

Znalecký posudek

č. 2937-458/2016

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny třípodlažního rodinného domu s podkrovím a půdou v dobrém stavu, číslo popisné 953 v obci Praha, v okrese Praha, a pozemku pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 6.6.2016 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

8.6.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 953 v ulici Součkova, obec Praha, kat. území Řepy, okres Praha, a parc. č. 1142/351, 1540 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	RD č. p. 953 v ulici Součkova, v obci Praha
Adresa:	ulice Součkova č. p.
Kraj:	953
Okres:	Hl. m. Praha
Katastrální území:	Praha
Obec:	Řepy
	Praha

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 06.06.2016 za přítomnosti pana Mgr. Petra Záhrobského.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 06.06.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 06.06.2016 panem Mgr. Petrem Záhrobským.
- Částečná stavební dokumentace
- Sdělení pana Mgr. Petra Záhrobského

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku: SJM Jiřina Hellerová a Mgr. Petr Záhrobský
Součkova 953/10

163 00 Praha 6

Vlastnické údaje k datu ocenění: SJM Jiřina Hellerová a Mgr. Petr Záhrobský
Součkova 953/10

163 00 Praha 6

Nemovitosti: RD č. p. 953 v ulici Součkova, obec Praha, kat. území Řepy, okres Praha, a parc. č. 1142/351, 1540

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 953 v ulici Součkova, obec Praha, kat. území Řepy, okres Praha
Slovní popis
<p>Jedná se o řadový rodinný dům o třech nadzemních podlažích,, s podkrovím a půdou. Každé podlaží je ve 2 výškových úrovních, rozdíl 1,4 m. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou železobetonové izolované. Tloušťka zdiva je 37,5 cm. Stropy domu jsou železobetonové. Vnější omítky jsou nástřikové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 1992 a rekonstruován v roce 2003.</p> <p>Dispozice rodinného domu je 6+1.</p> <p>Popis místností rodinného domu dle podlaží:</p> <ul style="list-style-type: none">-1.NP-kotelná se sprchou, toaletou a umyvadlem, prádelna s vanou, sklepní prostor,garáž,pokoj, vnitřní schodišťový prostor, úklidová komora-2:NP-koupelna se sprchovým koutem,umyvadlem, toaletou a žebříkem na sušení osušek,dlažba a keramické obklady,pokoj rozšířený,kuchyň s kuchyňskou linkou s el. deskou a digestoří, výstup na logii do ulice-3.NP-koupelna s bidetem, toaletou, umyvadlem a vanou, dlažby a keramické obklady,2 pokoje, výstup na logii do zahrádky,vnitřní schodiště-podkroví-schodiště a 2 pokoje - střešní okna <p>V pokojích plovoucí podlahy</p> <p>Okna v domě jsou dřevěná s dvojsklem. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na východní/západní stranu.</p> <p>Koupelna je vybavena sprchovým koutem,toaletou a umyvadlem, druhá pak umyvadlem, toaletou, bidetem a vanou.</p> <p>Interiérové dveře v domě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří –obložkové, 4 ks kovové původní. Vstupní dveře domu jsou plastové bezpečnostní.</p> <p>Vybavení domu: pohybový alarm, běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.</p> <p>Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.</p> <p>Ústřední vytápění v rodinném domě zajišťuje kombinovaný plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě plynový kombinovaný kotel.</p> <p>V obytných místnostech je dřevěná plovoucí podlaha, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.</p> <p>Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střešní krytina rodinného domu je v bezvadném stavu. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu.</p> <p>Jedná se o standardně řešený rodinný dům s dobrou údržbou.</p>

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě okrasných dřevin. Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby: Dřevěná kolna na zahradní nářadí

