

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 933/ 2024

o ceně pozemku parc.č. st. 9/4 a na něm stojící stavbě č.p. 23, vše na LV 2055 na adrese ul. Masarykova č.p. 23, Velké Popovice. Výše uvedené nemovitosti jsou vedeny v Katastru nemovitostí, Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-východ, pro katastrální území Velké Popovice (779342).

Objednatel znaleckého posudku :

ALINEX – Kácovská, s.r.o.
Roháčova č.p. 1480/76
130 00 Praha 3
IČ : 148 92 359

Účel znaleckého posudku :

zjištění ceny tržní nemovitosti
pro účely zadavatele

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., zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony 228/2014 Sb., č. 225/2017Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 441/2013 Sb., č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. a dle obecné metodiky pro zjištění ceny obvyklé, dle stavu k datu 4.12.2024 znalecký posudek vypracoval :

Ing. Pavel Pelc
Vršovická 1285/103
100 00 Praha 10 – Vršovice
Telefon : +420 603 459 435
e-mail : pavel.pelc@volny.cz

Znalecký posudek v oboru Ekonomika, v odvětví Oceňování nemovitých věcí, obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Vyhotovení číslo : -1-

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem, **znaleckou otázkou je** : zjistěte tržní cenu pozemku parc.č. st. 9/4 a na něm stojící stavbě č.p. 23, vše na LV 2055 na adrese ul. Masarykova č.p. 23, Velké Popovice. Výše uvedené nemovitosti jsou vedeny v Katastru nemovitostí, Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-východ, pro katastrální území Velké Popovice (779342).

2. Účel znaleckého úkolu

Znalecký posudek se provádí ke dni 4.12.2024, k datu obhlídky nemovitosti, na základě žádosti objednatele ze dne 30.10.2024. Posudek je vypracován pro potřeby zadavatele, pro plánovaný prodej nemovitosti. Cena posudku je smluvní.

B. PODKLADY

1. Postup výběru podkladů

Z katastru nemovitostí byly vyhledány podklady k pozemku, stavbě, LV, katastrální a ortofoto mapy. V katastru nemovitostí byly dohledávány informace o cenách realizovaných prodejů v místě a čase. V nabídkách realitních kanceláří byly zjišťovány aktuální nabídky na prodeje usedlostí v oblasti. Byly využívány služby Google Street View a mapy.cz.

Součástí vstupů byly podklady poskytnuté zadavatelem, stavební plány a nákresy stavby z doby prováděné celkové rekonstrukce. Technické zprávy vypracované Ing. Lubomírem Jonášem číslo zakázky : 0522-ZY-31, datum vyhotovení 12/2005 a stavební plány k Rekonstrukci objektu Velké Popovice č.p. 23 k datu 06/2005 vypracované pod číslem zakázky . 09-05-SP projekčního ateliéru Ing. Jana Remsy.

2. Vybrané podklady

- Stavební plány rekonstrukce domu z 06/2005
- ÚP obce Velké Popovice
- Výpis z KN, informace o pozemku č.p. 9/4 a stavbě č.p. 23 v k.ú. V.Popovice, dne 1.1.2025
- Výpis z KN, katastrální a ortofoto mapy pozemků ze dne 1.1.2025
- Informace a skutečnosti zjištěné od zadavatele
- Fotodokumentace pořízená při obhlídce nemovitosti ze dne 4.12.2024
- Srovnávací nemovitosti z nabídky www.sreality.cz

3. Věrohodnost podkladů

Většina vybraných podkladů pochází z veřejně dostupných zdrojů a ověřených zdrojů doplněná o informace od majitele nemovitosti při návštěvě a obhlídce nemovitosti ze dne 4.12.2024.

C. NÁLEZ

1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti : stavba č.p. 23 a pozemek č.p. 9/4
Adresa nemovitosti : Masarykova 23
Kraj : Středočeský
Okres : Praha - východ
Obec : 251 69 Velké Popovice
Katastrální území : Velké Popovice (779342).
počet obyvatel : 3.375 (2024)

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka stavby byla uskutečněna dne 4.12. 2024 za účasti zástupce vlastníka, pana Nicolase Romana Fabiána.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

ALINEX - Kácovská, s.r.o., Roháčova 1480/76, Žižkov, 13000 Praha 3

4. Dokumentace a skutečnost

Údaje z katastru nemovitostí, předložené a získané dokumenty a informace zadavatele včetně pořízené fotodokumentace na místě jsou pro stanovení ceny dostatečné.

5. Celkový popis nemovitosti

5.1 Místopis

Obec **Velké Popovice** se nachází ve Středočeském kraji v okrese Praha-východ, 24 km jihovýchodně od Prahy a 8 km jižně od Říčán. Žije zde přibližně 3 400^[1] obyvatel. V obci je známý velkopopovický pivovar. První obyvatelé na tomto území byli Keltové, kteří zde žili ještě před Kristem, a toto osídlení později opustili. Hlavním důvodem, proč se zde usadili, byla naleziště zlata o čemž svědčí i nález zlaté mince z té doby. Slované, kteří přišli 500 let po Kristu, jejich oppida použili a v jejich způsobu života dále pokračovali.

Osídlení *Lojovice* bylo na návrší nad dnešní hájovnou ve Stádlí a vedle Velesinky (kopec u Lojovic jižně od Velkých Popovic). Pod Velesinkou je rybníček, odkud brali Keltové vodu. Kolem tohoto rybníčku vede Panská cesta z Lojovic do štiřínského zámku. Poblíž rybníčku jsou vidět mohutné valy a u cesty hrany upraveného terénu. Nad cestou na kopci jsou rozvaliny akropole. Na severní straně osídlení je vidět 30 m dlouhá terénní hrana. Nad hájovnou jsou patrné zbytky osídlení, kde je na západní výspě základ kruhové stavby (asi pro dřevěnou věž).

Po roce 1000 vznikla nad oppidem obec *Adamovice*, kde byl vystavěn křesťanský kostelík. Dřevěné srubky se slaměnou střechou sahaly až k dnešnímu novému hřbitovu v dnešní Brtnici. Roku 1012 vznik dvůr v prostoru, který se zachoval do dnešní doby. Domky, které vznikaly kolem dvora, začínaly tvořit novou obec. Za Karla IV. arcibiskup Arnošt z Pardubic uvádí k roku 1350 v děkanství Říčany farní obec (s kostelem) Adamovice a již v této době vznikla obec Velké Popovice. Obec Adamovice zanikla za husitských válek.

