

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028569/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č.2683/167, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.1974, včetně pozemků p.č.2683/17, p.č.2683/163, p.č.2683/192 a příslušenství (LV č.2769), k.ú.Benešov u Prahy, obec Benešov, okres Benešov

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

Číslo posudku v evidenci znalce: 2848/2023

Zadavatel: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA-ZÁPAD, Mgr. Jan Beneš
Liborova 405/14
169 00 Praha 6

Číslo jednací: 191EX 419/20-147

TRŽNÍ HODNOTA	8 000 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 19 a 19 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 22.05.2023

Vyhotoveno: V Praze 11.07.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zodpovědět 1) až 4) :

1) Uvedená oceněná nemovitá věc na LV č.2769 :

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci :

pozemku p.č.2683/167, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.1974, včetně pozemků p.č.2683/17, p.č.2683/163, p.č.2683/192 a příslušenství (LV č.2769), k.ú.Benešov u Prahy, obec Benešov, okres Benešov

2) Příslušenství oceněné nemovité věci:

venkovní zapuštěný bazén

venkovní úpravy :

přípojka elektřiny, plynu, kanalizace, vody, včetně šachet a pilířů
betonová terasa s opěrnou zídkou
rozestavěné ocelové přístupové schodiště

3) výsledná cena nemovité věci ad 1) a jejího příslušenství ad 2) kterých se ocenění týká :

8 000 000 Kč

4) věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi ad 1) a ad 2) :

LV 2769 : B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Věcné břemeno cesty a stezky, oprávnění pro p.p.č. 2683/163, p.p.č.2683/17

Nemá vliv na hodnotu nemovité věci

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě poskytnutých podkladů a provedeného místního šetření.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účel exekučního řízení (ocenění stávajícího stavu)

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.05.2023 kontrolní 29.5.2023 za přítomnosti Ing. V.Fulína.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č.2769 k.ú.Benešov u Prahy, vyhotovený dálkovým přístupem dne 28.4.2023

Zajištěné znalcem při místním šetření:

- stavební povolení na stavbu ŘRD o 1 byt.jednotce vydané Odborem výstavby MěNV Benešov dne 7.3.1990 pod č.j.výst.332 5 207/1990/Če

- kolaudační rozhodnutí - povolení užívání stavby rodinného domu na pozemku p.č.2683/167 na Spořilove II vydané odborem výstavby a ÚP Městského úřadu Benešov dne 6.3.2000 pod č.j.Výst.-687/2/2000/Vo

- souhlas se zřízením stavby bazénu, oplocení, studny, inženýrských sítí na p.p.č.2683/163, 17, 18 vydané Drážním úřadem dne 1.2.2012 pod zn.MP-SOP0207/12-2/Kr.

- rozhodnutí o dodatečném povolení stavby bazénu u rodinného domu čp.1974 vydané Odborem výstavby MěNV Benešov dne 14.11.2013 pod č.j.výst./30101/2013/H

- ověřená dokumentace řadového rodinného domu - změna stavby před jejím dokončením, leden 2000, zak.č.2/00

- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele

- elektronická databáze nemovitostí INEM

- realitní servery (sreality, realingo)

- regionální informační servis RIS

- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Místní šetření proběhlo dne 22.05.2023 kontrolní 29.5.2023 za přítomnosti znalce a spoluvlastníka nemovité věci Ing.V.Fulína. Nemovitost byla zpřístupněná.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace, která nelze detailně ověřit místním šetřením. Ústně získané informace při místním šetření patří do kategorie subjektivních a je i tak k nim přístupováno, pokud je není možné objektivně ověřit.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Byla použita data z veřejně přístupných zdrojů, realitních serverů, oceňovacích předpisů a dále informace zadavatele posudku a informace získané při místním šetření.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Obvyklá cena

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 oblibou 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.