Samotný pozemek je rovinný, oplocený pletivem kotveným v ocelových sloupcích.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází na západním okraji obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má dostačující vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě pouze částečná vybavenost. Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávka MHD a v dojezdové vzdálenosti zastávky dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy nejsou problémové, vlastník s nimi není v kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt je zatížen věcným břemenem dodavatelů energií - na cenu nemovitosti nemá toto břemeno vliv, není proto předmětem ocenění.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	řadovka
	Počet nadzemních podlaží :	3 + podkroví a půda
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	1992
	Rok rekonstrukce RD:	2003
	Rozsah rekonstrukce RD:	-zateplení fasády vč. omítky -výměna dveří vč. obložkových zárubní (4 ks kovové původní) -D+M 5 ks střešních oken Velux -rekonstrukce 2 koupelen -kombinovaný plynový kotel -nové závěsné radiátory -plovoucí podlahy -zrušení plyn.sporáku, dodána el.varná d
	Základy :	železobetonové izolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	37,5 cm
	Stropy :	železobetonové

Střecha :	sedlová
Krytina střechy :	betonová taška
Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, krytina nástřík umělou
Vnitřní omítky:	vápenocementové
Typ oken v domě :	dřevěná s dvojsklem, okna nejsou vybavena žaluziemi, část oken je vybavena bezpečnostními mřížemi
Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na východní/západní stranu
Vybavení koupelny :	sprcha, sprchový kout, 2 vany, bidet, 3 toalety, 3 umyvadla
Toaleta :	klasická splachovací toaleta + bidet
Vstupní dveře :	plastové bezpečnostní
Typ zárubní:	nové obložkové, 4 kovové původní
Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
Klimatizace :	ne
Pohybový alarm a kamerový systém :	pouze pohybový alarm
Vestavěné skříně :	ne
Kuchyňská linka :	ano, s vestavěnými spotřebiči
Dispozice rodinného domu :	6+1
Popis místností podle podlaží:	<p>-1.NP-kotelna se sprchou, toaletou a umyvadlem, prádelna s vanou, 2 sklepní prostory-garáž, pokoj, vnitřní schodišťový prostor, úklidová komora</p> <p>-2:NP-koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, toaletou a žebříkem na sušení osušek, dlažba a keramické obklady, pokoj rozšířený, kuchyň s kuchyňskou linkou s el. varnou deskou a digestoří, výstup na logii do ulice</p> <p>-3.NP-koupelna s bidetem, toaletou, umyvadlem a vanou, dlažby a keramické obklady, 2 pokoje, jeden s výstupem na logii do zahrádky, vnitřní schodiště</p> <p>-podkroví-schodiště a 2 pokoje - střešní okna</p> <p>V pokojích plovoucí podlahy</p>
Elektrina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
Plynovod :	ano
Řešení vytápění v domě :	kombinovaný plynový kotel
Topná tělesa :	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě :	plynový kombinovaný kotel
Podlahy v domě :	v obytných místnostech - dřevěná plovoucí, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - keramická

		dlažba
	Popis stavu rodinného domu :	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
	Trvalé porosty na zahradě :	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby :	dřevěná kolna na zahradní nářadí
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází na západním okraji obce
	Vybavenost :	<p>dostupnost obchodů - dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody,</p> <p>dostupnost škol - v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět,</p> <p>kulturní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení,</p> <p>sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití,</p> <p>dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti</p>
	Životní prostředí :	<p>kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů,</p> <p>blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti,</p> <p>možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
	Spojení a parkovací možnosti :	<p>spojení - zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti,</p> <p>parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu</p>

	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - bez kontaktu se sousedy, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - neoceňuje se	
Další informace:	/	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 06.06.2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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. 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 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 06.06.2016. Ocenění nemovitosti 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

Při použití porovnávací metody je v ceně již zahrnut běžný rozsah venkovních úprav (oplocení, zpevněné plochy, přípojky) a vedlejších staveb (kůlna, přístřešek na zahradní nářadí).