Velké Popovice měly dvůr, který vlastnili premonstráti ze Strahova, proto vznikl název Popovice (Popové). Po třicetileté válce dvůr předali benediktinům ze Starého města pražského.

Historie Velkých Popovic a okolí je spojena s rodem Ringhofferů, který se postaral především o kulturní rozvoj této oblasti. Nejdůležitější roli z tohoto rodu hrál František Ringhoffer, který se zasloužil o založení pivovaru Velké Popovice, a to roku 1874.

5.2 Popis nemovitosti

Na pozemku parc.č. 9/4 se nachází stavba č.p. 23, ul. Masarykova. Jedná se o stavbu kolaudovanou jako „Rekondiční centrum“, která je součástí domovní zástavby v ulici Masarykova. Stavba je postavena ve svahu, má jedno suterénní podlaží, které se skládá ze dvou klenutých sklepů a zasahuje i do standardního přízemí. Samotná posilovna se nachází ve zvýšeném patře, do kterého vede kovové schodiště doplněné výtahem pro vozíčkáře, obojí zakončené terasou a vstupem do posilovny (viz obr.č. 2)



Obr.č. 1

Na vstupní halu navazuje recepcce. Vpravo od ní se nachází zázemí pro klienty. Šatny pro muže, šatny pro ženy, předsíně a WC pro muže, předsíně a WC pro ženy, WC se sprchami pro invalidy, spojovací chodby.

Vlevo od recepcce je velký prostor fitness centra s řadou cvičebních strojů. Fitness centrum je centrálním prostorem a zabírá dvě patra otevřeného prostoru. Velká prosklená stěna je orientována směrem na terasu s výhledem na park, parkoviště a areál pivovaru.

Po obvodu fitness sféry je několik menších prostor určených pro činnosti spojené s cvičením a relaxací. Jde o masérnou, solária a floating. Fitness centrum je doplněno úklidovým prostorem a schodištěm do 2.NP, kde se nachází po jedné straně galerie vybavená další řadou cvičebních strojů.

Na galerii je prostor kadeřnického salonu, kancelář pro vedení centra, další prostor pro provádění masáží a hlavně strojovna pro klimatizaci a rekuperaci vzduchu.

Z prostor fitness centra v 1.NP je výstup do relaxačního prostoru mimo cvičební zónu, který je mimo budovu, na malém zastřešeném dvorku, opatřený skleněnou střešou, s lehátky a odpočinkovým vybavením.

Původní objekt byl postaven pravděpodobně koncem 19. století jako bytový, následně byla provedena přístavba obytné části při jižním štítu. Počátkem 20. století byl objekt provozován jako restaurace. Ve 20. letech minulého století prošel objekt rekonstrukcí, kdy byla k hlavnímu sálu přičleněna přístavba ve dvorní části. Naposledy byl objekt provozován jak jídelna základní školy.

Rekonstrukce objektu v roce 2006/2007 spočívala v celkové přestavbě domu. Přístup do suterénních prostor z 1.NP byl zazděn a suterénní prostory jsou nyní přístupné pouze přímo z ulice. V přízemí byl umístěn provoz fitnesscentra se zázemím, podkroví bylo využito pro umístění technického zázemí a kancelářských a sociálních prostor pro zaměstnance.

Přípojky byly ponechány a objekt je nyní napojen na rozvod NN, vodovod i místní kanalizaci. Stavební objekt je proveden ve standardní zděné podobě s železobetonovými stropy, dřevěným krovem, se sedlovou střechou v uličním traktu a plochou střechou ve dvorním traktu.

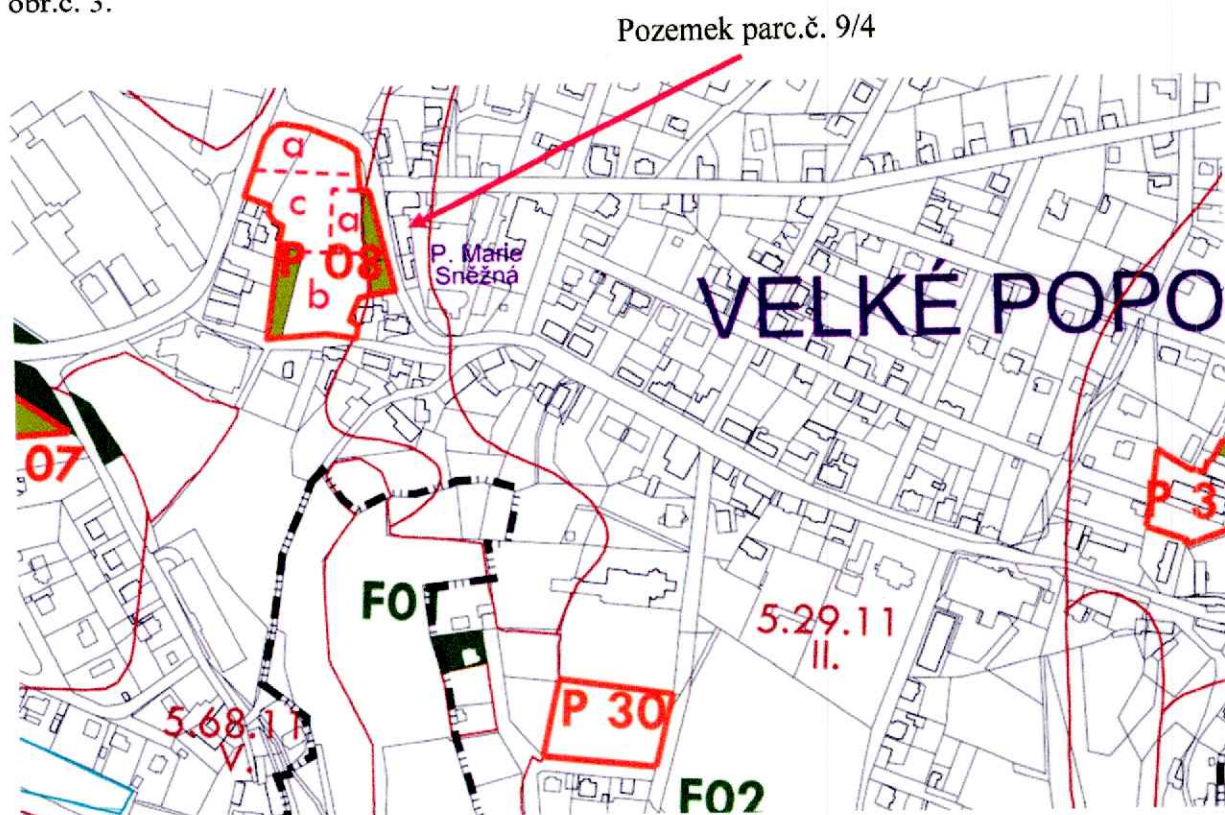
Technická místnost se strojovnou vzduchotechniky, elektrokotelnou a ohřívací TUV je umístěna ve 2.NP, přístupná přes postranní galerii.