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.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Volba jiných oceňovacích přístupů :

Odhad využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.“

Znalec preferoval realizované ceny stejných nebo obdobných porovnávaných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Benešov, obec Benešov, k.ú. Benešov u Prahy
Adresa nemovité věci: Pražského povstání 1974, 256 01 Benešov

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Fulín Vladimír , Ing. a Fulínová Dana, Pražského povstání 1974, 256 01 Benešov, LV: 2769, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází ze skutečnosti zjištěné na místě samém, z podkladové dokumentace a z ústního sdělení při místním šetření. Stav k předmětnému datu byl upřesněn na místě. Na místě bylo zjištěno, že rodinný dům je užíván v souladu se způsobem využití dle výpisu z KN. Stavba rodinného domu odpovídá definici rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. Nemovitost se nenachází v záplavové zóně.

Místopis

Benešov je bývalé okresní město ve Středočeském kraji. Jedná se o sídlo s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Nachází se cca 37 km jižně od Prahy. Městem prochází mezinárodní silnice E55 Praha České Budějovice a železniční koridor spojující Německo a Rakousko. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy městské dopravy. Ve městě je komplexní občanská a technická vybavenost.

Předmětná nemovitost se nachází na severovýchodním okraji města na hranici rezidenční lokality bydlení v řadových rodinných domech postavených v nejbližším okolí a dále v nízkopodlažní sídlištní bytové zástavbě s občanskou vybaveností. Nemovitost SZ přímo sousedí s železničním koridorem České Velenice Praha hl.n., od kterého je oddělena prefabrikovanou protihlukovou stěnou. Centrum města je vzdálené cca 1 km, zastávka autobusu je v přímém sousedství, železniční a autobusové nádraží cca 1,8km.

Předmětnou nemovitost tvoří pozemek p.č.2683/167 s výměrou 204 m², vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zděný řadový krajní rodinný dům č.p.1974 s terasou do zahrady a předzahrádkou. Terasa tvoří střechu předsazené podzemní části domu s nedokončeným bočním přístupem. Na stavební pozemek SZ navazuje pozemek p.č.2683/17 s výměrou 157 m², vedený v druhu ostatní plocha zeleň. Na pozemku se nachází venkovní zapuštěný foliovaný bazén. Pozemek p.č.2683/17 SZ sousedí s pozemkem p.č.2683/163 s výměrou 29 m², vedeném v druhu ostatní plocha zeleň a SV sousedí s pozemkem p.č.2683/192 s výměrou 91 m², vedeném v druhu ostatní plocha zeleň. Oba pozemky jsou zatravněné. Pozemky jsou mírně JV skloněné od dráhy, jsou obdélníkového půdorysu, oplocené pouze na JZ hranici se sousední nemovitostí. Podél SV hranice vede nezpevněná přístupová plocha.

Nemovitost je napojená na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, plynu. Je možnost vjezdu přes zatravněnou předzahrádku do garáže.

Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí včetně pilířů, zpevněná plocha terasy a opěrná zídka, nedokončené ocelové přístupové schodiště na vstupní lodžii domu z ulice a nedokončený boční přístup do předsazené části 1.PP z pozemku p.č.2683/192. Vše s omezenou údržbou.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1565/20 Město Benešov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový krajní rodinný dům, celý podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a dvěma předsazenými místnostmi v suterénu pod terasou. Jedná se o typovou stavbu obdélníkového půdorysu s plochou střechou realizovanou tradičním způsobem. Od ulice je dům oddělený neudržovanou předzahrádkou s poškozeným přístupovým schodištěm přes lodžii do zádveří a dále s vjezdem do vnitřní garáže pro dva osobní automobily umístěnými za sebou. Další přístup je ze zahrady přes terasu do kuchyně a obývacího pokoje a nedostavěný boční přístup ze sklepních prostor suterénu. Z haly vede vnitřní schodiště do podzemního a druhého nadzemního podlaží. Dispozice je dobrá, pokoje nejsou průchozí. Koupelna ve 2.NP je nedokončená. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku 6+1.

