

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 072648/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Petr Horák <i>insolvenční správce Zbiralová Jana, bytem Pražská 405, Olešovice, 25168 Kamenice Na Střelnici 343/48 779 00 Olomouc</i>
Číslo jednací:	KSPH 61 INS 24033/2019
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení – aktualizace znaleckého posudku č. 10339-117/2020.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Pražská č.p. 405, Kamenice, okres Praha-východ
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	02.10.2024
Zpracováno ke dni:	02.10.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 318, jehož součástí je rodinný dům č. p. 405, a pozemku parc. č. 594/5, vč. příslušenství, v obci Kamenice, okres Praha-východ, katastrální území Ládví na listu vlastnictví č. 1680.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení – aktualizace znaleckého posudku č. 10339-117/2020.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 318 a 594/5, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Pražská č.p. 405, Kamenice, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Kamenice
Ulice:	Pražská
Katastrální území:	Ládví

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 02.10.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jana Zbiralová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Zbiralová Jana, Pražská 405, Olešovice, 25168 Kamenice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 318, jehož součástí je rodinný dům č. p. 405, a pozemek parc. č. 594/5, vč. příslušenství, v obci Kamenice, okres Praha-východ, katastrální území Ládví, na listu vlastnictví č. 1680.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - nejsou zakresleny vedlejší stavby na pozemku parc. č. 594/5.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je podsklepený, disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1960.

Konstrukce objektu je ze škvárových tvárníc na žulové podezdívce, stropy jsou betonové. Má sedlovou střechu, střešní krytina je plechová a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně. V přízemí se nachází kuchyně o výměře 18,90 m², obývací pokoj o výměře 21,50 m², pokoj o výměře 20,20 m², koupelna o výměře 5,50 m², chodba o výměře 10,30 m², předsín o výměře 8,40 m², WC o výměře 1,20 m², spíž o výměře 2,40 m², schodiště o výměře 6,60 m², v podkroví je kuchyně o výměře 14,10 m², pokoj o výměře 15,60 m², pokoj o výměře 20,00 m², pokoj o výměře 12,00 m², chodba o výměře 10,30 m², WC o výměře 1,90 m², koupelna o výměře 5,80 m², spíž o výměře 4,00 m². Sklep má výměru 57,70 m² + schodiště o výměře 3,20 m², balkon má výměru 4,30 m². Podlahová plocha činí 181,90 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 243,90 m².

Vnitřní povrchy: štukové, dřevěné obložení. Okna jsou v objektu převážně plastová, v části dřevěná. Vybavení koupelen tvoří sprchové kouty, umyvadla a na WC je klasická toaleta. Dveře mají ocelové zárubně. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Podlahy jsou řešeny: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, koberce, teraco, v suterénu PVC.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdrojem vody je alternativně vodovod i připojení ke studni, dům má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Řešení vytápění v domě: plynový kotel. Ohřev vody je řešen 3 bojlerů.

Rodinný dům je převážně v dobrém stavu. Prošel částečnou rekonstrukcí (plynový kotel, střecha, okna, kuchyně, koupelna). Zůstávají starší rozvody, je patrné opotřebení (povrchy, zastarávající vybavení). Od minulého ocenění byl rekonstruován suterén a částečně kanalizace. V suterénu jsou nové podlahy (PVC), je obitý OSB deskami, je zde rozestavěná koupelna s WC a sprchovým koutem, bojler, kuchyňka, kamna na tuhá paliva, prostor je díky oknům i částečně obyvatelný.

Popis pozemku a lokality

Obec Kamenice se nachází v jižní části okresu Praha - východ, cca 15 km jihovýchodně od Hlavního města Prahy. Obec měla ke dni ocenění cca 4 400 obyvatel. V obci je základní občanská vybavenost – obecní úřad, mateřská škola, základní škola, zdravotní středisko, obchody, základní sportovní a kulturní vyžití. Obec je obsluhována autobusovou dopravou vč. linek PID.

Oceňované nemovitosti se nacházejí ve střední části obce, v rezidenční zástavbě, v dobré dostupnosti vybavenosti. V lokalitě není povodňové riziko. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Celková výměra pozemků činí 989 m². Pozemky jsou mírně svažité. Jsou oploceny pletivem a dřevěným plotem. Na zahradě se nacházejí okrasné a ovocné dřeviny. Na pozemcích se nacházejí vedlejší stavby - zděná garáž, četné kůlny a přístřešky. Parkování je možné na pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva nejsou zohledňována.

V předchozím ocenění byla vlastníkem předložena nájmní smlouva k rodinnému domu a dohoda o užívání části pozemku zahrady s umístěným mobilheimem (ve vlastnictví jiného subjektu). Obě smlouvy jsou již ukončeny, mobilheim bude odvezen.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt																																												
	Počet nadzemních podlaží	1																																												
	Podsklepení	ano																																												
	Podkroví	ano																																												
	Dům byl postaven v roce	1960																																												
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby																																												
	Rozsah rekonstrukce domu	kotel, střecha, okna, kuchyně, koupelna, sklep																																												
	Konstrukce	škvárové tvárnice na žulové podezdívce																																												
	Stropy	betonové																																												
	Střecha	sedlová																																												
	Krytina střechy	plechová																																												
	Klempířské prvky	plechové																																												
	Vnější omítky	břizolitové																																												
	Vnitřní omítky	štukové, dřevěné obložení																																												
	Typ oken v domě	převážně plastová, v části dřevěná																																												
	Koupelna(y)	sprehový kout, umyvadlo																																												
	Toaleta(y)	klasická toaleta																																												
	Typ zárubní	ocelové																																												
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči																																												
	Dispozice RD	dvougenerační																																												
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td style="text-align: right;">18,90 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj</td> <td style="text-align: right;">21,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td style="text-align: right;">20,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td style="text-align: right;">5,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td style="text-align: right;">10,30 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Předsíň</td> <td style="text-align: right;">8,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td style="text-align: right;">1,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Spíž</td> <td style="text-align: right;">2,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td style="text-align: right;">14,10 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td style="text-align: right;">15,60 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td style="text-align: right;">20,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td style="text-align: right;">12,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td style="text-align: right;">10,30 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td style="text-align: right;">1,90 m²</td> </tr> </table>			Kuchyně	Kuchyně	18,90 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	21,50 m ²	Pokoj	Pokoj	20,20 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	5,50 m ²	Ostatní prostory	Chodba	10,30 m ²	Ostatní prostory	Předsíň	8,40 m ²	Koupelna, WC	WC	1,20 m ²	Ostatní prostory	Spíž	2,40 m ²	Kuchyně	Kuchyně	14,10 m ²	Pokoj	Pokoj	15,60 m ²	Pokoj	Pokoj	20,00 m ²	Pokoj	Pokoj	12,00 m ²	Ostatní prostory	Chodba	10,30 m ²	Koupelna, WC	WC	1,90 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	18,90 m ²																																											
	Pokoj	Obývací pokoj	21,50 m ²																																											
	Pokoj	Pokoj	20,20 m ²																																											
	Koupelna, WC	Koupelna	5,50 m ²																																											
	Ostatní prostory	Chodba	10,30 m ²																																											
	Ostatní prostory	Předsíň	8,40 m ²																																											
Koupelna, WC	WC	1,20 m ²																																												
Ostatní prostory	Spíž	2,40 m ²																																												
Kuchyně	Kuchyně	14,10 m ²																																												
Pokoj	Pokoj	15,60 m ²																																												
Pokoj	Pokoj	20,00 m ²																																												
Pokoj	Pokoj	12,00 m ²																																												
Ostatní prostory	Chodba	10,30 m ²																																												
Koupelna, WC	WC	1,90 m ²																																												