Ocenění je provedeno 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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 - Okolní zástavba bytovými domy a rodinnými.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce - Západní část obce.	III	-0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,030$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p.953

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 18
Stáří stavby:	24 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 003
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 595,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	11,60*4,80	=	55,68 m ²
1.NP:	15,95*4,80	=	76,56 m ²
2.NP:	15,95*4,80	=	76,56 m ²
3.NP:	15,95*4,80	=	76,56 m ²
podkroví a půda:	15,95*4,80	=	76,56 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	55,68 m ²	1,40 m
1.NP:	76,56 m ²	2,80 m
2.NP:	76,56 m ²	2,80 m
3.NP:	76,56 m ²	2,80 m
podkroví a půda:	76,56 m ²	3,30 m

Obestavěný prostor

1.PP:	11,60*4,80*1,40	=	77,95 m ³
1.NP:	15,95*4,80*2,80	=	214,37 m ³
2.NP:	15,95*4,80*2,80	=	214,37 m ³
3.NP:	15,95*4,80*2,80	=	214,37 m ³
podkroví a půda:	15,95*4,80*3,30*0,50	=	126,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	847,38 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	76,56 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	361,92 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 4,73	

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový - Vnitřní sekce	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené - Cihelné zdivo se zateplením	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm - Včetně zateplení nad 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan - Městské technické sítě-kanalizace, vodovod, plynovod a elektrická rozvodná síť.	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové - Kombinovaný plynový kotel.	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - více základních příslušenství nadstandardního provedení - 2 koupelny s toaletou, v 1.PP u kotle též a prádelna s vanou.	V	0,10
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení - Oplocení, dlažba za domem při výstupu do zahrady a před vstupem do domu u předzahrádky.	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - Na zahradě malá dřevěná kůlna na zahradní nářadí.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ² - Celková výměra zastavěného pozemku a ost.plochy-195 m ² .	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - mírně zvyšující cenu - Bezpečnostní dveře,čidla alarmu.	IV	0,04
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - 13 roků po vnitřní rekonstrukci, dobrá údržba.	II	1,00

Stavba bez zemní vlhkosti a bez zatékání střechou.

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,860 = \mathbf{1,109}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,595,- \text{ Kč/m}^3 * 1,109 = 5\,095,85 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 847,38 \text{ m}^3 * 5\,095,85 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 4\,447\,665,01 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 447 665,01 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Parcely

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1142/351	89,00	6 130,00	545 570,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1540	106,00	6 130,00	649 780,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			195,00		1 195 350,-

Parcely - zjištěná cena = 1 195 350,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
zerav západní		24 roků	8,00 ks	
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	126 720,-
zerav západní		24 roků	45,00 ks	
Jehličnaté keře I	1 660,-		1 660,-	74 700,-
popínavé		24 roků	20,00 m ²	
Pnouce dřeviny I	830,-		830,-	16 600,-
jehličnané		24 roků	6,00 ks	
Jehličnaté keře I	1 660,-		1 660,-	9 960,-
listnaté		24 roků	4,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-		1 660,-	6 640,-
Součet:			234 620,-	
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	211 158,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena = 211 158,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p.953

4 447 665,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

4 447 665,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Parcely

1 195 350,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem

1 195 350,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

211 158,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

211 158,- Kč

Celkem

5 854 173,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

5 854 173,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

5 854 170,- Kč

slovy: Pětmilionůosmsetpadesátčtyřitisícjednostosedmdesát Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 953 v ulici Součkova, obec Praha, kat. území Řepy, okres Praha, a parc. č. 1142/351, 1540

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	podlahová plocha v m2 - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Řepy, 6+1+garáž	275	1992, rek. 2003	cihla, zateplená	garáž pro 2 auta, plovoucí podlahy, 3x soc. zázemí, zahrada 106 m2
1	Řepy	280	dobrý	cihla	garáž, 2NP a podkroví, parcela 120 m2
2	Řepy, 2 byty	200	dobrý, rok 1989	cihla	plyn. kotel a el. bojler
3	Kobylisy, 7+kk+garáž	170	v rekonstrukci	cihla	probíhá rekonstrukce
4	Kobylisy, 2 byty + garáž	174	dobrý	cihla	plyn. kotel a karma, pozenek 304 m2