Obr.č.2

5.3 Územní plán města Velké Popovice

Pozemek parc.č. 9/4 je plně zastavěn stavbou č.p. 23 a nachází se ve stabilizované části města, viz obr.č. 3.



Obr.č. 3 – výběr z platného ÚP města Velké Popovice

6. Obsah posudku

6.1 Stavby

- Provozovna posilovny

6.2 Pozemky

Pozemek parc.č. 9/4 zastavěná plocha a nádvoří : **334,00 m²**

7. Metody ocenění

Vymezení pojmu **Cena obvyklá**

Cena obvyklá je podle zákona č. 151/1997 Sb. definována v § 2 odst. 2 následujícím způsobem:

„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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Vymezení pojmu **Tržní hodnota**

Tržní hodnota je podle zákona č. 151/1997 Sb. definována v § 2 odst. 3 a 4 následujícím způsobem:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

Vymezení pojmu **Cena zjištěná**

Cena zjištěná je cena, která se určí podle §2 zákona č. 151/1997 Sb. v souladu s jeho ustanovením §1 a podle jeho prováděcí vyhlášky v platném znění jiným způsobem než obvyklou cenou.

Vymezení pojmu **Tržní cena**

Tržní cena je cena, za kterou se dá aktuálně koupit nebo prodat zboží nebo služba. Je to rovnovážná cena, která vyrovnává nabídku a poptávku. Její pohyb způsobují šoky na nabídkové nebo poptávkové straně.

Výběr metody :

- Cena zjištěná podle vyhlášky 441/2013 Sb. (§1c) (cena administrativní)
- Tržní cena ceny za pomoci porovnávacího způsobu nabídkových cen a porovnávacích koeficientů

D. Znalecký posudek – cena administrativní, cena zjištěná

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 441/2013 Sb., č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Poloha nemovitosti (§4 odst.1 příloha č. 3 Tab. 3) :

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	Druh stavby, rezidenční v obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba	I – rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	I – střed obce	0,03
4	Napojení pozemku na inženýrské sítě	I – pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost	I- v okolí je dostupná vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI- komunikace zpevněná, dobré parkování	0,00
7	Hromadná doprava	III – zastávka do 201 m, MHD	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerčního využití	IV- komerční využití	0,08
9	Obyvatelstvo	II – bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II – průměrná	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II – bez vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1,00 \times 1,16 = \mathbf{1,160}$$

Trh s nemovitostmi (§4 odst. 1 příloha č. 3 Tab. 1) :

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III – poptávka vyšší	0,03
2	Vlastnictví nemovitostí	V –vlastník pozemku stejný	0,00
3	Změny v okolí	II – stabilizovaná oblast	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu)	II – bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II – bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV – zóna se zanedbatelným rizikem	1,00

$$P_7 - P_9 = 1$$

$$\text{Index trhu } I_T = P_9 \times P_8 \times P_7 \times P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1039 = \mathbf{1,030}$$

8. Ocenění stavby posilovny - § 12 (budova a hala)

Zastavěná plocha stavby :

1.NP (zvýšené přízemí)	250,000 m ²
Celkový zastavěný prostor :	250,000 m²

Užitný prostor stavby :

1.PP sklepní prostory (nezapočítány)	0,000 m ²
1.NP – recepcce – 26,00m ² , chodba – 3,90m ² , šatna muži – 6,90m ² , Předsíní muži – 1,00m ² , WC muži – 1,30m ² , sprcha muži – 1,60m ² , Šatna ženy – 16,00m ² , předsíní WC ženy – 1,50m ² , WC ženy – 1,40m ² , WC a sprcha invalidi – 4,60m ² , chodba s odpočívárnou – 20,10m ² , Prostory fitness – 68,50 m ² , masérna – 10,80m ² , solárium – 7,50m ² , floating – 13,50m ² , masérna 2 – 9,90m ² , úklidová místnost – 3,50m ²	198,000 m ²
2.NP – galerie – 24,70m ² , kancelář – 8,10m ² , šatna zaměstnanců – 6,70m ² , předsíní WC zaměstnanci – 1,40m ² , WC zaměstnanci – 1,30m ² , Sprchy zaměstnanci – 1,60m ² , strojovna ÚT, VZT – 35,70 m ² , Ostatní prostory – 40,80m ²	120,300 m ²
Celkový užitný prostor :	318,300 m²

Obestavěný prostor stavby :

1.NP - světlá výška 2,60m, výška včetně podlah 3,29m	
2.NP – výška štítu 6,70m	
Celkový objem obestavěného prostoru :	1.155,000 m³

PVP – průměrná výška podlaží = 3,29 m
PZP – průměrná zastavěná plocha = 250,000 m²

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1-o/100)$$

ZC – základní cena obestavěného prostoru	Příloha č. 8 - typ E 46.21.63.1.1	=	2.579,- Kč/ m ³
K ₁ – koeficient přepočtu dle konstrukce	Příloha č.10		0,9390
K ₂ – koeficient přepočtu dle PZP	= 0,92 + 6,60/PZP		0,9464
K ₃ – koeficient přepočtu dle PVP	= 2,10/v + 0,30		0,9383
K ₄ – koeficient vybavení stavby		=	1,0000
K ₅ – koeficient polohový	Příl.20 Tab.1	=	1,0000
K _i – koeficient změny staveb	Příl.41 46.21.63.1.1	=	2,9700
ZCU - základní cena upravená :		=	6.393,70 Kč/ m³

ZCU – základní cena upravená		=	6.393,70 Kč/ m³
OP (P _{mj}) – obestavěný prostor		=	1.155,000 m³
o – opotřebení – stavba z roku 2007, 17%	Lineární metoda		0,8300
CSN - cena stavby nákladová :		=	6.129.321,- Kč

$$CS = CS_N \times pp \quad pp = I_T \times I_P$$

CSN – cena stavby nákladová	=	6.129.321,- Kč
IT – index trhu nemovitostí	=	1,030
IP – index polohy	=	1,160
CS - cena stavby :	=	7.323.312,- Kč

9. Ocenění pozemků

Celkem jde pouze o jeden pozemek parc.č. 9/4 plně zastavěný stavbou, dle popisu v 6.2