		Koupelna, WC	Koupelna	5,80 m ²	
		Ostatní prostory	Spíž	4,00 m ²	
		Ostatní prostory	Schodiště	3,20 m ²	
		Ostatní prostory	Schodiště	6,60 m ²	
		Podlahová plocha			181,90 m ²
		Příslušenství	Sklep	57,70 m ²	
		Příslušenství	Balkon	4,30 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství			243,90 m ²
		Elektrína	230V a 400V		
		Vodovod	vodovod, připojení ke studni		
	Svod splašek	veřejná kanalizace			
	Plynovod	ano			
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel			
	Řešení ohřevu vody	3x bojler			
	Podlahy v domě	laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, koberce, teraco, PVC			
	Popis stavu rodinného domu	dobrý			
	Vady rodinného domu	staré rozvody, zašlé povrchy, nedokončená rekonstrukce suterénu			
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné a ovocné dřeviny			
	Venkovní stavby	zděná garáž, četné kůlny a přístřešky			
	Sklon pozemku	mírně svažité			
	Oplocení	pletivo, dřevěný plot			
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě			
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami			
	Poloha v obci	střední část obce			
	Vybavenost	dostatečná dostupnost obchodů, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty			
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav			
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů (PID), parkování na vlastním pozemku			
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny				
Další informace	nájemní smlouva a dohoda o užívání pozemku z předchozího ocenění již nejsou aktuální				

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.10.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 822,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - 5 060 obyvatel	I	0,85
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 - více než 5000 obyvatel, okres Praha - východ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Praha - 13 km	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - kompletní IS v obci	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - PID s přímým spojením na metro	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **4 776,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

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 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 IV 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 II 1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

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	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,110}$$

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,110 = 1,110$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 776,-	1,110		5 301,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 318	124	5 301,36	657 368,64
§ 4 odst. 1	zahrada	594/5	865	5 301,36	4 585 676,40
Stavební pozemky - celkem			989		5 243 045,04

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	64 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	8 395,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:		=	60,00 m ²
1. NP:	10,3*10,1+1,8*1,1+5,9*2,5	=	120,76 m ²
podkroví:	10,3*10,1+1,8*1,1+5,9*2,5+1,8*2,7	=	125,62 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	60,00 m ²	2,40 m
1. NP:	120,76 m ²	3,00 m
podkroví:	125,62 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

PP:	(60)*(2,40)	=	144,00 m ³
1. NP:	(10,3*10,1+1,8*1,1+5,9*2,5)*(3,00)	=	362,28 m ³
podkroví:	(10,3*10,1+1,8*1,1+5,9*2,5)*(0,5+4,10/2)+(1,8*2,7)*(1,00)	=	312,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	819,08 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	120,76 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	306,38 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,54

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (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: úplně nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium 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 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,680 = \mathbf{0,670}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,110}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 8\,395,- \text{ Kč/m}^3 * 0,670 = 5\,624,65 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 819,08 \text{ m}^3 * 5\,624,65 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,110 = 5\,113\,812,54 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 113 812,54 Kč

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel

Stáří stavby:

41 let

Základní cena ZC (příloha č. 26):

3 123,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 5,9 * 2,8 = 16,52 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	16,52 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

$$1. \text{ NP: } (5,9 * 2,8) * (2,70) = 44,60 \text{ m}^3$$
$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \underline{\underline{44,60 \text{ m}^3}}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 41 let:

$$s = 1 - 0,005 * 41 = \mathbf{0,795}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,795 = \mathbf{0,655}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,110}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3 \text{ 123,- Kč/m}^3 * 0,655 = 2 \text{ 045,57 Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 44,60 \text{ m}^3 * 2 \text{ 045,57 Kč/m}^3 * 1,000 * 1,110 = 101 \text{ 267,99 Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{101 \text{ 267,99 Kč}}$$

1.4. Přístřešek I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	5,1*7,2 = 36,72	2,10 m
		36,72 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(5,1*7,2)*(2,10) = 77,11
Obestavěný prostor - celkem:		77,11 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	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
			<hr/>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 008,13
Plná cena: 77,11 m ³ * 2 008,13 Kč/m ³	=	154 846,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 82,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,180
=	27 872,44 Kč
*	1,110
=	30 938,41 Kč
=	30 938,41 Kč

Přístřešek I - cena zjištěná

1.5. Kůlna I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	$3,3*2,9+2,9*1,1 =$	12,76 2,10 m
		12,76 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(3,3*2,9+2,9*1,1)*(2,10) =$ 26,80
	Obestavěný prostor - celkem:	26,80 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	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10

6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 560,81
Plná cena: 26,80 m ³ * 2 560,81 Kč/m ³	=	68 629,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)	*	0,286
Nákladová cena stavby CS_N	=	19 628,10 Kč
Koeficient pp	*	1,110
Cena stavby CS	=	21 787,19 Kč
Kůlna I - cena zjištěná	=	21 787,19 Kč

1.6. Kůlna II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	4,6*2,0+1,4*3,9 =	14,66 2,40 m
		14,66 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1. NP	$(4,6*2,0+1,4*3,9)*(2,40) =$	35,18
Obestavěný prostor - celkem:			35,18 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	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 560,81
Plná cena: 35,18 m ³ * 2 560,81 Kč/m ³	=	90 089,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

	*	<u>0,167</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	15 044,91 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,110</u>
Cena stavby CS	=	16 699,85 Kč
Kůlna II - cena zjištěná	=	16 699,85 Kč

1.7. Přístřešek II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,6*6,3 =	22,68	1,70 m
		22,68 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,6*6,3)*(1,70) =	38,56
Obestavěný prostor - celkem:			38,56 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	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 008,13
Plná cena: 38,56 m ³ * 2 008,13 Kč/m ³	=	77 433,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	12 931,39 Kč
Koeficient pp	*	1,110
Cena stavby CS	=	14 353,84 Kč

Přístřešek II - cena zjištěná	=	14 353,84 Kč
--------------------------------------	---	---------------------

1.8. Kůlna III

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,1*1,9 =	5,89	1,90 m
		5,89 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,1*1,9)*(1,90) =	11,19
Obestavěný prostor - celkem:			11,19 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	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 597,18
Plná cena: 11,19 m ³ * 2 597,18 Kč/m ³	=	29 062,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kůlna III - cena zjištěná

*	0,167
=	4 853,43 Kč
*	1,110
=	5 387,31 Kč
=	5 387,31 Kč

1.9. Přístřešek III

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	2,8*3,6 =	10,08	2,20 m
		10,08 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(2,8*3,6)*(2,20) =	22,18
Obestavěný prostor - celkem:			22,18 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	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 008,13
Plná cena: 22,18 m ³ * 2 008,13 Kč/m ³	=	44 540,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	22 270,16 Kč
*	1,110
=	24 719,88 Kč
=	24 719,88 Kč

