 3,5 =	31,50	3,00 m
		31,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(9,0 * 3,5) * (3,00) =$	94,50
			94,50 m³

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30

5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů

55,64

Koeficient vybavení K_4 :

0,5564

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,5564
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 2 380,35

Plná cena: 94,50 m³ * 2 380,35 Kč/m³

= 224 943,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 40 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

* 0,600

Vedlejší stavba - zjištěná cena

= 134 965,84 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Stanovená cena staveb

11 077 648,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

11 077 648,00

5,00 % z ceny staveb

* 0,0500

Venkovní úpravy - zjištěná cena

= 553 882,40 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1305/3	298	8 600,00		2 562 800
zastavěná plocha a nádvoří	1305/4	174	8 600,00		1 496 400

zahrada	1305/1	522	8 600,00	4 489 200
zahrada	1305/2	396	8 600,00	3 405 600
Celková výměra pozemků		1 390	Hodnota pozemků celkem	11 954 000

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům	8 035 741,- Kč
1.2. Víceúčelová stavba	2 052 114,- Kč
1.3. Krytý bazén	854 827,- Kč
1.4. Vedlejší stavba	134 966,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **11 077 648,- Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy 553 882,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 11 954 000,- Kč

Věcná hodnota	23 585 530 Kč
z toho hodnota pozemku	11 954 000 Kč

Věcná hodnota nemovitosti 23.585.530,- Kč

2.3 . Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a z informací na internetových stránkách.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti v městské části Prahy 9 pro ocenění nemovitosti porovnávací metodou.

Příklad 1

PRODEJ RODINNÉHO DOMU 449 M², POZEMEK 766 M² JINOLICKÁ, PRAHA 9 - DOLNÍ POČERNICE

40 000 000 Kč

Exkluzivní nabídka: Luxusní rodinný dům 7+1 v Praze - Dolních Počernicích!

Představujeme vám tento nádherný čtyřpodlažní dům s rozlohou 449 m², který vyniká nejen svou imponující velikostí, ale také nadstandardním designem a technologiemi.

Hned po vstupu do domu vás ohromí mramorová hala v suterénu, kde se nachází prostorná jídelna, obývací pokoj a moderní kuchyň s nejnovějšími technologiemi. Toto patro dále zahrnuje technickou místnost, WC a nádherné schodiště, které vás zavede do prvního patra.

V prvním patře naleznete 5 ložnic a 2 elegantní koupelny. Každá místnost je promyšleně navržena s důrazem na detaily. Zde se také nacházejí schody vedoucí do druhého patra, kde můžete relaxovat a užívat si sauny a vybavené posilovny.

Suterén tohoto domu nabízí garáž pro 2 vozy a zábavní místnost s karaoke pro společenské večery s přáteli a rodinou.

Venku na zahradě na vás čeká venkovní kuchyně a vyhřívaný bazén, který vám poskytne dokonalý odpočinek a zábavu v letních měsících.

- Celková cena: 40 000 000 Kč za nemovitost
- ID zakázky: 851840
- Aktualizace: 14. 11. 2023
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 4 včetně 1 podzemního
- Užitná plocha: 449 m²
- Plocha pozemku: 766 m²
- Parkování: 4
- Garáž: ano
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Lokální plynové
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Silnice, MHD, Autobus
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení: ano
- Bazén: ano



Příklad 2

PRODEJ RODINNÉHO DOMU 365 M², POZEMEK 623 M² ROTENSKÁ, PRAHA 9 - KYJE 59 950 000 Kč

Dovoluji si Vám nabídnout prodej prostorného atypického rodinného domu na adrese Rotenská 540, Praha 9 - Kyje.

Stavba z roku 2012 (s natočeným průběhem celé stavby) nabízí přes 360 m² užitné plochy a vnitřním zatravněným atriem téměř 130 m².

Důmyslně promyšlené provedení a použití kvalitních materiálů nabízí mimořádný pocit bydlení.