9.1 Ocenění pozemků – § 3 – stavební pozemek neoceněný v cenové mapě

Index omezujících vlivů pozemku (§4 odst1 příloha č. 3 Tab. 2) :

	Popis znaku	Hodnocení znaku	Pi
1	Geometrický tvar	II. tvar bez vlivu	0,00
2	Svažitost pozemku	I. svažitost do 15 %	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III – neztižené	0,00
4	Chráněné území	I – mimo ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání	I- bez omezení	0,00
6	Ostatní neuvedené	II-bez dalších vlivů	0,00

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

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

ZC _v – základní cena stavebního pozemku	Příl.2 Tab.1 Praha východ	=	6.822,- Kč/ m ²
O ₁ – koeficient velikosti obce	Příl.2 Tab.2 I. nad 2000 do 5000	=	0,80
O ₂ – koeficient hosp. správního významu	Příl.2 Tab.2 III.	=	0,85
O ₃ – koeficient polohy obce	Příl.2 Tab.2 III.	=	1,02
O ₄ – koeficient technické infrastruktury obce	Příl.2 Tab.2 I.	=	1,00
O ₅ – koeficient dopravní obslužnosti obce	Příl.2 Tab.2 I.	=	1,00
O ₆ – koeficient občanské vybavenosti obce	Příl.2 Tab.2 I.	=	1,00
ZC - základní cena stavebního pozemku :		=	4.731,74 Kč/ m ²

$$ZCU = ZC \times I \quad I = I_T \times I_o \times I_p$$

ZCU – ZC x I		=	
ZC – základní cena		=	4.731,74 Kč/ m ²
IT – koeficient trhu	Příl.2 Tab.2 IV.	=	1,030
Io – koeficient omezujících podmínek	Příl.2 Tab.2 VI.	=	1,000
IP – koeficient polohy	Příl.2 Tab.2 II.	=	1,160
ZCU - základní cena upravená :		=	5.653,48 Kč/ m ²

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha	9/4	334	5.653,48	
CELKEM :		334	5.653,48	1.888.263,- Kč

A. Sumarizace ceny zjištěné

Stavba domu :		7.323.312,- Kč
Pozemek :		1.888.263, - Kč
Celková cena :		9.211.575, - Kč

E. Znalecký posudek – tržní cena nemovitosti

Ocenění obvyklou cenou obdobných sportovních center není proveditelné vzhledem k neexistenci samostatné databáze, která by sledovala pouze stavby pro sport a relaxaci. Srovnávací metoda byla proto provedena se stavbami nabízejícími převážně obchodní prostory.

Celkem bylo vybráno šest nemovitostí na realitním serveru www.sreality.cz v okruhu 10 km, které splňují základní parametry jako je stáří výstavby nebo rekonstrukce a přibližně podobná velikost užitné plochy. Nabídkové ceny byly oproštěny od provize realitních kanceláří (K1). Popis všech koeficientů, které dále hodnotí vzájemný stav posuzované nemovitosti oproti nemovitosti srovnávací je uveden na následující straně.

Z výsledné ceny byl proveden přepočet na cenu za metr užitné plochy stavby. Z nabídky byly vypuštěny ceny s nejvyšší a nejnižší hodnotou. Průměrná cena ze zbývajících čtyř nemovitostí byla následně použita pro výpočet s konkrétní užitnou výměrou posuzované nemovitosti.

Podrobnosti o všech výsledných srovnávacích nemovitostech jsou uvedeny v příloze tohoto posudku.

Výsledná vypočtená jednotková cena je : **99.489,45 Kč/m²** a cena nemovitosti je : **31.667.493,- Kč**

Popis použitých koeficientů :

Koeficient K1 - zohledňuje skutečnost, kdy nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a případně právních služeb porovnávané nemovitosti. Tyto služby jsou obvykle ve výši 3 – 5 %. Je-li zjevné, že nemovitost je nabízena realitní společností, je použita srážka dle K1.

Poznámka : V našem případě jde o nemovitost ve vyšší cenové hladině, proto je ve výpočtu použita provize ve výši 3% + DPH, celkem 4%.

Koeficient K2 - zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K3 - zohledňuje vnitřní vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovitosti vzhledem k porovnávané nemovitosti, stejně tak vedlejší stavby, jejich technický stav a další venkovní úpravy.

Koeficient K4 - zohledňuje celkový stav a věk oceňované nemovitosti vzhledem k porovnávané nemovitosti se zohlednění stavebně konstrukčních prvků a odhadovaného stáří.

Koeficient K5 - zohledňuje vliv velikosti a umístění pozemků oceňované nemovitosti vzhledem k pozemkům porovnávané nemovitosti.

Koeficient K6 - zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovitosti je cenou nabídkovou v rámci prezentace realitní kanceláře.

Poznámka : u oceňované nemovitosti vidí znalec potenciál dalšího růstu a tedy i prodeje za nabídkovou cenu, proto v tomto případě nebude využita úvaha zpracovatele.

KC Koeficient celkový - $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

Poznámka : Za předpokladu, že je oceňovaný objekt zcela totožný s porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00. Pokud je stav oceňované nemovitosti v daném koeficientu lepší, pak je zvolena hodnota vyšší jak 1 a obráceně. Ceny jsou následně vyhodnoceny pomocí prostého aritmetického průměru (tj. všechny hodnoty jsou stejně důležité).

Propočet srovnávacích nemovitostí – okolí 10 km

Srovnávací nemovitosti (obchodní prostory) :				koeficienty								
popis	parcela	užitná plocha	cena	K1 -provize RK	K2 poloha	K3 vybavení	K4 stav	K5 pozemky	K6 úvaha znalce	KC celkem	Cena	cena
1 K Šeberovu	150	163	13 900 000	0,96	0,95	1,15	1,00	1,10	1,00	1,154	16 036 152	98 381,30
2 Průhonice	447	447	34 990 000	0,96	0,95	1,15	1,05	0,98	1,00	1,079	37 761 740	84 478,17
3 Říčany	1235	552	57 900 000	0,96	0,98	1,15	1,05	0,90	1,00	1,022	59 197 794	107 242,38
4 Vestec	829	190	21 650 000	0,96	0,95	1,15	0,95	0,95	1,00	0,947	20 492 634	107 855,97
+ řízená cirkulace vzduchu												
											SUMA :	397 957,82
											průměr :	99 489,45
Velké Popovice												
ul. Masarykova	334	318,30		1	1	1	1	1	1	1		31 667 493,19

F. Výsledek analýzy dat, sumarizace

Výsledná cena podle cenového předpisu :	9.211.575,- Kč
Výsledná cena podle porovnání :	31.667.493,- Kč
Výsledná cena podle znalce :	31.700.000,- Kč

Cena nemovitosti podle odborného odhadu znalce je :

31.700.000,- Kč

Cena slovy třicetjedenmilionsedmsettisíc Kč

G. Závěr

Jedná se o nemovitost, která byla v celkem nedávné době celkově přestavěna na sportovní a relaxační centrum (2007). Jde o kompletně vybavené fitness centrum poskytující relaxační zónu, masážní služby, floating box pro koupele a kompletní hygienické zázemí. Centrum počítá i s hendikepovanými klienty, má pro ně jak sociální zázemí, tak funkční vozíčkářskou rampu.