Přístřešek III - cena zjištěná

1.10. Kůlna IV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	1,8*4,3 =	7,74	2,00 m
		7,74 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ Název

NP 1. NP

(1,8*4,3)*(2,00) =

Obestavěný prostor [m³]

15,48

Obestavěný prostor - celkem:

15,48 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	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 560,81
Plná cena: 15,48 m ³ * 2 560,81 Kč/m ³	=	39 641,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)	*	0,167	
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 620,10 Kč	
Koeficient pp	*	1,110	
Cena stavby CS	=	7 348,31 Kč	
Kůlna IV - cena zjištěná	=	7 348,31 Kč	

1.11. Kůlna V

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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	10,8*1,8 =	19,44 2,50 m
		19,44 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(10,8*1,8)*(2,50) =
		48,60
Obestavěný prostor - celkem:		48,60 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
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	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					98,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9890

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9890
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 310,06
Plná cena: 48,60 m ³ * 3 310,06 Kč/m ³	=	160 868,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	46 008,51 Kč
*	1,110
=	51 069,45 Kč
=	51 069,45 Kč

Kůlna V - cena zjištěná

1.12. Skleník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 24,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m²]		=	5 577,44
Plná cena: 24,00 m ² * 5 577,44 Kč/m ²		=	133 858,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	26 771,71 Kč
*	1,110
=	29 716,60 Kč
=	29 716,60 Kč

Skleník - cena zjištěná

1.13. Studna

Dle sdělení vlastníka jsou na pozemcích 2 studny, druhá však není využívána pro nedostatek vody – neoceňovaná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,20 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 1,20 m * 3 810,- Kč/m + 4 572,- Kč

Základní cena celkem = **14 322,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,3440

Upravená cena studny = **43 103,49 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 100 = 44,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 44,0 \% / 100)$ * 0,560

Nákladová cena stavby CS_N = **24 137,95 Kč**

Koeficient pp * 1,110

Cena stavby CS = **26 793,12 Kč**

Studna - cena zjištěná = **26 793,12 Kč**

1.14. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roky]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	10	2 Ks	2 117,-		2 117,-	4 234,-
třešeň - polokmen	34	1 Ks	1 214,-		1 214,-	1 214,-
hrušeň - polokmen	5	1 Ks	1 172,-		1 172,-	1 172,-

maliník					
4	1,00 m ²	54,-	54,-	54,-	
borůvka velkoplodá					
10	2 Ks	559,-	559,-	1 118,-	
ostružiník					
10	1,00 m ²	23,-	23,-	23,-	
rybíz červený					
30	1 Ks	25,-	25,-	25,-	
rybíz bílý					
30	1 Ks	25,-	25,-	25,-	
Součet:				=	7 865,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	7 865,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	3 010,-		6 roků 3 010,-	3,00 ks 9 030,-
Listnaté stromy II	11 280,-		15 roků 11 280,-	1,00 ks 11 280,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-		40 roků 1 660,-	4,00 ks 6 640,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		20 roků 1 090,-	1,00 ks 1 090,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		15 roků 1 090,-	6,00 ks 6 540,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	190,-		5 roků 190,-	5,00 ks 950,-
Jehličnaté keře I	1 660,-		30 roků 1 660,-	12,00 ks 19 920,-
Jehličnaté keře II	1 280,-		20 roků 1 280,-	8,00 ks 10 240,-
Pnouce dřeviny I	800,-		20 roků 800,-	5,00 m ² 4 000,-
Součet:				69 690,-
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _S (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 47 040,75

Trvalé porosty = 54 905,75 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace	
1.1. Pozemky:	5 243 045,04 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Rodinný dům	5 113 812,54 Kč
1.3. Garáž	101 267,99 Kč
1.4. Přístřešek I	30 938,41 Kč
1.5. Kůlna I	21 787,19 Kč
1.6. Kůlna II	16 699,85 Kč
1.7. Přístřešek II	14 353,84 Kč
1.8. Kůlna III	5 387,31 Kč
1.9. Přístřešek III	24 719,88 Kč
1.10. Kůlna IV	7 348,31 Kč
1.11. Kůlna V	51 069,45 Kč
1.12. Skleník	29 716,60 Kč
1.13. Studna	26 793,12 Kč
1.14. Trvalé porosty	54 905,75 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 5 498 800,24 Kč
Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem	= 10 741 845,28 Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Pražská č.p. 405, Kamenice, okres Praha-východ

Pražská č.p. 405, Kamenice, okres Praha-východ						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - suterén
Oceňovaný objekt	Pražská č.p. 405, Kamenice, okres Praha-východ	182 m ²	dobrý	989 m ²	rozsáhlé kůlny a přístřešky, ale spíše v horším stavu	ano
1	Kolmá č.p. 43, Kamenice, okres Praha-východ	182 m ²	velmi dobrý	869 m ²	2garáž, terasa	ano
2	Vnitřní č.p. 993, Kamenice, okres Praha-východ	185 m ²	velmi dobrý	900 m ²	terasa, garáž, bazén, vířivka, pergola	ne
3	Velké Popovice č.p. 236, okres Praha-východ	200 m ²	dobrý	842 m ²	garáž, dílna, terasa, skleník	ano
4	Zaječice č.p. 61, Pyšely, okres Benešov	151 m ²	dobrý	966 m ²	kůlna	ano

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K6 suterén	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	13 350 000,00 Kč	1	13 350 000,00 Kč	1.05	1	1.2	1	1.1	1	1.386	9 632 034,63 Kč
2	9 499 000,00 Kč	1	9 499 000,00 Kč	0.95	1	1.2	1	1.1	0.9	1.1286	8 416 622,36 Kč
3	8 300 000,00 Kč	1	8 300 000,00 Kč	1	1	1	0.95	1	1	0.95	8 736 842,11 Kč
4	6 900 000,00 Kč	1	6 900 000,00 Kč	0.9	0.9	1	1	0.95	1	0.7695	8 966 861,60 Kč
Celkem průměr										8 938 090,00 Kč	
Minimum										8 416 622,36 Kč	
Maximum										9 632 034,63 Kč	
Směrodatná odchylka - s										514 721,98 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										8 423 368,02 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										9 452 811,98 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Do porovnání byly zařazeny rodinné domy obdobných výměr z obce nebo blízkého okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, výměrách domů a pozemků, stavu domů (stáří, rozsah rekonstrukce), příslušenství, suterén.

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

= 8 938 090 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

8 938 000 Kč

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

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

Výsledek dle cenového předpisu

10.741.850 Kč

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

8.938.000 Kč

Pro určení výsledné ceny obvyklé je větší váha udělena srovnávací metodě, neboť lépe odráží postavení nemovitosti na trhu.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 318, jehož součástí je rodinný dům č. p. 405, a pozemku parc. č. 594/5, vč. příslušenství, v obci Kamenice, okres Praha-východ, katastrální území Ládví na listu vlastnictví č. 1680, pro účely insolvenčního řízení – aktualizace znaleckého posudku č. 10339-117/2020.