Interiér byl kompletně vyroben na zakázku a je vybaven moderními technologiemi – chytrá domácnost Crestron, centrální lux HUSKY, kamerový systém uvnitř atria včetně laserových závor kolem domu. Elektrické zámky + v každé místnosti, mimo garáže a šatny, jsou nainstalované TV. Bezpečnostní rolety, bezpečnostní ocelové vstupní dveře okna s trojsky a rámy Schüco.

Kuchyňská linka, vybavena spotřebiči zn. Miele včetně elektricky výsuvných šuplíků, navazuje na obytný prostor, ve kterém je obývací stěna na dálkové ovládání, mramorový elektrický krb, který hřeje i praská. Dominantou ložnice je hvězdné nebe z optických vláken +

koupelna Swarovski. Ve wellness části je bazén s tryskami a masážním vodopádem, sauna s dvojsystémem (pára a suchá), muzikoterapie, bar s lednicí (možnost nasvícení čtyřmi barvami).

Podlahy, s podlahovým vytápěním, téměř v celém domě jsou z italského mramoru, v pracovně a navazující druhé kuchyni jsou podlahy dřevěné (ořech), v garážích a terase v atriu žulové. V atriu je venkovní kino a zavlažování trávníku je zajištěno kapilárními tryskami. Parkování je zajištěno ve dvou garážích, v nichž jedné z nich jsou vybudované odtoky vody pro mytí auta.

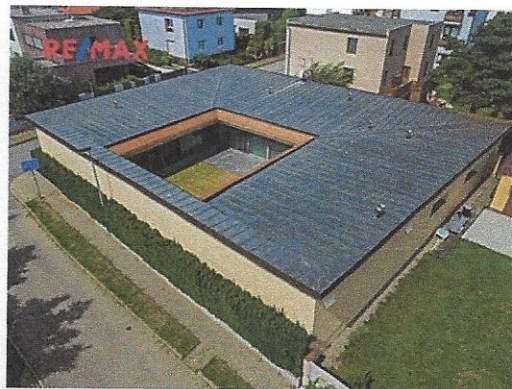
Čerstvý vzduch zajišťuje rozvedená rekuperace s chladicí jednotkou, topení kotlem Viessmann zajišťují 3 stometrové vrty tepelného čerpadla pro dům i pro bazén.

Tento dům vyniká svou unikátností a luxusním charakterem, které osloví i ty nejnáročnější kupující.

Pokud hledáte nemovitost, která splní všechna vaše očekávání a bude vám poskytovat jedinečný pocit exkluzivity a 100% soukromí, nemusíte hledat dál. Tato nemovitost je tím pravým místem pro váš životní styl.

V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Těším se na setkání s vámi a možnost vám představit tuto unikátní nemovitost osobně.

- Zlevněno: 59 950 000 Kč za nemovitost
- Původní cena: 66 000 000 Kč
- Poznámka k ceně: vč provize a právních služeb
- ID zakázky: 0205-NP09568
- Aktualizace: 11.12.2023
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přizemní
- Podlaží: 1
- Plocha zastavěná: 497 m²
- Užitná plocha: 365 m²
- Plocha pozemku: 623 m²
- Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: 162,0 kWh/m² za rok
- Průkaz energetické náročnosti budovy: Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
- Vybavení: ne



Příklad 3

PRODEJ RODINNÉHO DOMU 520 M², POZEMEK 772 M² VYSOKOVSKÁ, PRAHA 9 - HORNÍ POČERNICE

33 000 000 Kč

Dvougenerační rodinný dům se samostatnou kancelářskou budovou.

Předmětem prodeje jsou dva samostatné domy s celkovou užitnou plochou 520 m². Výměra pozemku je 772 m².

Více možností k využití, jako vícegenerační rodinný dům, ubytovací zařízení/penzión, tak i sídlo firmy nebo kanceláře.

Vynikající a pohodlné místo na Praze 9, v Horních Počernicích. Veškeré občanská vybavenost.