Dispozice :

1.PP - garáž, kotelna, chodba se schodištěm, prádelna, 2x sklep, komora

1.NP - vstupní lodžie, zádveří, hala se schodištěm, obývací pokoj s jídelním koutem, kuchyně, pokoj, koupelna s WC, terasa

2.NP - 4 pokoje, galerie se schodištěm, nedokončená koupelna (bez vybavení a úpravy povrchů), 2 lodžie

Vytápění je plynovým kombinovaným kotlem umístěným v kotelně v 1.PP, kde jsou ukončeny i trubky pro budoucí vyhřívání bazénu. Větrání je přirozené okny. Technický stav domu je velmi dobrý. Je užíván k trvalému bydlení.

Užitná plocha

Podlaží	plocha	koef	užitná plocha
1.PP	77,00 m ²	0,5	38,50 m ²
1.PP garáž	35,6m ²	0	0
1.NP	83,30 m ²	1,00	83,30 m ²
2.NP	74,10 m ²	1,00	74,10 m ²
4 lodžie	27,60 m ²	0,5	13,80 m ²
CELKEM			209,70 m ²

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: stavba bazénu v ochranném pásmu celostátní dráhy železniční tratě České Velenice Praha hl.n.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Exekuce
Komentář: LV 2769 :
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:
Věcné břemeno cesty a stezky, oprávnění pro p.p.č. 2683/163, p.p.č.2683/17

C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
zástavní právo smluvní
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
zahájení exekuce
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.2683/167, jehož součástí je RD č.p.1974, pozemky p.č.2683/17, p.č.2683/163, p.č.2683/192
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Řadový krajní rodinný dům č.p.1974
 - 1.3. Bazén venkovní
 - 1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemek p.č.2683/167, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.1974, včetně pozemků p.č.2683/17, p.č.2683/163, p.č.2683/192 a příslušenství (LV č.2769), k.ú.Benešov u Prahy, obec Benešov, okres Benešov
Adresa předmětu ocenění:	Pražského povstání 1974 256 01 Benešov
LV:	2769
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Benešov
Katastrální území:	Benešov u Prahy
Počet obyvatel:	16 448
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	2 430,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby,	I	1,05

zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - sousedství frekventované železniční trati	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,977}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,930}$$

1. Pozemek p.č.2683/167, jehož součástí je RD č.p.1974, pozemky p.č.2683/17, p.č.2683/163, p.č.2683/192

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - standardní stavební pozemek v lokalitě	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,930 = 0,902$

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	2 430,-	0,902		2 191,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2683/17	157	2 191,86	344 122,02
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2683/163	29	2 191,86	63 563,94
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2683/167	204	2 191,86	447 139,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2683/192	91	2 191,86	199 459,26
Stavební pozemky - celkem			481		1 054 284,66

1.2. Řadový krajní rodinný dům č.p.1974

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ D
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: podsklepená

Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	18,60*9,00 =	167,40	2,25 m
1.NP	13,1*9,00 =	117,90	2,60 m
Podkroví	13,1*9,00 =	117,90	2,60 m
		403,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(18,60*9,00)*(2,25+0,3+0,3) =$	477,09
NP	1.NP	$(13,1*9,00)*(2,60+0,3) =$	341,91
Z	Podkroví	$(13,1*9,00)*(2,60+0,5) =$	365,49
Obestavěný prostor - celkem:			1 184,49 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné, obvodové tl.cca 45cm	S	100
3. Stropy	stropní panely, klenba	S	100
4. Střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytina	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné, vstupní předložené nedokončené	S	100
12. Dveře	dřevěné do obložkových zárubní, vstupní z masivu, posuvné	S	100
13. Okna	dřevěná s izolačním trojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha, keramická dlažba	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	běžný rozvod	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100

22. Kanalizace	běžný rozvod	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, el.sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	1.PP sprchový kout, umývadlo, závěsné WC, 1.PP vana, umývadlo, závěsné WC, ve 2.NP bez vybavení	S	100
25. Záchod	2x závěsné WC	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,46
Koeficient vybavení K_4 :					0,9946

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 070,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9946
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 124,27
Plná cena: 1 184,49 m ³ * 6 124,27 Kč/m ³	=	7 254 136,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 100 = 23,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 23,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,770
=	5 585 685,16 Kč
*	0,930
=	5 194 687,20 Kč