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

8.940.000 Kč

Slovy: osmmilionůdevětsetčtyřicettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.10.2024



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 072648/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 318
Obec:	Kamenice [538299]
Katastrální území:	Ládví [662445]
Číslo LV:	1680
Výměra [m ²]:	124
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:	Olešovice [62464] ; č. p. 405; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 318
Stavební objekt:	č. p. 405
Ulice:	Pražská
Adresní místa:	Pražská č. p. 405

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zbiralová Jana, Pražská 405, Olešovice, 25168 Kamenice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	594/5
Obec:	Kamenice [538299]
Katastrální území:	Ládví [662445]
Číslo LV:	1680
Výměra [m ²]:	865
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zbiralová Jana, Pražská 405, Olešovice, 25168 Kamenice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53201	865

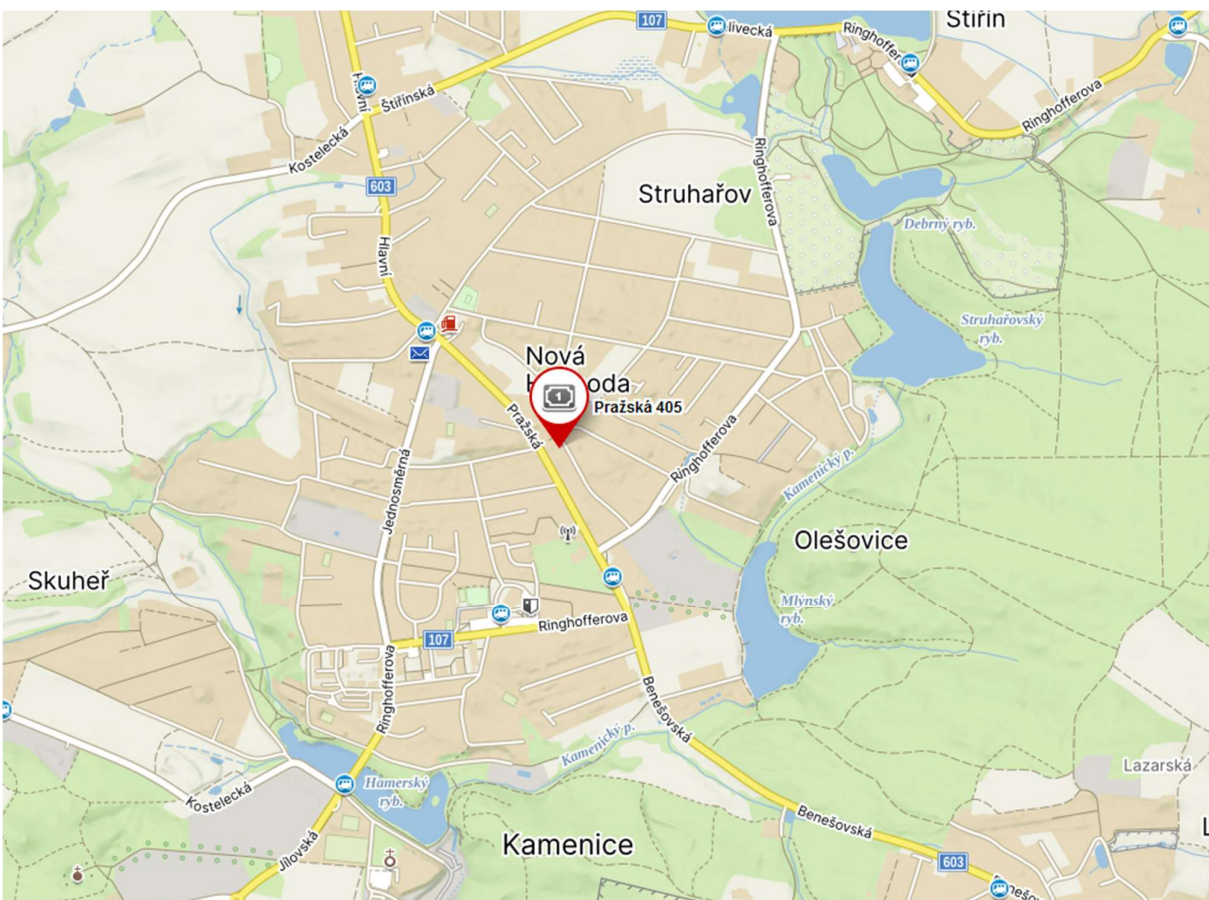
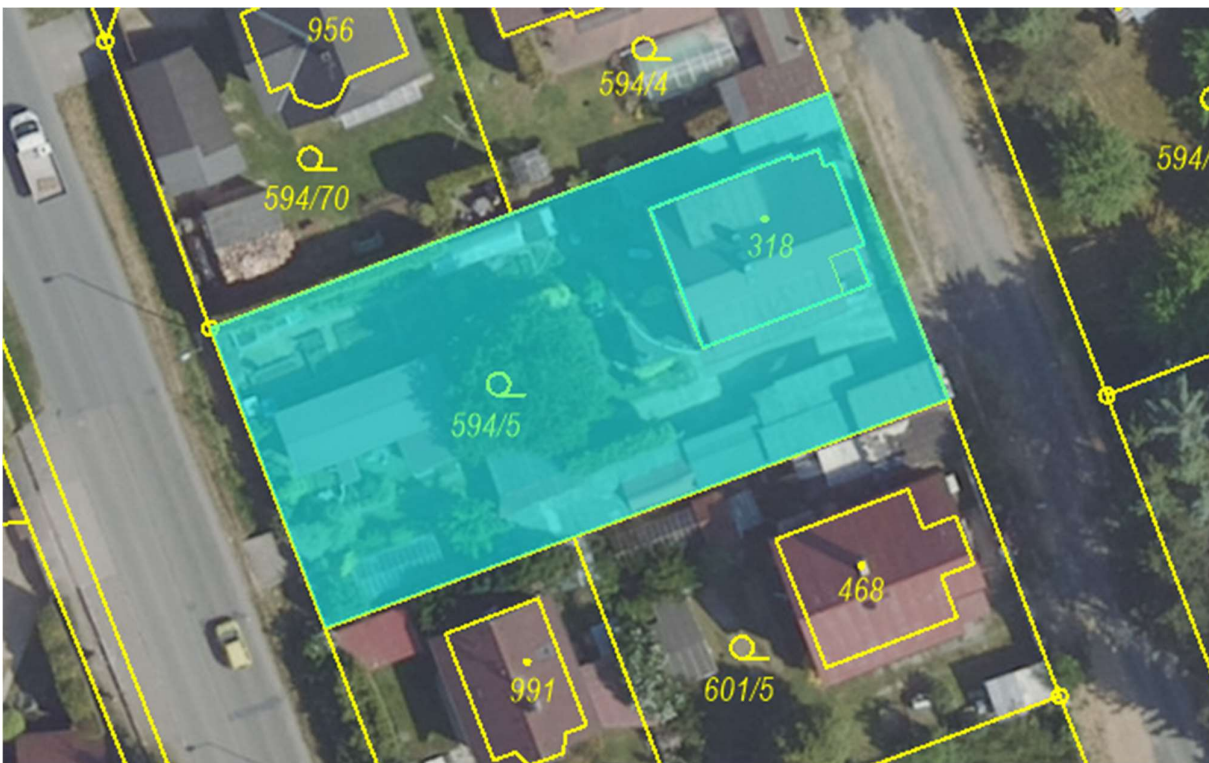
Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

