

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**O ceně rodinného domu čp. 275 s příslušenstvím, katastrální území Škvorec,  
okr. Praha - východ.**



**Objednatel znaleckého posudku:**

paní Jaroslav Štefl  
Za starou poštou 275  
250 83 Škvorec

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny výše uvedené nemovitosti

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 9.5.2019 znalecký posudek vypracoval:**

Jiří Šmíd  
Kubištova 1100  
140 00 Praha 4  
telefon: 602335946  
e-mail: smid.jiri@volny.cz

Počet stran: 11 včetně titulního listu a přílohy. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 13.5.2019

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně rodinného domu čp. 275 s příslušenstvím, katastrální území Škvorec, okr. Praha - východ.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 275

Adresa předmětu ocenění: Za starou poštou  
250 83 Škvorec

LV: 355

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Škvorec

Katastrální území: Škvorec

Počet obyvatel: 1 714

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 530,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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	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	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 882,00 \text{ Kč/m}^2$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.5.2019 za přítomnosti pana Štefla.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- informace o pozemku z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha - východ, výpis z LV č. 355 ze dne 13.5.2019
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- stavební dokumentace z IV 1974

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

SJM Jaroslav Štefl, Za starou poštou 275, 250 83 Škvorec, podíl 1 / 1

SJM Růžena Šteflová, Za starou poštou 275, 250 83 Škvorec, podíl 1 / 1

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace převážně souhlasí se skutečností. Při ocenění se vychází ze zaměření a zjištění na místě samém.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Rodinný dům
2. Pozemek
3. Trvalé porosty

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Vlivy zvyšující cenu - Vzhledem k hospodářskému růstu ceny nemovitostí stoupají.	III	0,10
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	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	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,166$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,100$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - V okolí se nacházejí zemědělské stavby a hřbitov.	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vzhledem k hospodářskému růstu ceny pozemků stoupají.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,343$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,566$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,477$$

### 1. Rodinný dům

Jedná se o řadový koncový rodinný dům. Tento je podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Typ Multi 222. Dřevostavba s vyzděnými štítovými stěnami z plynosilikátů a cihel. Strop nad 1PP nespalný, ostatní dřevěné spalné. Konstrukce střechy sedlová o malém sklonu, krytá svařovanými živičnými pásy, opatřená oplechováním, žlaby a svody. Schody do sklepa betonové, ostatní dřevěné s podstupnicemi. Okna dřevěná zdvojená, dveře plné a prosklené. Podlahy obytných kryté celoplošnými koberci a vlýskové. V ostatních místnostech keramická teracová dlažba a PVC. Vytápění ústřední plynovým kotlem, radiátory litinové. Rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody v bojleru. Elektroinstalace světelná a motorová. V kuchyni plynový sporák. Zařizovací

předměty standardní. Objekt je napojen na vodovod z veřejného řadu, kanalizaci do veřejného řadu, elektro a plyn.

1PP - sklep - chodba, kotelná, dílna, zimní zahrada, prádelna, spíž, sklepy

1NP - přízemí - předsíň, chodba, WC, kuchyně, dva pokoje, lodžie.

2NP - 1 patro - chodba, koupelna s WC, tři pokoje, lodžie.

Stáří - objekt byl postaven v roce 1985. Výměna plynové kotle 2017.

Technický stav - údržba objektu je zanedbaná, jsou zde stopy po zatékání.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 884,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1PP:	14,70*5,40	= 79,38 m <sup>2</sup>
1NP:	14,70*5,40	= 79,38 m <sup>2</sup>
2NP:	14,70*5,40	= 79,38 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1PP:	79,38 m <sup>2</sup>	2,40 m
1NP:	79,38 m <sup>2</sup>	2,88 m
2NP:	79,38 m <sup>2</sup>	2,68 m

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
1PP:	(14,70*5,40)*(2,50)	= 198,45 m <sup>3</sup>
1NP:	(14,70*5,40)*(2,88)	= 228,61 m <sup>3</sup>
2NP:	(14,70*5,40)*(2,68)	= 212,74 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	14,70*5,40*0,60	= 47,63 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		687,43 m <sup>3</sup>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 79,38 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 238,14 m<sup>2</sup>

Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ O
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08

3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
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: standardního rozsahu a provedení - Nachází se zde oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, přípojky.	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - K domu je přistavěna zděná kolna 7,40*3,23 cm. Zdi 30 cm, strop z keramických tvarovek hurdis. Střecha pultová, krytá živičnými pásy IPA. Podlaha betonová, vrata dřevěná, zdvojené okno, elektroinstalace. Omítky opadávají.	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,830 = \mathbf{0,769}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,100}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,343}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,884,- \text{ Kč/m}^3 * 0,769 = 3\,755,80 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 687,43 \text{ m}^3 * 3\,755,80 \text{ Kč/m}^3 * 1,100 * 1,343 = 3\,814\,166,41 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,814\,166,41 \text{ Kč}}$$

## 2. Pozemek

Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o zastavěnou plochu a přilehlé zahrady. Tyto spolu tvoří funkční celek. Jsou svažité k jihu a oplocené. Je zde možnost napojení na rozvod elektro, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,100$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,343$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,100 * 1,000 * 1,343 = 1,477$$

**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	882,-	1,477		1 302,71

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	367	136	1 302,71	177 168,56
§ 4 odst. 1	zahrada	53/15	148	1 302,71	192 801,08
§ 4 odst. 1	zahrada	53/18	184	1 302,71	239 698,64
§ 4 odst. 1	zahrada	53/25	44	1 302,71	57 319,24
Stavební pozemky celkem			512		<b>666 987,52</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem**

**= 666 987,52 Kč**



### **3. Trvalé porosty**

Nacházejí se zde ovocné a okrasné dřeviny.

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	666 987,52
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	512,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	390 813,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	25 402,85

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem** = **25 402,85 Kč**

### **C. REKAPITULACE**

1. Rodinný dům	3 814 166,40 Kč
2. Pozemek	666 987,50 Kč
3. Trvalé porosty	25 402,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **4 506 556,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **4 506 560,- Kč**


slovy: Čtyřimilionypětsetšesttisícpětsetšedesát Kč

Takto zjištěnou cenu lze považovat za cenu obvyklou.

V Praze 13.5.2019

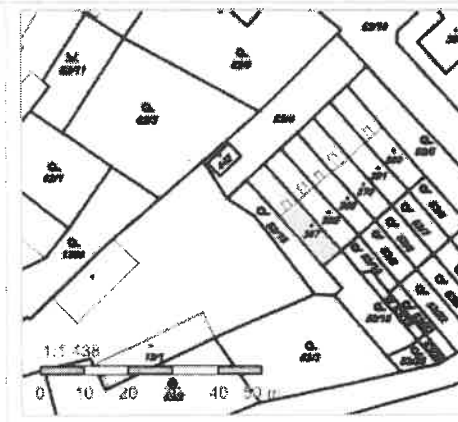
Jiří Šmíd  
Kubišтова 1100  
140 00 Praha 4  
telefon: 602335946  
e-mail: smid.jiri@volny.cz

**JIRÍ ŠMÍD**  
odhadce majetku  
znalec v oboru ekonomika  
ceny a odhady nemovitostí  
Kubišтова 1100/4 140 00 Praha 4  
IČO 40061574 DIČ 004-5801131204



## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 367](#)  
Obec: [Škvorec \[538884\]](#)  
Katastrální území: [Škvorec \[762733\]](#)  
Číslo LV: [355](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 136  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: KMD  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Škvorec \[162736\]](#); č. p. 275; objekt k bydlení  
Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 367](#)  
Stavební objekt: [č. p. 275](#)  
Ulice: [Za starou poštou](#)  
Adresní místa: [Za starou poštou č. p. 275](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo  
SJM Štef Jaroslav a Šteflová Růžena, Za starou poštou 275, 25083 Škvorec

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ  
Zástavní právo soudcovské

## Jiné zápisy

Typ  
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti  
Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. zřízením soudc. zástav. práva  
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šteflová Růžena

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-6235/2019](#)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.05.2019 13:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0