Řadový krajní rodinný dům č.p.1974 - zjištěná cena

= **5 194 687,20 Kč**

1.3. Bazén venkovní

Zapuštěný venkovní bazén na betonovém základu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 58,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 1 825,-

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

* 1,0500

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

* 3,1370

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **6 011,28**

Plná cena: 58,00 m³ * 6 011,28 Kč/m³

= **348 654,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 40 = 27,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 27,5 \% / 100)$

* 0,725

Nákladová cena stavby CS_N

= **252 774,32 Kč**

Koeficient pp

* 0,930

Cena stavby CS

= **235 080,12 Kč**

Bazén venkovní - zjištěná cena

= **235 080,12 Kč**

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby

Cena stavby

Řadový krajní rodinný dům č.p.1974

5 194 687,20 Kč

Celkem

5 194 687,20 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	5 194 687,20
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 181 814,05 Kč

Pozemek p.č.2683/167, jehož součástí je RD č.p.1974, pozemky p.č.2683/17, p.č.2683/163, p.č.2683/192 - rekapitulace

1.1. Pozemky:	1 054 284,66 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Řadový krajní rodinný dům č.p.1974	5 194 687,20 Kč
1.3. Bazén venkovní	235 080,12 Kč
1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	181 814,05 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+ 5 611 581,37 Kč

Pozemek p.č.2683/167, jehož součástí je RD č.p.1974, pozemky p.č.2683/17, p.č.2683/163, p.č.2683/192 - zjištěná cena celkem = 6 665 866,03 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Porovnávací metoda**

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda

Užitná plocha:	210,00 m ²
Plocha pozemku:	481,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům čp.1673
Lokalita:	Erbenova
Popis:	vnitřní řadový zděný RD 6+1, terasa, garáž (15m ²) hranice klidné a průmyslové lokality ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace, plyn vytápění : centrální plynem technický stav : průměrný, původní stav : nižší standard realizován prodej, řízení založeno 26.4.2023, V-3056/2023-201, Katastrální pracoviště Benešov
Podlaží:	1.PP+1.NP+2.NP
Dispozice:	byt 6+1/garáž/terasa
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	297,00 m ²
Užitná plocha:	182,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - redukce o servisní služby	0,97
K2 Velikosti objektu - menší plocha	0,97
K3 Poloha - klidnější, hranice klidné zástavby	0,97
K4 Provedení a vybavení - méně atraktivní	1,02
K5 Celkový stav - méně atraktivní	1,02
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nižší standard, menší příslušenství	1,04



Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
8 490 000	182,00	46 648	1,01	47 114

Název: Rodinný dům čp.1984/67

Lokalita: Pražského povstání

Popis: vnitřní řadový zděný RD 6+2, 2 lodžie, terasa, garáž

obdobný typ domu

totožná ulice přímé sousedství u železniční trati

ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace, plyn

vytápění : ÚT plynovým kotlem

ohřev vody : kotlem

technický stav : průměrný

stav : nižší standard

nerealizován prodej, aktualizace ceny ke dni 1.7.2023

Podlaží: 1.PP+1.NP+2.NP

Dispozice: byt 6+2/garáž/terasa

Typ stavby: zděná

Pozemek: 359,00 m²

Užitná plocha: 244,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší plocha	1,02
K3 Poloha - přímé sousedství	1,00
K4 Provedení a vybavení - nižší standard	1,02
K5 Celkový stav - obdobné	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nižší standard, menší příslušenství	1,04



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
8 800 000	244,00	36 066	0,92	33 181

Název: Rodinný dům čp.1353

Lokalita: ul.Neumannova

Popis: řadový krajní zděný RD 5+kk, garáž, terasa
zahradní domek (26m²)

3 řadové domy v klidné lokalitě bydlení na severním okraji města
 ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace, plyn
 vytápění : ÚT plynovým kotlem
 ohřev vody : kotlem
 technický stav : průměrný
 stav : nižší standard
 nerealizován prodej, aktualizace ceny ke dni 8.7.2023