Samotné fitness centrum je prostor s cvičebními stroji přes dvě patra s prosklenou stěnou s výhledem na město. K nadstandardnímu vybavení patří výkonná vzduchotechnika s rekuperací vzduchu.

Citace zadané odborné otázky : zjistěte tržní cenu pozemku parc.č. st. 9/4 a na něm stojící stavbě č.p. 23, vše na LV 2055 na adrese ul. Masarykova č.p. 23, Velké Popovice. Výše uvedené nemovitosti jsou vedeny v Katastru nemovitostí, Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-východ, pro katastrální území Velké Popovice (779342).

Odpověď na znaleckou otázku je : Výsledná tržní cena nemovitosti je 31.700.000,- Kč.



Ing. Pavel Pelc
Vršovická 1285/103
100 00 Praha 10 – Vršovice
Telefon : +420 603 459 435
Email : pavel.pelc@volny.cz

V Praze 6.1. 2025

H. Seznam příloh

- Výpis z KN, informace o pozemku č.p. 9/4 a stavbě č.p. 23 v k.ú. V.Popovice, dne 1.1.2025
- Výpis z KN, katastrální a ortofoto mapy pozemků ze dne 1.1.2025
- Srovnávací nemovitosti z nabídky www.sreality.cz

I. Doložka dle §127a

Znalec dle §127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle §11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

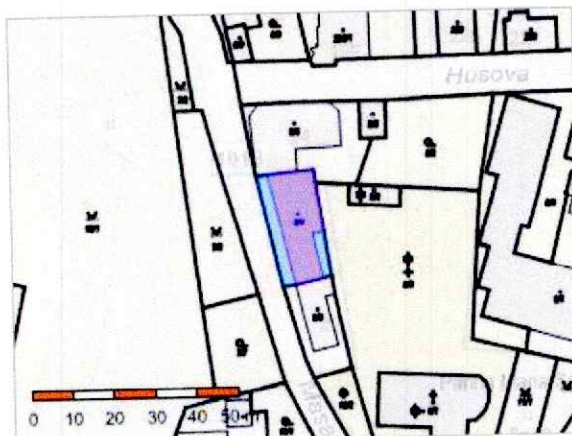


J. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 6.12.2011 č.j. spr. 1247/2011 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí. Znalečné účtuji dokladem č. **933/113/2025**. Znalecký posudek zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem **002762/2025**.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 9/4
Obec:	Velké Popovice [538981]
Katastrální území:	Velké Popovice [779342]
Číslo LV:	2055
Výměra [m ²]:	334
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:	Velké Popovice [179345] ; č. p. 23; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 9/4
Stavební objekt:	č. p. 23
Ulice:	Masarykova
Adresní místa:	Masarykova č. p. 23

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

ALINEX - Kácovská, s.r.o., Roháčova 1480/76, Žižkov, 13000 Praha 3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

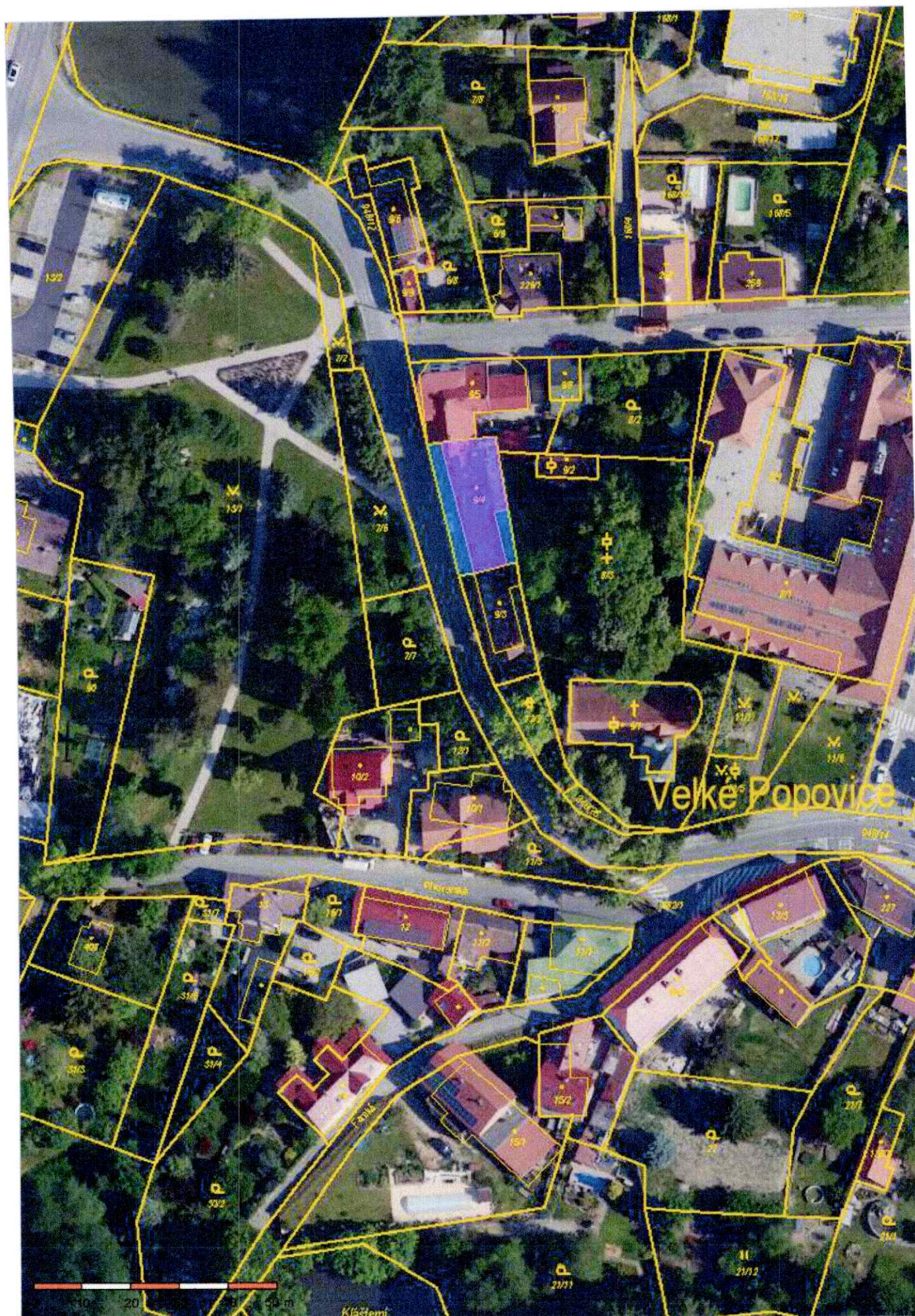
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 dat k 01.01.2025 20:00.