Č.	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	7 570 000	0,9	6 813 000	1	1	1	1	1	1	1	6 813 000
2	7 990 000	0,9	7 191 000	1	1	1	1	0,98	0,98	0,9604	7 487 505
3	7 500 000	0,9	6 750 000	1,02	0,96	1,05	1	1,02	1,02	1,069698	6 310 194
4	7 500 000	0,9	6 750 000	1,02	0,96	1	1	0,98	1	0,959616	7 034 064
Celkem průměr											6 911 191
Minimum											6 310 194
Maximum											7 487 505
Směrodatná výběrová odchylka - s											489 242
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6 421 948
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											7 400 433
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

6.911.190,-Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu

5 854 170,-Kč

Srovnávací hodnota

6.911.190,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

6 700 000,- Kč

Slovy: šestmilionůsedmsettisíckorunčeských

V Praze, dne 08.06.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

František Kořínek

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 2937-458/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1540
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Řepy [729701]
Číslo LV:	983
Výměra [m ²]:	106
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Záhrobský Petr Mgr. a Hellerová Jiřina, Součkova 953/10, Řepy, 16300 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.06.2016 15:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1142/351
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Řepy [729701]
Číslo LV:	983
Výměra [m ²]:	89
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Řepy [400483] č. p. 953; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1142/351
Stavební objekt:	č. p. 953
Ulice:	Součková
Adresní místa:	Součková 953/10

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Záhrobský Petr Mgr. a Hellerová Jiřina, Součková 953/10, Řepy, 16300 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

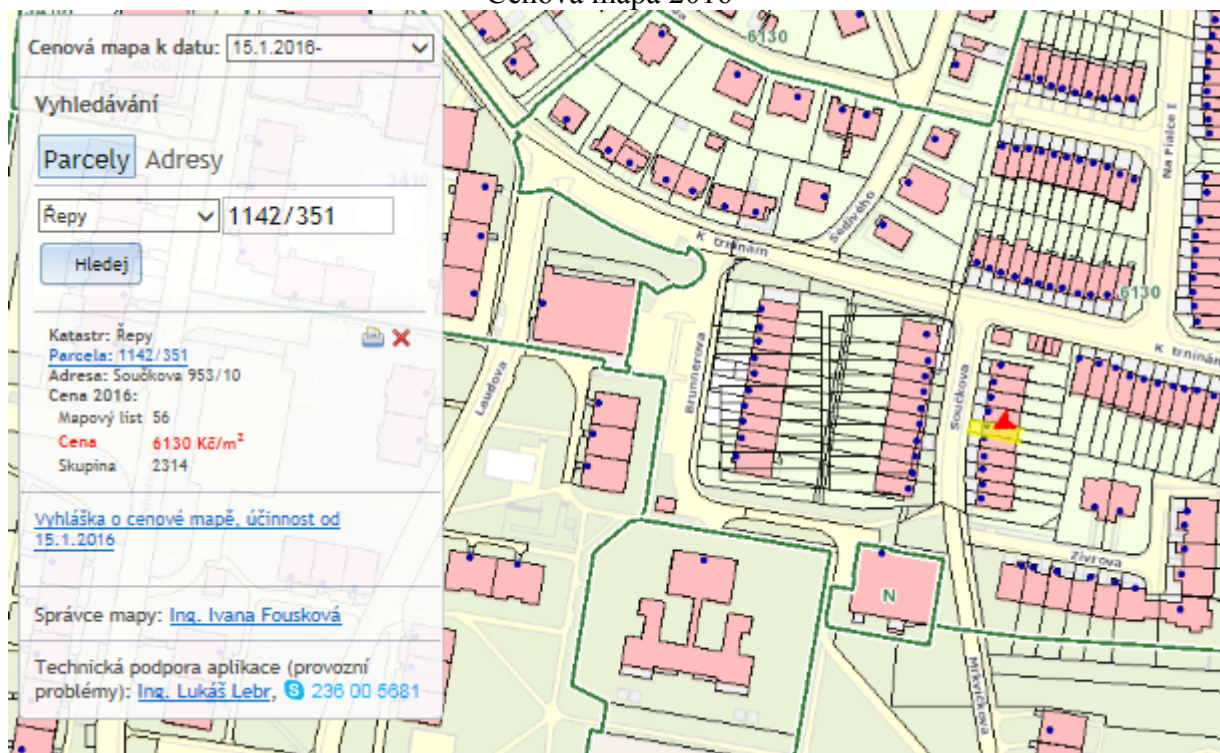
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.06.2016 15:00:00.