Dům je napojen na městský vodovod, kanalizaci a plynovod. Má dva tepelné zdroje, fotovoltaický ohřev vody a vlastní studnu. Díky tomu je velmi úsporný na energii.

Budova 1 je dvoupodlažní se sklepem. Ve dvou patrech je celkem 9 místností, každé podlaží disponuje samostatnou kompletně zařízenou kuchyní, sprchou a samostatným WC.

Kromě hlavního vchodu je zde přístavba, kde se nachází samostatný, plně zařízený apartmán pro dvě osoby, typu studio s vlastním vchodem a bezpečnostními dveřmi. Budova 2 je také dvoupodlažní a disponuje celkem 7 místnostmi a je ideální pro využití, jako kancelář. V přízemí se nachází kompletně zařízená kuchyň, sprcha/koupelna se samostatným WC v každém patře.

Dispozice pozemku a rozloha budov umožňuje rozdělení na dvě samostatné parcely, kde by každá měla svůj vlastní vjezd a parkování (viz situační plán).

Pokoje jsou velké a světlé. Společné prostory a sociální zařízení jsou ve velice dobrém, udržovaném stavu. Stávající nájemce jsou zde dlouhodobě, po celou dobu je zajištěn pravidelný úklid a pořádek.

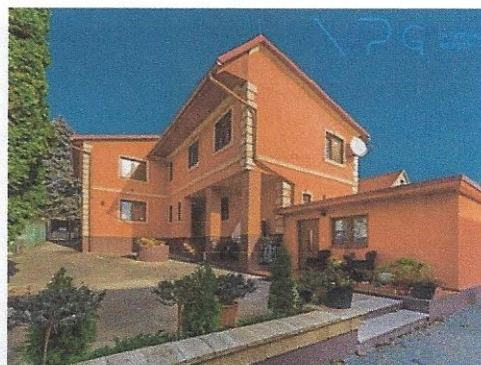
Majitel počítá před předáním s drobnými opravami na žádost kupujícího. Objekt bude předán v perfektním stavu, "na klíč" pro další užívání.

Zaujala Vás tato nabídka? Máte zájem o prohlídku nebo případně chcete doplnit nějaké údaje o nemovitosti?

V rámci našich služeb jsou kompletní služby špičkového finančního poradce, který Vám zajistí aktuálně nejvýhodnější způsob financování.

Neváhejte kontaktovat makléřku.

- Celková cena: 33 000 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: Cena dle dohody
- ID zakázky: 2363
- Aktualizace: 08.12.2023
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Centrum obce
- Typ domu: Patrový
- Plocha zastavěná: 220 m²
- Užitná plocha: 520 m²
- Plocha pozemku: 772 m²
- Sklep: 23 m²
- Datum nastěhování: Ihned
- Rok kolaudace: 2016
- Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
- Bezbariérový: ne
- Vybavení: Částečně



Příklad 4

PRODEJ VILY 555 M², POZEMEK 1 109 M² OBĚDOVICKÁ, PRAHA 9 - KLÁNOVICE
46 750 000 Kč

Rádi bychom Vám nabídli ke koupi výjimečnou vilu s dispozicí 12+1, o celkové užitné ploše 555 m² a s pozemkem o celkové výměře 1.109 m², která Vám poskytne naprosté soukromí.

Vila je situována v exkluzivní a naprosto klidné vilové čtvrti Praha – Klánovice a disponuje třemi podlažními a útulnou zahradou.

V prvním nadzemním podlaží se nachází vstupní hala se schodištěm, ze které můžete vstoupit do velkorysého obývacího pokoje, do pracovny a do jídelny, za kterou naleznete i nadstandardně zařízenou kuchyni. Na tomto podlaží máte k dispozici taktéž koupelnu s toaletou, šatnu, technickou místnost a garáž. U obývacího pokoje je umístěna krytá terasa s markýzou, která je orientována na jih do zahrady.