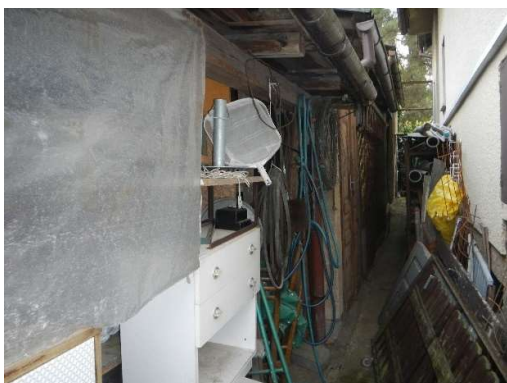
Jiné zápisy

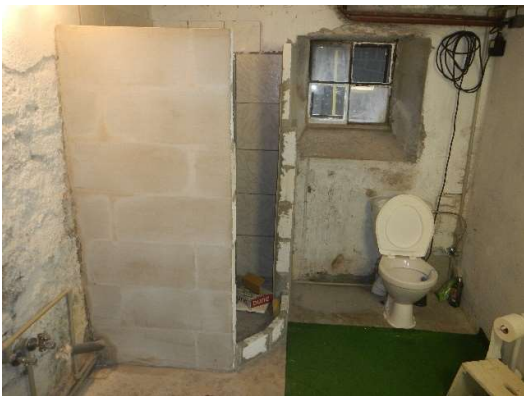
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Zbiralová Jana
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

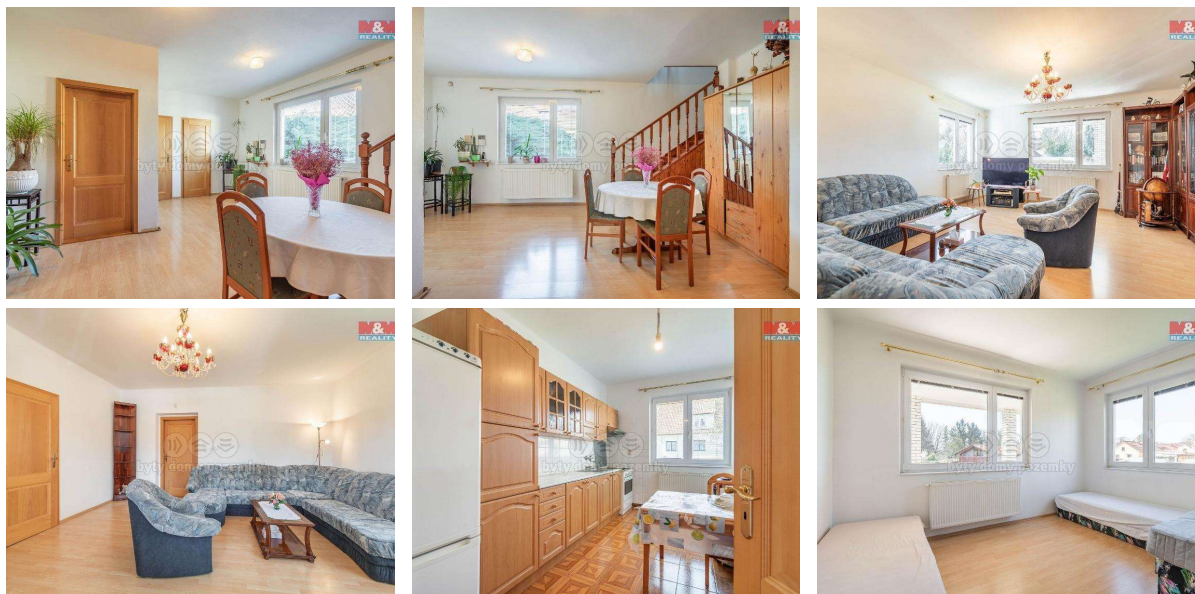
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

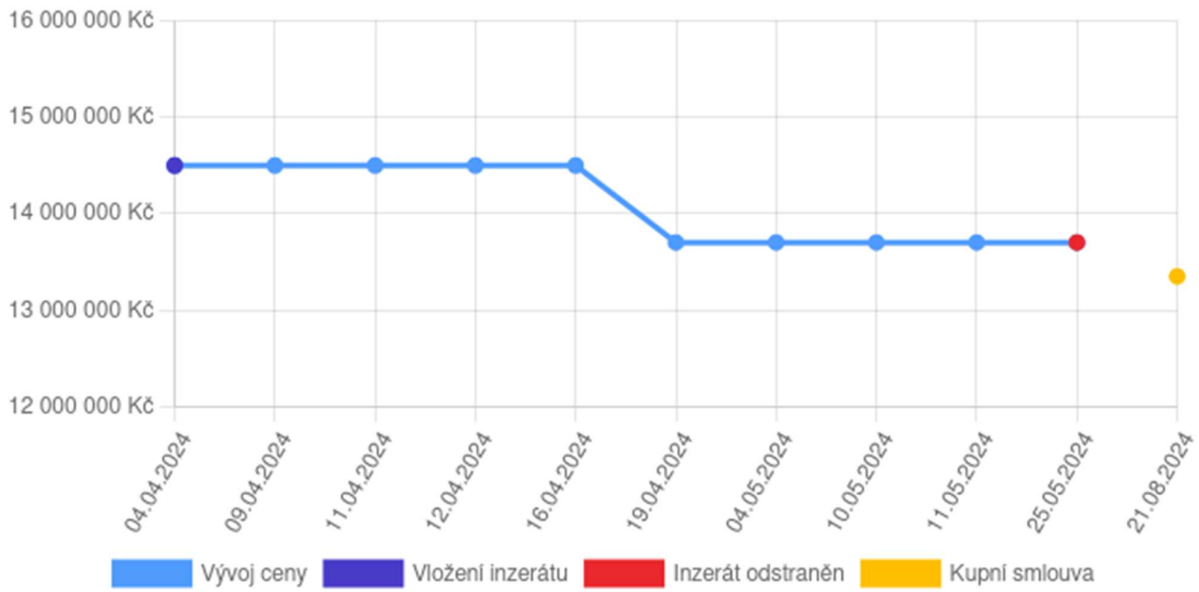
Lokalita	Kolmá č.p. 43, Kamenice, okres Praha-východ	Cena dle KS	13 350 000 Kč
Datum podpisu KS	21.08.2024	Číslo řízení	V-10810/2024-209
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	869 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Garáž	Ano	Užitná plocha	182 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

Nabízíme prostorný vícegenerační dům v klidné lokalitě nedaleko Prahy. Dům disponuje dostatečným prostorem jak uvnitř, tak venku. S užitnou plochou 182 m² a 2 nadzemními a 1 podzemním podlažím nabízí 7 místností a rozlehlou zahradu. Tento ideální dům pro rodinu má kuchyň s jídelnou, světlý obývací pokoj, 4 ložnice, pracovnu, 2 koupelny a 2 WC. Dům je podsklepený, má terasu a dvougaráž na rozlehlé zahradě. Je vybaven kompletními inženýrskými sítěmi včetně plynu, internetu a kabelové televize. Vytápění zajišťují plynový i elektrický kotel, a v každém patře jsou koupelny s vanou. Doprava autem do OC Chodov trvá pouhých 22 minut, a v okolí jsou dostupné autobusové zastávky. Dům je suchý, s keramickou dlažbou a pálenými taškami. Jeho vynikající dostupnost do města ho činí ideální volbou pro pohodlné a klidné rodinné bydlení. Zajistíme vám financování koupě této nemovitosti úvěrem s výhodnou úrokovou sazbou. V případě zájmu o více informací nebo prohlídku volejte makléře.