Podlaží: 1.PP+1.NP+2.NP
Dispozice: byt 5+kk/garáž/terasa
Typ stavby: zděná
Pozemek: 582,00 m²
Užitná plocha: 163,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší plocha	0,98
K3 Poloha - klidnější lokalita	0,97
K4 Provedení a vybavení - nižší standard	1,05
K5 Celkový stav - méně atraktivní	1,04
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nižší standard, menší příslušenství	1,04



Zdroj: realitní server

Cena [Kč] k 8.7.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 200 000	163,00	38 037	0,90	34 233

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

V tomto případě lze provést pro stanovení porovnávací ceny nemovitosti orientační propočtení prostřednictvím cen za 1 m² plochy.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Minimální jednotková porovnávací cena	33 181 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 176 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	47 114 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	38 176 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	210,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	8 016 960
zaokrouhleno	= 8 000 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	8 000 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.2683/167, jehož součástí je RD č.p.1974, pozemky p.č.2683/17, p.č.2683/163, p.č.2683/192	6 665 866,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 054 284,66 Kč
1.2. Řadový krajní rodinný dům č.p.1974	5 194 687,- Kč
1.3. Bazén venkovní	235 080,- Kč
1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	181 814,- Kč
	<hr/>
	= 6 665 866,- Kč

Výsledná cena - celkem: **6 665 866,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **6 665 870,- Kč**

slovy: Šestmilionůšestsetšedesátpěttisícosmsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	6 665 870 Kč
--	---------------------

slovy: Šestmilionůšestsetšedesátpěttisícosmsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda 8 000 000,- Kč

Porovnávací hodnota	8 000 000 Kč
---------------------	--------------

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a vzhledem k výraznému pohybu cen nemovitostí nemusí odpovídat skutečnosti.

Silné stránky

občanská a technická vybavenost v dosahu
technický stav

Slabé stránky

sousedství železniční trati

Hodnota pozemku p.č.2683/167, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.1974, včetně pozemků p.č.2683/17, p.č.2683/163, p.č.2683/192 a příslušenství (LV č.2769), k.ú.Benešov u Prahy, obec Benešov, okres Benešov činí :

Tržní hodnota	8 000 000 Kč
----------------------	---------------------

slovy: Osmmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Hodnota pozemku p.č.2683/167, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.1974, včetně pozemků p.č.2683/17, p.č.2683/163, p.č.2683/192, příslušenství a trvalých porostů (LV č.2769), k.ú.Benešov u Prahy, obec Benešov, okres Benešov činí :

Tržní hodnota

8 000 000 Kč

slovy: Osmmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost závěru posudku může být skutečnost, že znalec nemá možnost, v rámci přípravy ani při zpracování posudku, ověřit všechna data týkající se porovnávacích nemovitých věcí, a to jak v případě nemovitých věcí aktuálně nabízených k prodeji, ani v případě nemovitých věcí z databáze zrealizovaných prodejních cen nemovitostí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Výpis z KN LV 2769	7
Kopie katastrální mapy	1
Srovnatelná nemovitost 1	3

Srovnatelná nemovitost 2	3
Srovnatelná nemovitost 3	2

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028569/2023.