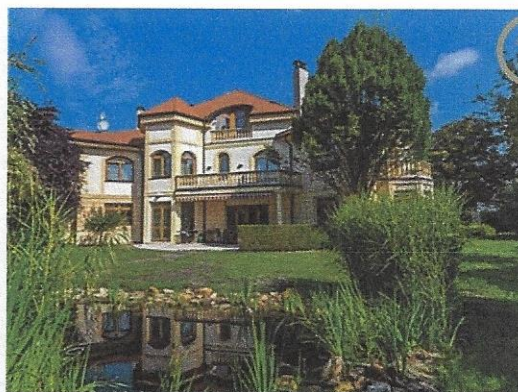
Ve druhém nadzemním podlaží jsou umístěny chodba, jedna ložnice, pracovna s terasou, tři pokoje a dvě koupelny. Ve třetím nadzemním podlaží jsou dvě ložnice s balkónem, prostorná koupelna a šatna.

Jednotlivá podlaží vily jsou propojena nejen schodištěm, ale i výtahem, takže veškeré prostory jsou bezbariérové.

Vila má k dispozici garáž pro jeden automobil a parkování pro tři další automobily.

Vila je kompletně zařízena a je připojena na veškeré inženýrské sítě.

- Celková cena: 46 750 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
- ID zakázky: 10622136
- Aktualizace: 18.11.2023
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Rohový
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 3
- Plocha zastavěná: 307 m²
- Užitná plocha: 555 m²
- Plocha pozemku: 1109 m²
- Plocha zahrady: 802 m²
- Parkování: 3
- Garáž: 1
- Voda: Dálkový vodovod, Studna
- Topení: Ústřední plynové
- Plyn: Individuální
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Telekomunikace: Telefon, Internet
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Vlák, MHD
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná
- Bezbariérový:
- Vybavení: Částečně
- Výtah: ano



Vyhodnocení srovnávací metody

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, velikostí užitné plochy, vybavením, napojením na inženýrské sítě, možnostmi parkování a velikostí pozemku.

Název	nabídková prodejní cena v Kč	započítat. plocha v m ²	jednotková cena v Kč / m ²	obec - umístění, vybavenost	pozemek v m ²	parkování	Stáří, reko	Technický stav	vlastnosti, vybavení	inž. sítě	Provize RK
RD č.p. 537, parc. č. 1305/3, 1305/4 a další, k.ú. Dolní Počernice, Praha 9		517		MČ P9, OV v místě	1390	na pozemku	cca 30 let	dobrý	cihlová stavba, + další objekt, krytý bazén	V,K,P,E	
Srovnávací objekty											
RD Jinolická, P9 D.Počer.	40 000 000	449	89 087	MČ P9, OV v místě	766	2x v garáži + 2 na pozemku	cca 10 let	velmi dobrý, nadstandard	cihlové zdivo, 1PP, 2NP, podkr., bazén	V,K,P,E	ano
RD Rotenská, P9 Kyje	59 950 000	365	164 247	MČ P9, OV v místě	623	3x v garáži	2012	velmi dobrý, nadstandard	cihlové zdivo, 1NP, bazén, atrium	V,K,P,E, TČ	ano
RD Vysokovská, P9 H.Počer.	33 000 000	520	63 462	MČ P9, OV v místě	772	na pozemku	2016	velmi dobrý	cihlové zdivo, 2 budovy 2NP, 16 místností	V,K,P,E	ano
RD P9 Obědovická Klánovice	46 750 000	555	84 234	MČ P9, OV v místě	1109	garáž + 3x na pozemku	neuvezeno	velmi dobrý	3NP, cihlové zdivo, 12+1, výtah	V,K,P,E	ano