Příloha č. 3



Prodej kanceláře 163 m²
K Šeberovu, Praha - Šeberov

13 900 000 Kč (85 276 Kč/m²)

B Velmi úsporná

Dovoluji si Vám nabídnout obchodní prostor, který se nachází v přízemí přední části komorního bytového domu Statek Šeberov a také hned vedle kostela sv. Prokopa.

Tyto prostory mohou sloužit jako ordinace, kancelář, provozovna, prodejna/služby a částečně jako showroom, jenž je vytápěn samostatným plynovým kotlem.

Nemovitost je jedinečná nejen svou polohou, ale také tím, že kromě velkolepých, zajímavých a prosvětlených prostor s kuchyňkou a koupelnou s WC zde naleznete i zrekonstruovaný původní sklepy. Zajímavostí také jsou 4 samostatné vchody z čehož dva vstupy jsou přímo z ulice, jeden přes vlastní dvorek s brankou a jeden vstup přes dům.

Před nebytovým prostorem jsou také 4 veřejné parkovací stání, jenž jsou umístěná hned naproti obou vstupů z ulice.

Budově náleží také energetický štítek B.

Prohlédněte si naše foto a neváhejte mě kontaktovat, rád Vám vše ukážu.

Prodejce

Andrej Chomenko

 [Přejít na web](#)

+420 603 161 257

sales@rivieradalmatia.com

AVALON PLUS, s. r. o.

 [Přejít na web](#)

Odkaz na inzerát:



Celková cena: 13 900 000 Kč (85 276 Kč/m²)

Příslušenství: Parkovací stání s 4 místy

Zahrada

Energetická náročnost: Velmi úsporná

Stavba: Kamenná, Ve velmi dobrém stavu, 1. podlaží z 2, Podzemní podlaží, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Vodovod
Plyn: Plynovod
Elektřina: 230V
Vytápění: Ústřední plynové
Zdroj vytápění: Plynový kondenzační kotel
Kanalizace: Veřejná kanalizace
Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelové rozvody
Doprava: Silnice, MHD, Autobus
Komunikace: Asfaltová

Plocha:  Užitná plocha 163 m²
Celková plocha 150 m²
Zahrada o ploše 25 m²

Historie: Rok kolaudace 2016
Rok rekonstrukce 2024



Prodej kanceláře 447 m²
U Křížku, Průhonice

Broker Consulting



34 990 000 Kč (78 277 Kč/m²)

G Mimořádně nevhodná

Na prodej administrativní objekt s vlastním pozemkem v obci Průhonice. Jedná se o třípatrovou budovu o celkové výměře 447 m² včetně parkovacích míst za branou pro minimálně 12 aut. Celkově má budova 9 oddělených kanceláří (místností). V přízemí je vedle vstupní haly kancelář, jedna zasedací místnost a garáž, která může sloužit jako sklad a nebo parkování vozidla. V prvním patře je celkem pět kanceláří a jedna zasedací místnost, ve 2. patře jsou dvě kanceláře a velká zasedací místnost. Vše je poměrně variabilní. Vytápění a ohřev TUV zajišťuje zcela nový Viesman plynový kotel. Na pozemek se vjíždí automatickými vraty a vše je zabezpečeno EZS. Je zde dostatek zeleně na relaxaci, což pomáhá k vytvoření příjemného pracovního prostředí. Nemovitost je vhodná jako zázemí pro menší firmu. Nespornou výhodou je vynikající dostupnost Prahy a dálnice D1. Objekt má nyní nájemníka. Nemovitost je možné upravit na 3 velmi luxusní byty.

Prodejce



Bc. Lukáš Stražil

[Přejít na web](#)

+420 800 100 164

okrealitnisluzby@bcas.cz



Broker Consulting, a.s.

★★★★★ 3.5/5 (192)

[Přejít na web](#)

Odkaz na inzerát:



Celková cena: 34 990 000 Kč (78 277 Kč/m²)

Příslušenství: Garáž

Energetická náročnost: Mimořádně nevhodná

Stavba: Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 3. podlaží, Patrový typ objektu