V Praze 11.07.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

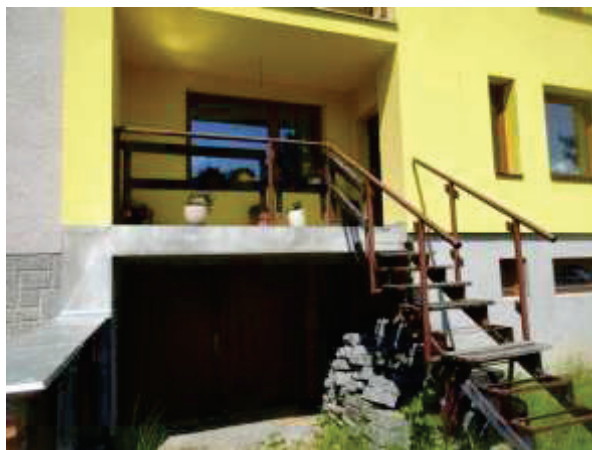
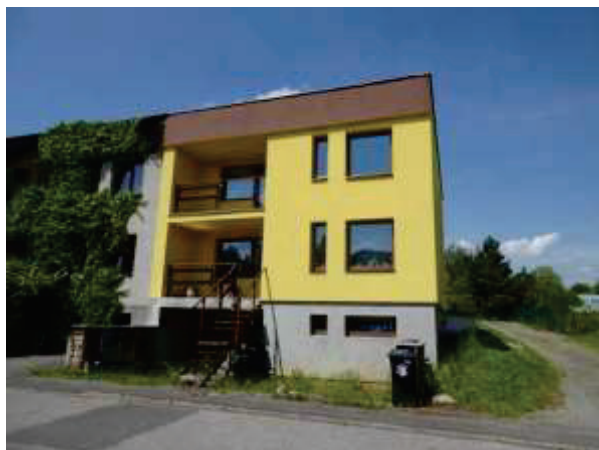
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 028569/2023

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Výpis z KN LV 2769	7
Kopie katastrální mapy	1
Srovnatelná nemovitost 1	3
Srovnatelná nemovitost 2	3
Srovnatelná nemovitost 3	2

Fotodokumentace





Kopie katastrální mapy



Srovnatelná nemovitost 1

Prodej, Rodinný dům, 111 m², Erbenova, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Rodinný dům, 111 m², Erbenova, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 8 490 000 Kč

Adresa: Erbenova, Benešov, okres Benešov

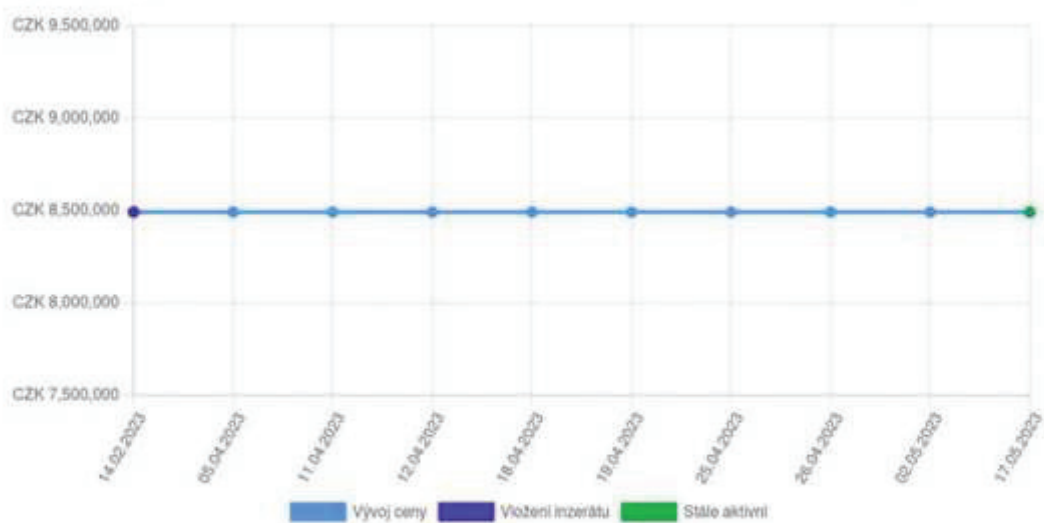
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Erbenova, Benešov, okres Benešov	Cena	8 490 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	297 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Vytápění	Plynový kotel, Plynový kotel	Zastavěná plocha	98 m ²
Užitná plocha	111 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