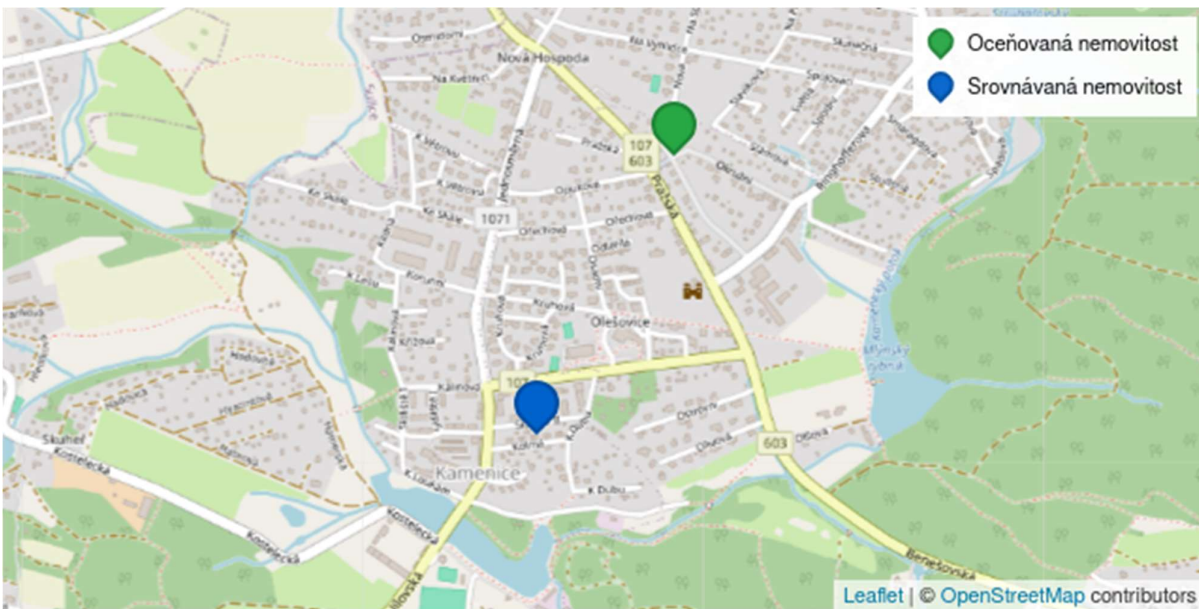
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



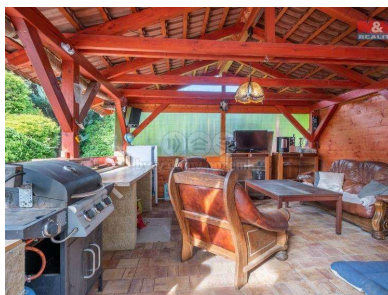
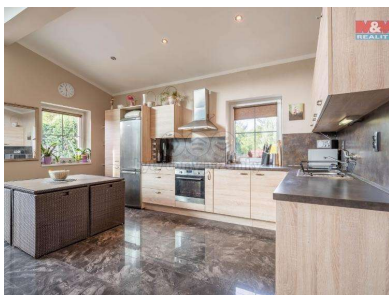
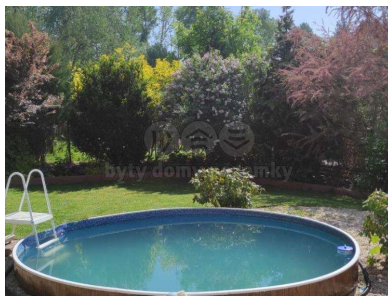
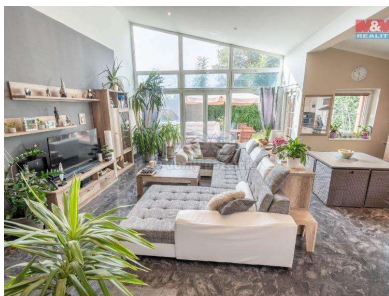
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

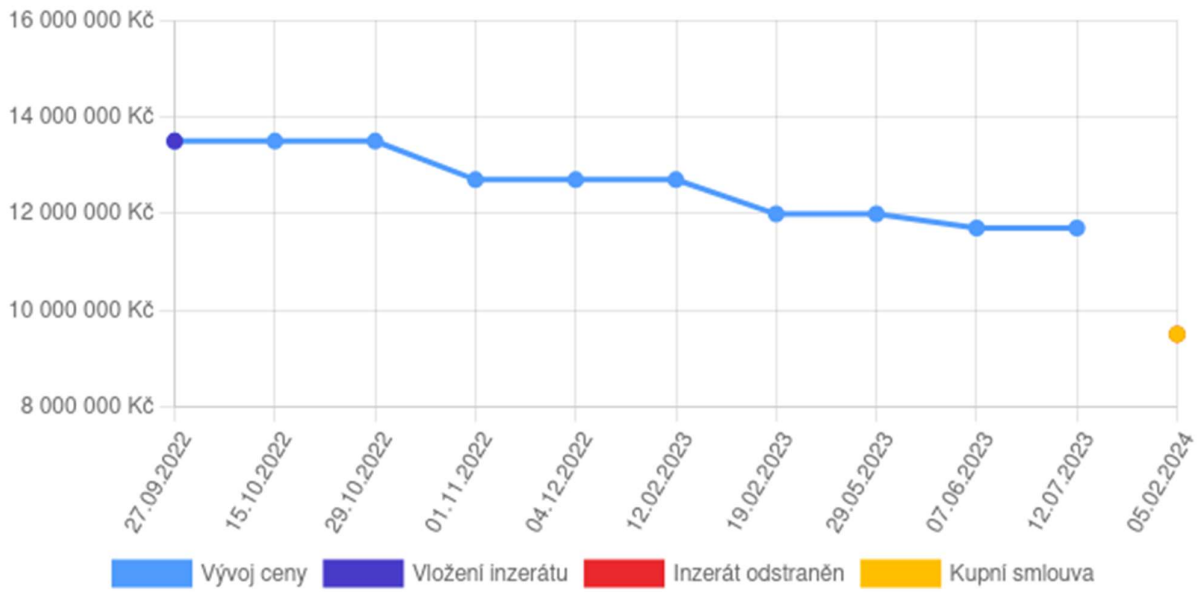
Lokalita	Vnitřní č.p. 993, Kamenice, okres Praha-východ	Cena dle KS	9 499 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.02.2024	Číslo řízení	V-1325/2024-209
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	900 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Podlahová plocha	185 m ²	Užitná plocha	185 m ²
Dispozice	5+kk	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Vodovod		