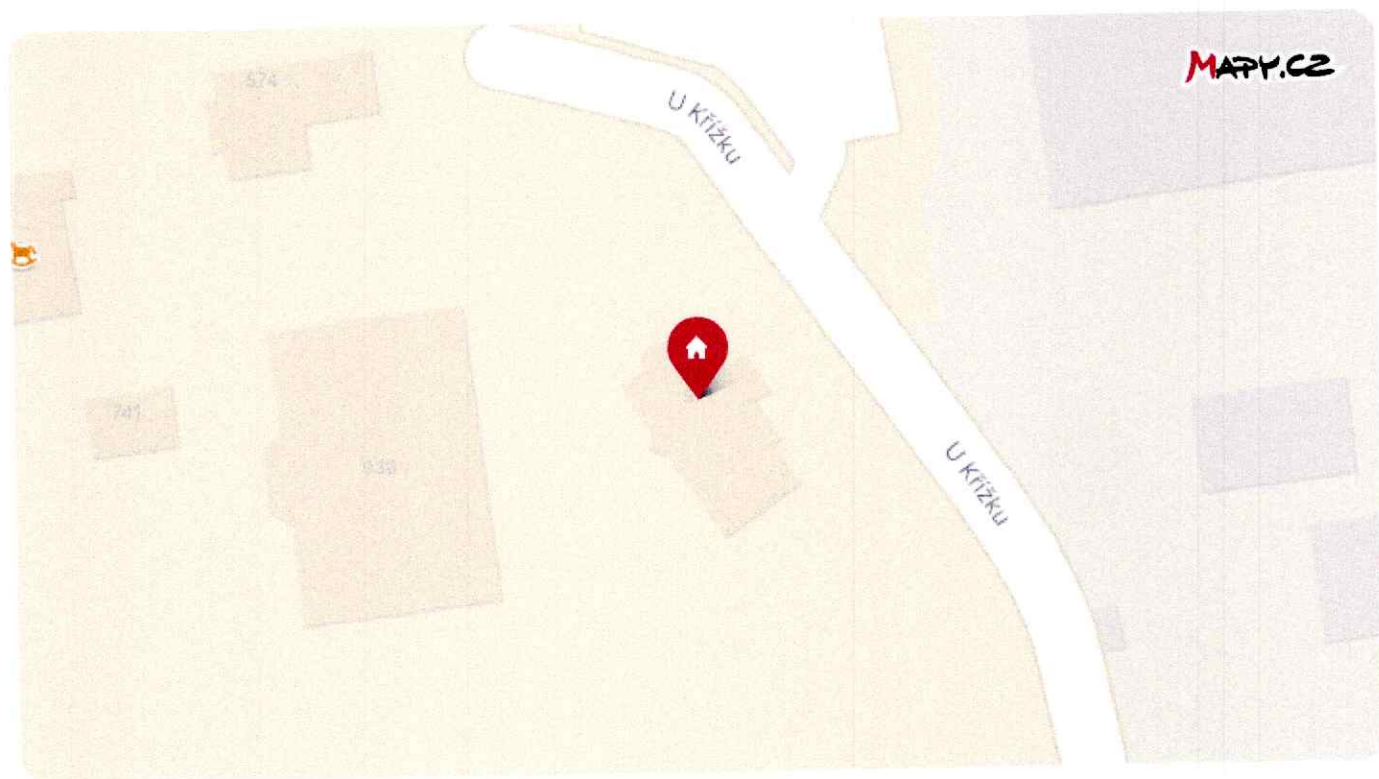
Plocha: Užitná plocha 447 m²

Ostatní: K nastěhování ihned

05.01.25 21:42

Prodej kanceláře 447 m², U Křížku, Průhonice • Sreality.cz

Lokalita





Prodej obchodního prostoru 552 m²
Bezručova, Říčany

57 900 000 Kč (104 891 Kč/m²)

G Mimořádně nevhodná

Jedná se o dvoupodlažní administrativní budovu, která celkově nabízí 368 m² podlahové plochy v podobě kanceláří, kuchyněk, technických místností a sociálního zázemí. Rekonstrukce probíhala v letech 2009 a 2010, kdy se objekt změnil v čistě administrativní budovu. TUV zajišťuje elektrický bojler, případně elektrické, průtokové ohřívače. Klimatizační jednotky zajišťují jak chlazení, tak samotné topení.

Budova garáží je jednopodlažní objekt, kde se nachází garáže a skladové prostory v celkové velikosti 184 m². Vrata jsou osazeny sekčními, sendvičovými s elektrickým pohonem. Topení zajišťují elektrické přímotopové radiátory.

Konec prodeje je naplánován na 25. října 2024.

Pro více informací prosím kontaktujte RK.

Prodejce

Luděk Naglmüller



 Výhradní zastoupení

 [Přejít na web](#)

+420 777 707 318

ludeknaglmuller@naxos.cz

NAXOS a.s.



 [Přejít na web](#)

Odkaz na inzerát:



Celková cena: 57 900 000 Kč (104 891 Kč/m²)

Poznámka k ceně: Doporučená kupní cena

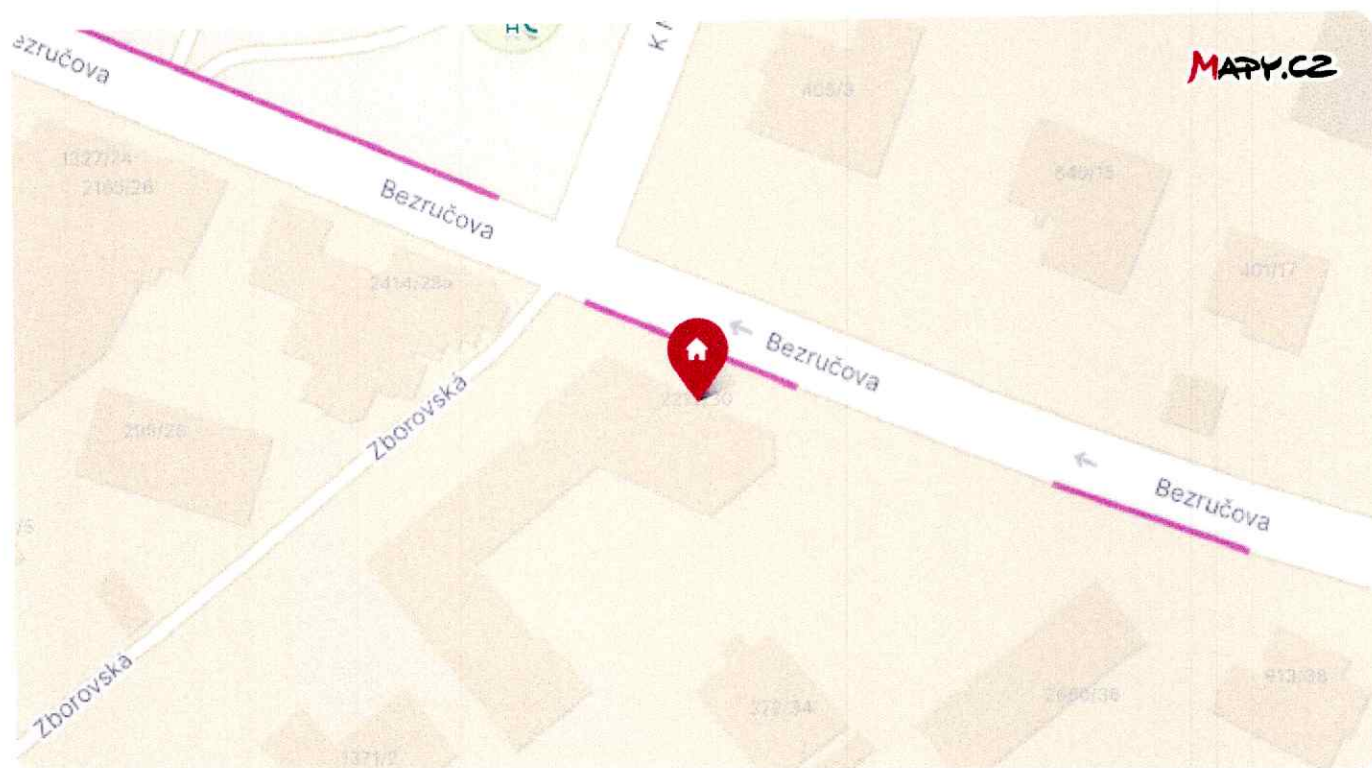
Energetická náročnost: Mimořádně nevhodná