Cenová mapa 2016



Fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Detail nemovitosti
Zpět na přehled
Předchozí nabídka
Následující nabídka

Info o zakázce
Kontakt na makléře
Profil RK
Hypoteční kalkulačka
Mapa
OSTATNÍ NABÍDKY
NABÍDNÍ
RK
NEMOVITOSTI

PRODEJ ŘADOVÉHO RODINNÉHO DOMU PRAHA 6 - ŘEPY

Bud'te první mezi svými přáteli, kterým se to líbí

Typ nabídky: Rodinné Domy, Vily

Lokalita: Praha

Cena: **7.570.000 Kč**

Poznámka k ceně: + provize RK

Cena k jednání:

Datum vložení inzerátu: 06.05.2016

Číslo zakázky: 0577

[Zobrazit](#)

Rozšířené informace

Poloha objektu	řadový
Zastavěná plocha	120 m ²
Užitná plocha	280 m ²
Počet podlaží objektu	2
Plocha parcely	120 m ²
Typ domu	patrový

Nabídka rodinného domu k prodeji, Praha:

Nabízíme k prodeji ŘRD v Praze 6-Řepích. K domu patří předzahrádka a zahrádka. Garáž i na velké auto. Dům je v žádané lokalitě Prahy 6 s veškerou infrastrukturou, v blízkosti domu škola, školka. Hornbach, Lidl a další obchodní centra, nemocnice Motol a Homolka. Ideální spojení s centrem Prahy.

« zpět na výpis

◀ nabídka 7 z 11 ▶



Brunnerova, Praha 17 - Řepy

dům 200 m², pozemek 277 m²

REZERVACE

ID: BW2

Prodej: 7.990.000 Kč

Hypotéka 25.831 Kč měsíčně »

➔ PŘEPOSLAT

! PROBLÉM

TISK

Přehled

Popis

Foto (15)

Lokalita

Mapa

Bezvadný dům, dobrá lokalita, prodej ŘRD Praha Řepy

Exklusivně nabízíme řadový rodinný dům z r. 1989 v Praze Řepy, ul. Brunnerova. Dům je podsklepený a má 3 obytná nadzemní podlaží. V přízemí je samostatný byt 1+kk se sociálním zařízením a východem na terasu a zahradu. V přízemí je ještě umístěna předsíň a garáž (18 m²) pro jedno vozidlo. Ve 2. NP je velký obýv. pokoj s dominantním krbem. Otevřené ohniště bezvadně vyhřeje místnosti okolo a navíc je příjemné a výjimečné mít doma takovou atrakci. Teplo je cítit až do kuchyně. Ta je také velká, velmi světlá díky velkým oknům a je zařízena a vybavena všemi spotřebiči. Ke kuchyni je prakticky připojena špajzka (1,5 m²). Ve 3. NP jsou 2 stejně velké dětské pokoje (z obou je východ na lodžii) a 2 koupelny. Jedna je s vanou a druhá se sprchovým koutem. Ložnice na patře je spojena s pracovním koutem a šatnou. Suterén: sklep má 5 místností (73 m²) a je zde nainstalován plynový kotel a bojler. Dům je v dobrém technickém stavu. Zahrada za domem má asi 140 m², před

Pozemek celkem: 277 m²

Zastavěná plocha: 71 m²

Zahrada: 140 m²

Podlahová plocha: 200 m²

Počet NP: 2

Počet PP: 1

Forma vlastnictví: osobní

Sklep: Ano (75 m²) (60 m²)

Garáž: Ano (18 m²)