Název	Požadovaná jednotková cena v Kč / m ²	koef. Redukce	Požadovaná jednotková cena po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceň. objektu ze srovnání Kč
RD P9 D.P.	89 087	0,90	80 178	1,00	1,10	1,00	0,90	1,15	0,95	1,00	1,05	1,14	70 332
RD P9 Kyje	164 247	0,90	147 822	1,05	1,15	1,00	0,85	1,15	0,95	1,05	1,00	1,18	125 273
RD P9 H.P.	63 462	0,90	57 116	1,05	1,00	0,95	0,90	1,10	1,05	1,00	0,95	0,99	57 693
RD P9 Klánovice	84 234	0,90	75 811	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,05	1,10	1,47	51 572
celkem Kč													304 870
průměr Kč													76 218
max Kč													125 273
min Kč													51 572

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy
K3 koeficient úpravy na parkování
K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 koeficient úpravy na celkový stav
K6 koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů
K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS)
K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
I index odlišnosti

$$I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$$

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou:	76.218,- Kč/m ²
Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou (po zaokr.):	76.220,- Kč/m ²
Započitatelná užitná plocha RD s přísl.:	517 m ²
Hodnota rodinného domu: 517 m ² * 76.220,- Kč/m ² =	39.405.740,- Kč
Hodnota rodinného domu srovnávací metodou (po zaokrouhlení)	39.400.000,- Kč

Hodnota nemovitosti porovnávací metodou 39.400.000,- Kč

2.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemku parc. č. 1305/3, jehož součástí je stavba č.p. 537 – rodinný dům s příslušenstvím, pozemku parc. č. 1305/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – víceúčelová stavba a pozemků parc. č. 1305/1 a 1305/2 s příslušenstvím v katastrálním území Dolní Počernice, Praha 9 byly použity tyto metody:

Věcná hodnota nemovitosti	23.585.530,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	nestanovena
Porovnávací hodnota nemovitosti	39.400.000,- Kč

2.5. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na výpise z KN v části C a D jsou vyjmenovány právní závady oceňované nemovitosti: Přesní znění výše uvedených omezení vlastnického práva je uvedeno ve Výpise z KN – viz příloha

V případě prodeje nemovitosti a pokrytí dlužné finanční částky výše uvedená omezení vlastnického vztahu zaniknou.

Výsledná cena jiných práv a závad s nemovitostí spojených je 0,- Kč.

2.6. Ocenění závad, které prodejem nemovitosti nezaniknou

Na výše uvedených nemovitostech byly zjištěny závady (bod 2.6.), které prodejem v dražbě zaniknou.

Výsledná cena závad, které prodejem nezaniknou je 0,- Kč.

3. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2 Sp. zn. 002 Ex 59/23-34 ze dne 8.9.2023 s nabytím právní moci dne 12.9.2023 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 344
- Stavba - rodinný dům č.p. 537 postavený na pozemku parc. č. 1305/3, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Dolní Počernice na listu vlastnictví č. 344, způsob využití: rodinný dům
- Stavba – víceúčelová budova bez č.p./č.e. postavená na pozemku parc. č. 1305/4, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Dolní Počernice na listu vlastnictví č. 344, způsob využití: víceúčelová budova
- Pozemky parc. č. st. 1305/3 o výměře 298m² a parc. č. 1305/4 o výměře 174 m², vedené jako zastavěné plochy a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Dolní Počernice na listu vlastnictví č. 344
- Pozemky parc. č. 1305/1 o výměře 522m² a parc. č. 1305/2 o výměře 396 m², vedené jako zahrady, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Dolní Počernice na listu vlastnictví č. 344

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Kladné a záporné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti:

Kladné vlivy:

- Rodinný dům je pravděpodobně v dobrém technickém stavu
- K domu patří víceúčelová stavba a krytý bazén
- v Územním plánu hl.m. Prahy se nemovitost nachází v OB – plochy čistě obytné
- k nemovitosti patří velké pozemky o celkové výměře 1390m²

Záporné vlivy

- nebyla umožněna prohlídka nemovitosti – není prokazatelně zjištěný technický stav nemovitosti

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami s přihlédnutím k výše uvedeným kladným a záporným vlivům na obvyklou cenu bude stanovena obvyklá cena výše uvedených nemovitostí, která vychází ze srovnávací metody.