Krásný otevřený prostor, příroda, relax a jen kousek od Prahy, to jsou hlavní charakteristiky tohoto domu na prodej. Prostorný dům splní očekávání i početnější rodiny. V přízemí se nachází vzdušný a světlý obývací pokoj s krbovými kamny a nezaměnitelnou atmosférou, kterému dominuje prosklená stěna s výhledem na zahradu a útulnou terasu. Dále je zde plně vybavená a chytře řešená moderní kuchyň, v patře se pak nachází dva samostatné pokoje. V přízemí najdeme garáž a pokoj pro hosty. Vybavení domu je součástí ceny. Dům šetří náklady díky podlahovému vytápění v celém domě a zateplení vč. střechy. Na pozemku o velikosti 777 m² se nachází bazén, vířivka a dřevěná pergola s grilem. Jedinečná lokalita nabízí spojení klidu a krásné přírody s výhodami města a výbornou dostupností do Prahy. V obci najdete školu, školku, obchody a vše pro pohodlné bydlení. Spojení do metropole zajišťují přímé autobusy, které vás za 30 minut dopraví na stanici metra "C" Budějovická.

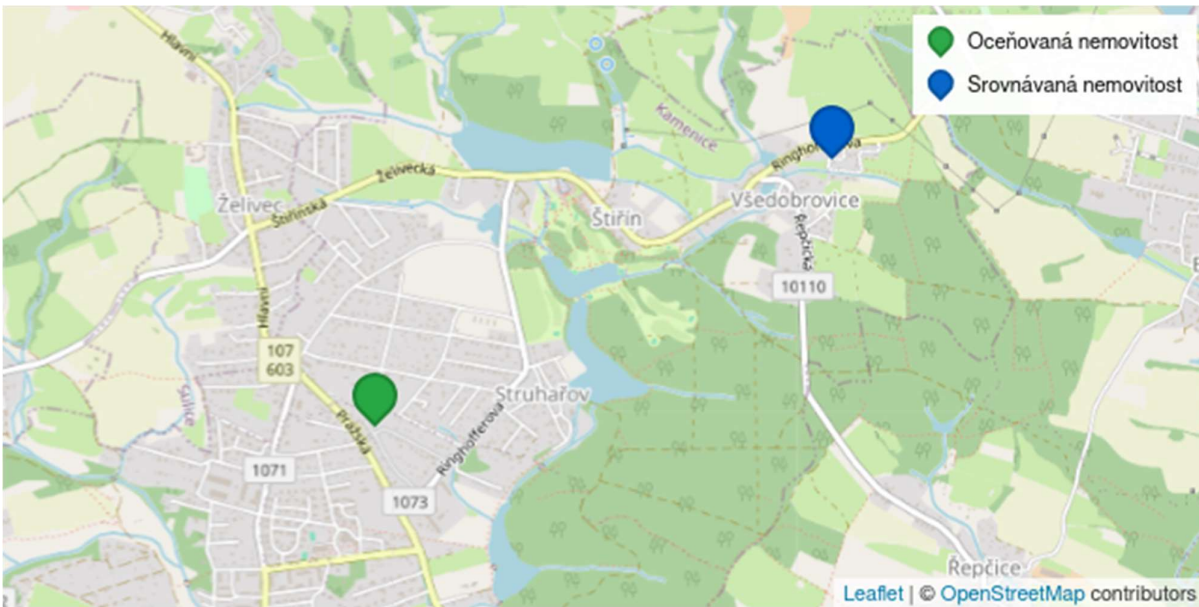
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

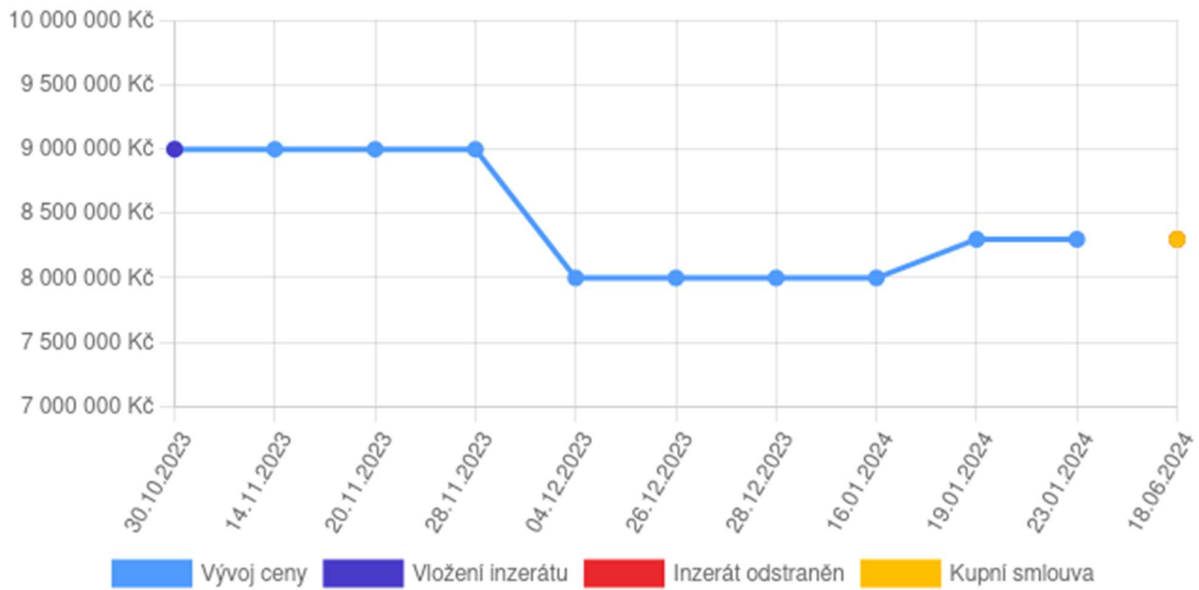
Lokalita	Velké Popovice č.p. 236, okres Praha-východ	Cena dle KS	8 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.06.2024	Číslo řízení	V-7305/2024-209
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	842 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel, Kotel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