Stavba: Smíšená, Ve velmi dobrém stavu, 2 podlaží, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Lokální elektrické vytápění, Elektrokotel, Veřejná kanalizace

Plocha:  Užitná plocha 552 m²
Celková plocha 1 235 m²

Lokalita





Prodej kanceláře 190 m²
Vestec



21 650 000 Kč (113 947 Kč/m²)

B Velmi úsporná

Časově limitovaná sleva. Možnost odpočtu DPH. V ceně fotovoltaika. Nyní zkolaudovaná novostavba, umístěná na rohové plně zasíťované parcele o rozloze 829 m², v pozici s výbornou dopravní obsluhností. Dispozice 5 místností, dvojgaráž a další technické a hygienické zázemím je řešena v rámci přízemí. Kvalitní použité materiály a prvky od základu po detail: střešní plášť Bramac, okna s trojskly, vytápění tepelným čerpadlem, podlahové teplovodní vytápění v celém domě, krbová kamna, vrata Hörmann, rozvod SAT+TV+DAT+radio v každé místnosti atd. Seznam standardů na vyžádání. V ceně kompletní oplocení pozemku včetně vjezdové brány na dálkové ovládání. Možnost financování úvěrem. Nemovitost je nabízena výhradně naší kanceláří. PENB: B

Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 40027903.

Prodejce



Monika Christová

[Přejít na web](#)

+420 226 257 929

m.christova@maxima.cz



MAXIMA REALITY

★★★★★ 4.5/5 (176)

[Přejít na web](#)

Odkaz na inzerát:



05.01.25 21:40

Prodej kanceláře 190 m², Vestec • Sreality.cz

Celková cena: 21 650 000 Kč (113 947 Kč/m²)

Poznámka k ceně: Časově limitovaná sleva

Příslušenství: Parkovací stání Garáž

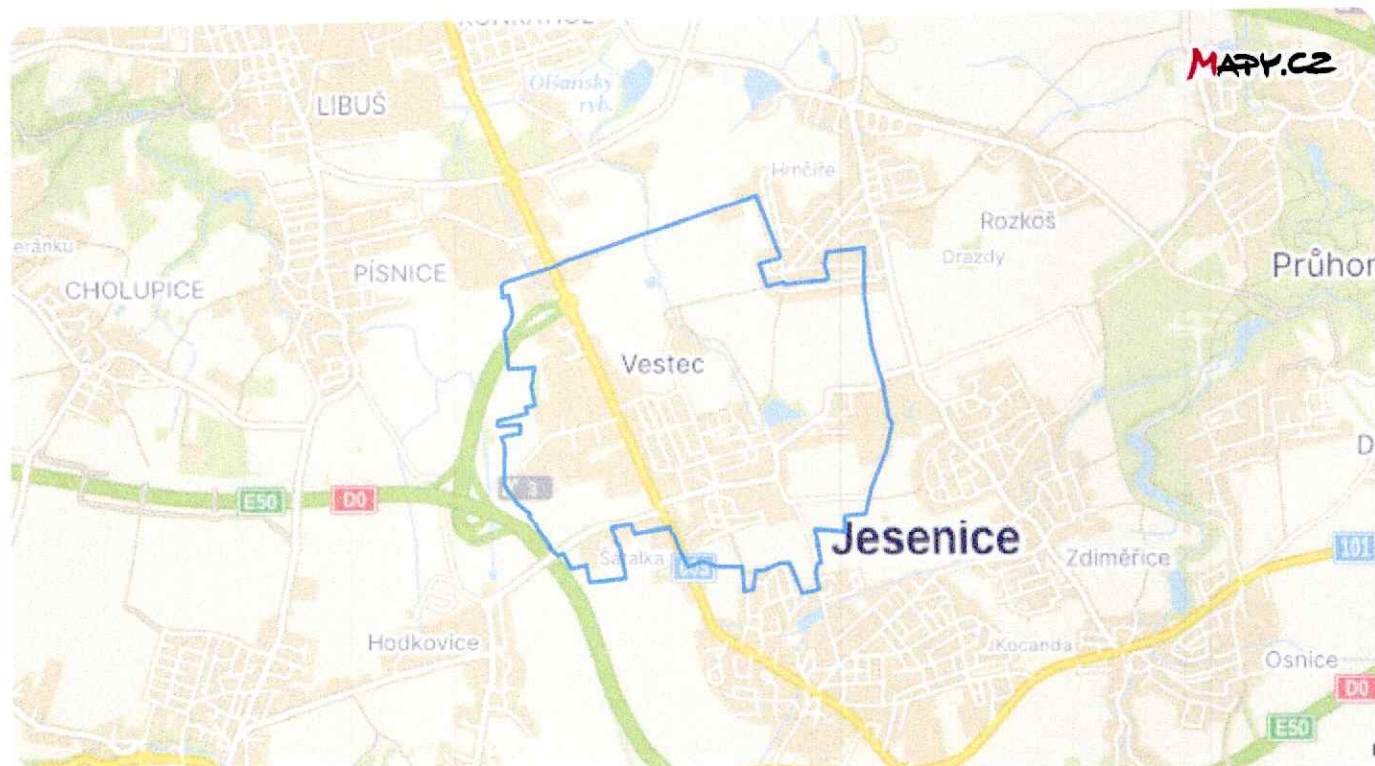
Energetická náročnost: Velmi úsporná

Stavba: Cihlová, Novostavba, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod, Plynovod, 230V, 400V, Ústřední plynové vytápění, Plynový kondenzační kotel, Veřejná kanalizace, Silnice, Autobus

Plocha:  Užitná plocha 190 m²

Lokalita



Celková cena: 21 650 000 Kč (113 947 Kč/m²)

Poznámka: Časově limitovaná sleva

část:

Přístavby: Parkovací stání, Garáž

Energetická: Velmi úsporná

náročnost:

Stavba: Cihlová, Novostavba, Patrový typ

objektu

Infrastruktura: Vodovod, Plynovod, 230V, 400V,

Ústřední plynová



Handwritten signature



Handwritten signature



Lokalizace

CH

Jesenice

Vestec

Průběh

MAPY.CS