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti: 39.400.000,- Kč

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je poptávka po objektech podobné velikosti nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nižší úrovni. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Nachází se v okrajové části hlavního města Prahy Dolních Počernicích.

Nebyly zjištěny ani předloženy žádné nájemní smlouvy ani věcná břemena omezující využívání nemovitosti či její znehodnocení. Z hlediska obchodovatelnosti v uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za obchodovatelný.

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určí obvyklou cenu pozemku parc. č. 1305/3, jehož součástí je stavba č.p. 537 – rodinný dům s příslušenstvím, pozemku parc. č. 1305/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – víceúčelová stavba a pozemků parc. č. 1305/1 a 1305/2 s příslušenstvím v katastrálním území Dolní Počernice, Praha 9 na:

39.400.000,- Kč

Slovy: třicetdevětmilionůčtyřistisíckorunčeských

V Praze, 15. 12. 2023

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.7362 – 177 - 23 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 100-23.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2023 23:30:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 002EX 59/23 pro Exekutorský úřad Praha 2
JUDr. Aleš Bayer

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 629952 Dolní Počernice

List vlastnictví: 344

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ORBIX One a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1	09867201	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1305/1	522	zahrada		zemědělský půdní fond
1305/2	396	zahrada		zemědělský půdní fond
1305/3	298	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Počernice, č.p. 537, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1305/3				
1305/4	174	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, víceúčel Stavba stojí na pozemku p.č.: 1305/4				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 60 000 000 Kč, které mohou vzniknout po dobu 20 let od uzavření zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/2, Parcela: 1305/3, Parcela: 1305/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 2021-0149/1 ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 09:06:43. Zápis proveden dne 29.09.2021; uloženo na prac. Praha

V-67461/2021-101

Pořadí k 06.09.2021 09:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 2021-0149/1 ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 09:06:43. Zápis proveden dne 29.09.2021; uloženo na prac. Praha

V-67461/2021-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 2021-0149/1 ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 09:06:43. Zápis

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2023 23:30:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 629952 Dolní Počernice

List vlastnictví: 344

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 29.09.2021; uloženo na prac. Praha

V-67461/2021-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-67461/2021-101

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/2, Parcela: 1305/3, Parcela: 1305/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 2021-0149/1 ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 09:06:43. Zápis proveden dne 29.09.2021; uloženo na prac. Praha

V-67461/2021-101

Pořadí k 06.09.2021 09:06

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Bayer, Kateřinská 13,
120 00 Praha 2

Povinnost k

ORBIX One a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 09867201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 002 EX 59/23-8 ze dne 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2023 03:00:16. Zápis proveden dne 15.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-20405/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1305/1, Parcela: 1305/2, Parcela: 1305/3, Parcela: 1305/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 002 EX-59/2023 -11 ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2023 03:00:32. Zápis proveden dne 15.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-20356/2023-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 09:10:01. Zápis proveden dne 29.09.2021.

V-67465/2021-101

Pro: ORBIX One a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 09867201

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2023 23:30:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 629952 Dolní Počernice

List vlastnictví: 344

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1305/1	22601	509
	22611	13
1305/2	22601	240
	22611	156