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

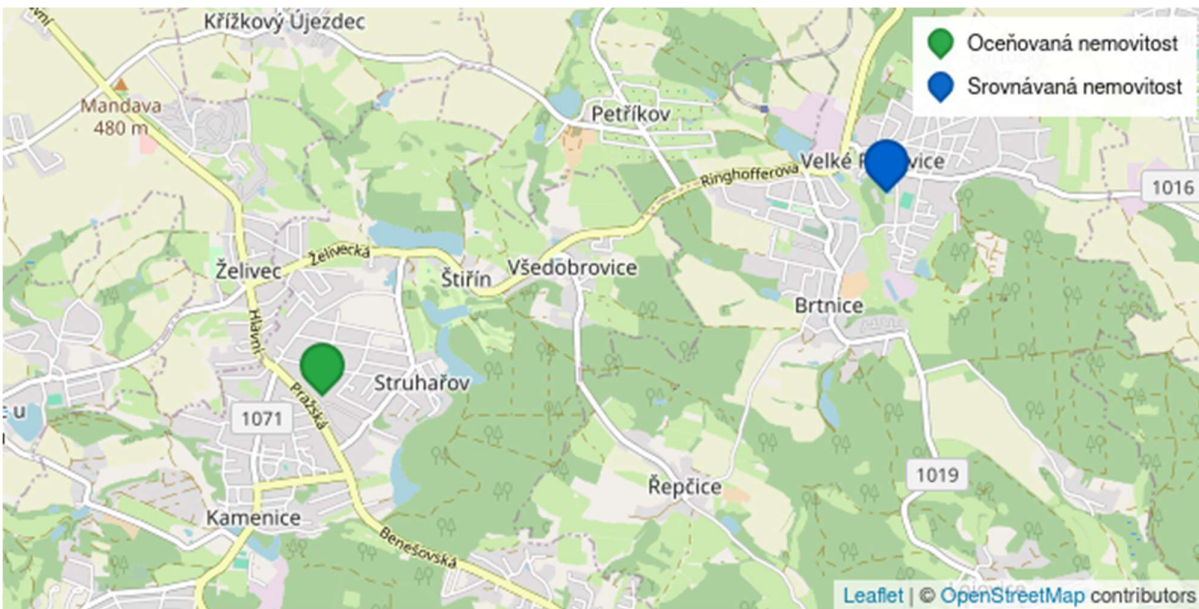
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Zaječice č.p. 61, Pyšely, okres Benešov	Cena dle KS	6 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2024	Číslo řízení	V-7400/2024-201
Poznámka k ceně	včetně realitního a právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	966 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel	Garáž	Ano
Podlahová plocha	151 m ²	Užitná plocha	220 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj, Připojení ke studni		

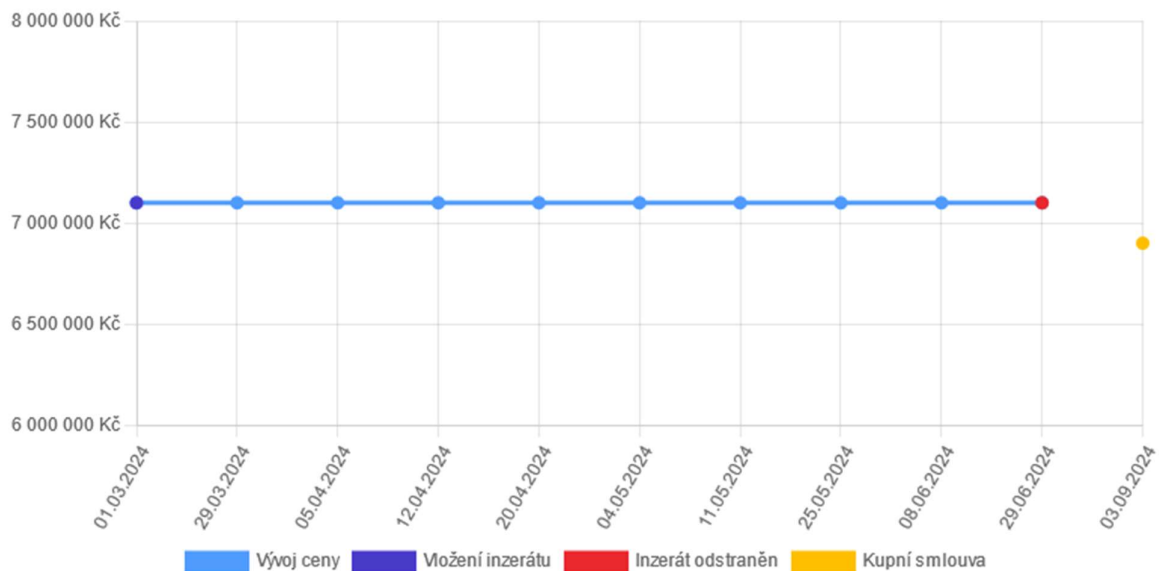
Nabízíme vám ke koupi rodinný dům na jedinečném místě v Zaječicích u Pyšel. Díky své poloze je vhodný i pro rekreační účely. Tento dům se nachází v klidné části obce. Spolu s dalšími 2 domy (celkem 4 parcely) a vlastní příjezdovou cestou, obklopen vzrostlými stromy, nabízí soukromí pro početnější rodinu. Pozemek o výměře 966 m² je svažitý, zatravněný, převážně jihozápadně orientován. Ve spodní části je dětská houpačka a pískoviště. Před domem je nová pergola s letním posezením. Vzadu za domem je zahradní domek. V suterénu domu je garáž s dílnou, kde je možné znovu osadit kotel na tuhá paliva. V zadní části jsou 2 prostorné sklepy, jeden vhodný na sklad potravin, ve druhém je momentálně umístěn plynový kotel, který zajišťuje centrální vytápění celého domu. V přízemí domu je předsíň, dále hala se schodištěm a prostorný obývací pokoj s otevřeným krbem. Tato místnost přechází plynule do jídelní části a kuchyně. V přízemí je prostorná koupelna s vanou a umyvadlem, ohřev vody je momentálně řešen menším bojlerem v koupelně. Toaleta je samostatná. Další 2 prostorné místnosti se nachází v patře. Z jedné z nich je vstup na balkon. Dále je zde menší prostor, dříve užívaný jako šicí koutek, který lze užívat jako pracovnu. V patře je další samostatné WC. Nachází se zde prostorná komora s umyvadlem, která může být v budoucnu přestavěna na další koupelnu. Prostor schodiště je velký, může zde vzniknout hrací koutek pro děti. V podkroví je další místnost a zákoutí - třeba pro čtecí koutek. Všechny obytné místnosti jsou situovány na jih, díky tomu je v domě i v zimních měsících dostatek denního světla. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, dále na elektrickou i plynovou síť. Bonusem je vlastní studna, která může být využita na závlahu zahrady. Dům je typizovaný projekt „Tetřev“ z r.1975. Základy domu jsou betonové, zdivo v suterénu je cihlové 25cm, v patrech jsou použity třískocementové tvárnice. Střešní sedlová, okna v obytných místnostech převážně plastová, zbytek domu dřevěná. Schodiště ze suterénu do patra betonové, ostatní dřevěné. V Zaječicích je školka a hlavně oblíbená „Hospoda Oksford“, kde se pořádá řada kulturních akcí, koncertů. Je zde fotbalové hřiště. Další možnosti v Pyšelích: restaurace, pošta, lékař, obecní úřad, knihovna, potraviny, masna, obchod pro zvířata, kostel, zmrzlina, nově postavená školka, velká základní škola, kulturní středisko. Pořádá se tu řada společenských akcí během celého roku. V okolí je mnoho možností ke sportovnímu vyžití – procházky do přírody, koupání na Sázavě, bruslení na nádrži (kousek od domu), běžkařský okruh v Senohrabech, Spa Infinity v hotelu SEN, golfový areál Loreta Pyšely a další. Dopravní spojení: školní autobus, autobus na vlakové nádraží Senohraby (Praha hl. Nádraží – Benešov), D3, D1 - Praha. mimo špičku 20 minut. V inzerci naleznete také video prohlídku, virtuální prohlídku a půdorys, Máte-li další otázky nebo si chcete domluvit termín prohlídky, neváhejte kontaktovat makléřku nabídky.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