Parkování: Ano



Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 236 m²

Modřínová, Praha 8 - Kobylisy [👁️ Panorama](#)

7 500 000 Kč

ŘRD ve velmi hezkém klidném místě u metra Ládví 7+kk, garáž, v těsné blízkosti Dáblický háj. Pozemek 236m² 3 podlaží na půdorysu 4,8x12m, garáž/parkovací stání, příjemná zahrada s vzrostlými stromy. Započatá vnitřní rekonstrukce domu. Dispozice: 1.NP – garáž nebo pracovna, obývací pokoj s kuchyní, koupelna s WC, schodiště, kotelná; 2.NP - 2 ložnice, komora, WC, koupelna; 3.NP - 2 ložnice, WC, koupelna; půda - technická místnost a uskladnění. Změna dispozice je stále možná. Po částečné rekonstrukci vnitřní části domu Komín Schiedel. Připravené rozvody na rekuperační jednotku a centrální vysavač. Nutno dokončit rozvody elektřiny, kuchyň, omítky, podlahy. Hotové rozvody v koupelnách. Rozvody na WC - závěsné toalety. Připraveno pro žádost o dotace ve výši cca 600.000,- Kč, na zateplení a výměnu oken. Hliníková střecha. Stavební povolení vydáno. Připraven základ pro výtah vedený zvenku. Velmi dobrá občanská vybavenost. Skvělá dopravní dostupnost. Doporučuji z hlediska kombinace klidného místa se skvělou dostupností.

Celková cena:	7 500 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	15 596,12 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	+ provize
ID zakázky:	3317
Aktualizace:	17.05.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	58 m ²
Užitná plocha:	170 m ²
Plocha pozemku:	236 m ²
Sklep:	✓
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná



Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 304 m²

Na Rozvodí, Praha 8 - Kobylisy [Panorama](#)

7 500 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej řadového rodinného domu 6+1 s garáží, v žádané lokalitě Prahy 8 – Kobylisy. Dům se nachází v klidném prostředí obklopeném přírodou, ale zároveň s vynikající občanskou vybaveností a rychlým přístupem do centra Prahy. Jedná se o třípodlažní dům s půdním prostorem o zastavěné ploše 195 m². K domu náleží garáž, zahrádka o výměře 215 m², na které se nachází zahradní altán, okrasné dřeviny a ovocné stromy. Dům je možno dispozičně řešit jako dvě bytové jednotky a to 1+kk a 5+1. Dispozice domu: 1.NP – garáž, vstup, vstupní chodba s vestavěnými skříněmi, spíž, koupelna s vanou a WC, pokoj s kuchyňským koutem a vstupem do zahrady. 2.NP – obývací pokoj, kuchyň se spíží skříní, jídelna. 3.NP – koupelna s vanou, samostatné WC, ložnice, dva obytné pokoje s výhledem do zahrady. V domě se nachází menší půda, vhodná jako skladovací prostor. El. přípojky: 230/400V, vodovod veřejný, kanalizace veřejná, topení ústřední plynovým kotlem, ohřev vody plynová karma. Nedaleko od domu je autobusová zastávka, několik stanic se nachází zastávka metra C – Ládví. Na Městský okruh se dostanete za 5 minut jízdy autem. V pěší vzdálenosti jsou například Děblický a Čimický háj, Koupaliště Ládví a Koupaliště Stírka, nebo Multikino Ládví. Je zde veškerá občanská vybavenost úřad, pošta, škola, škola a další. V případě potřeby vám zajistíme financování se zajištěním kompletního servisu od úvěrového specialisty. Ev. číslo: 12676.

Celková cena:	7 500 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	15 596,12 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	Cena je kompletní
ID zakázky:	12676
Aktualizace:	09.05.2016
Stavba:	Ohlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3

Plocha zastavěná:	195 m ²
Užitná plocha:	170 m ²
Plocha podlahová:	170 m ²
Plocha pozemku:	304 m ²
Parkování:	1
Garáž:	✓
Topení:	Ústřední plynové
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	442,0 kWh/m ² za rok