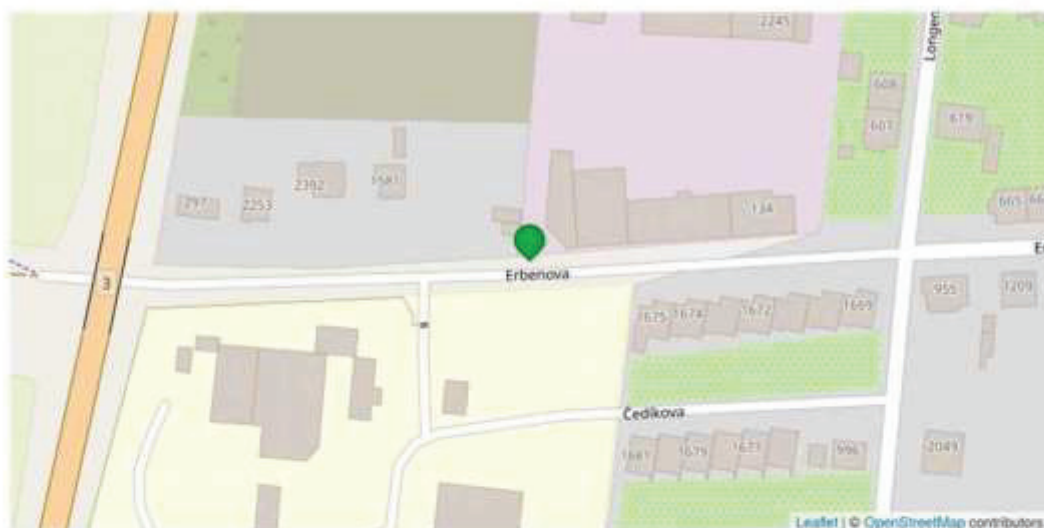
Slovní popis

NEMOVITOST JE AKTUÁLNĚ ZAREZERVOVANÁ Prodej velmi prostorného a světlého rodinného domu v klidné části Benešova a se snadným napojením na Prahu. Dům nabízí velkorysý užitný prostor 111 m² obyvatelné části (počítáno bez lodžie, terasy, schodiště, garáže aj.). Dispozicí 6+1 to ovšem nekončí. V suterénu využijete dalších 59,5 m², ve kterém se nachází i obyvatelný pokoj o velikosti 17 m² navíc. V domě jsou celkem 3 koupelny, v každém patře jedna, dále garáž 15 m². Pokud sečteme veškerou plochu dohromady, dojdeme ke 185,5 m². Zastavěná plocha domu činí 98 m². Konkrétní dispozice s výměrami naleznete v příložených půdorysech. Dům je v původním velmi dobrém užívaném stavu a prodává se nezařízený. Vybaven je pouze kuchyňskou linkou, myčkou a lednicí. Ostatní vybavení na foto je ilustrativní. Na 175 m² prostorné zahrady oceníte velmi příjemné prostředí se vzrostlou zelení, která dodává po velkou část roku na soukromí a zpestří prostor svou pestrou barevností. Zejména pak strom magnolie růžové, dále je zde višň, muchovník, rybíz, ibišky, hortenzie aj. U terasy se pne na konstrukci žlutá popínavá růže. Prostornou terasu s krbem a venkovním sezením si zamilujete po významnou část roku. Velmi praktické jsou dva vstupy, jeden z jídelny a druhým a přímo ze suterénu domu. Doporučujeme Vám prohlídku tohoto zajímavé a moderně řešeného domu. Cena je uvedena včetně právního a realitního servisu. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Srovnatelná nemovitost 2

Prodej, Rodinný dům, 274 m², Pražského povstání, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Rodinný dům, 274 m², Pražského povstání, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 8 800 000 Kč