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

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

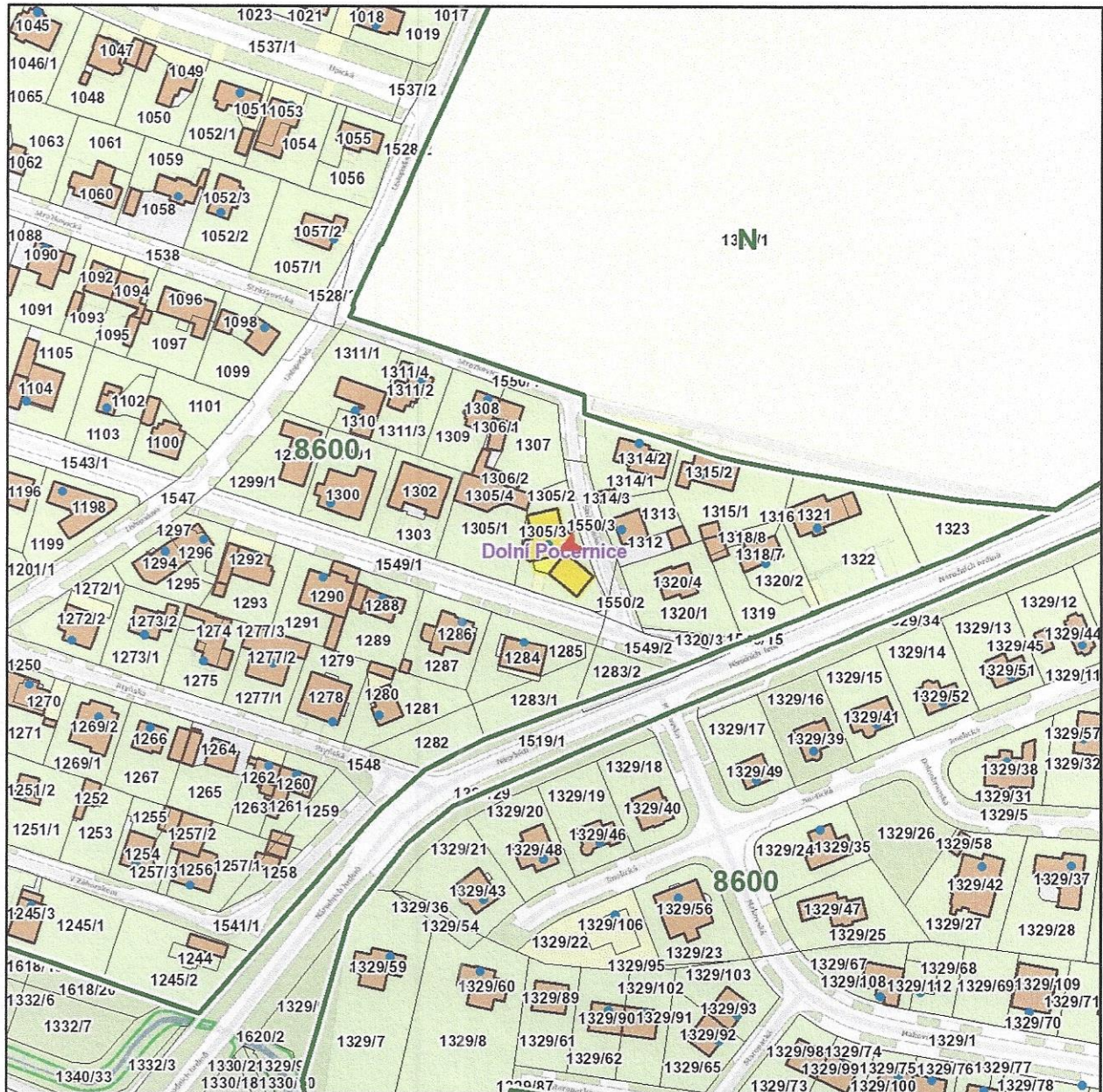
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.09.2023 03:30:05

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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





Katastrální území	
Název:	Dolní Počernice
Parcela	
Číslo parcely:	1305/3
Cena 2023	
Mapový list:	64
Cena:	8600 Kč/m ²
Skupina:	4556

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2023-31.12.2023

Vytištěno dne: 14.12.2023

Pozemek parc. č. 1305/3, jehož součástí je stavba č.p. 537 – rodinný dům s příslušenstvím, pozemek parc. č. 1305/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – víceúčelová stavba a pozemky parc. č. 1305/1 a 1305/2 v k.ú. Dolní Počernice, Praha 9
Hlavní budova



Víceúčelová stavba



Bazén