Adresa: Pražského povstání, Benešov, okres Benešov

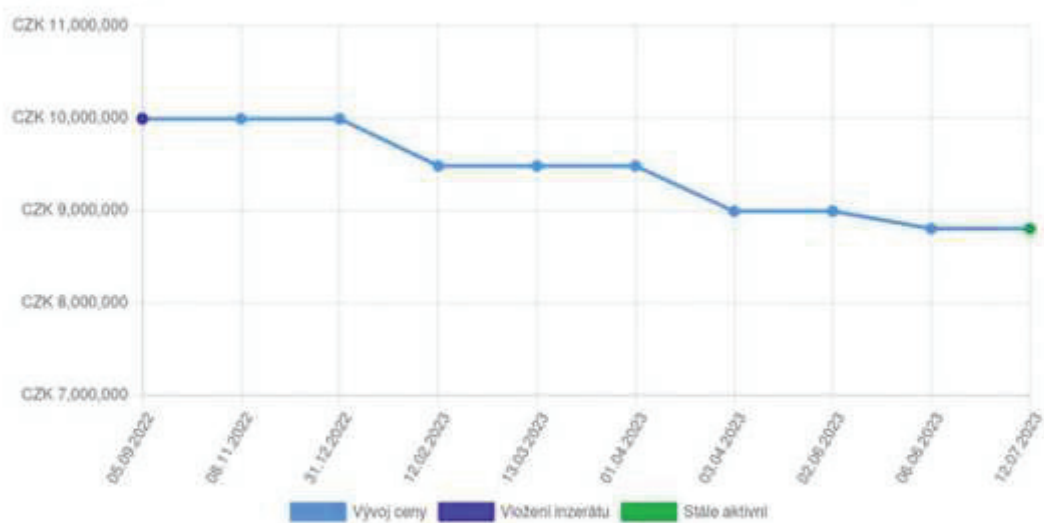
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Pražského povstání, Benešov, okres Benešov	Cena	8 800 000 Kč
Konstrukce	Smišená	Plocha pozemku	359 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	163 m ²	Užitná plocha	274 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

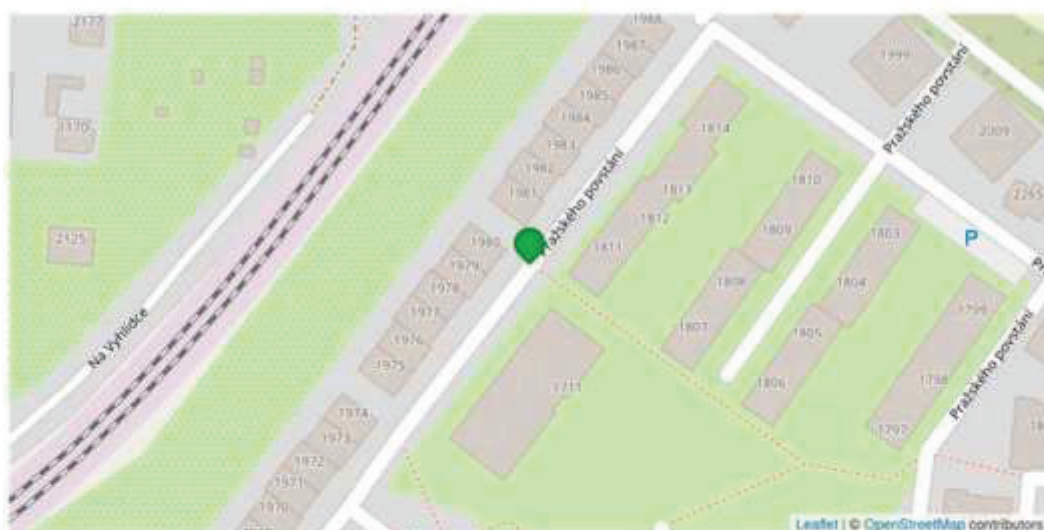
Slovní popis

Žádný projekt, ale konečně skutečný stojící rodinný dům přímo v Benešově! Na velkou či vicegenerační rodinu už se zde těší tento krásný dům, který najdete v klidné ulici Pražského povstání. Dispozičně je řešen skutečně velkoryse - ve dvou nadzemních podlažích naleznete 6 obytných místností, 2 kuchyně, 2 koupelny s WC, 2 balkony, terasu, a u jedné ložnice navíc i šatnu. Dům může fungovat jako dvougenerační bydlení se dvěma jednotkami 3+1 anebo jako prostorný dům pro jednu rodinu, která svým členům dopřeje samostatné bydlení, pokoj pro hosty i pracovní. Zapomínat nesmíme ani sklep, ve kterém najdete jak prostornou garáž, tak i technické zázemí a spoustu místa na tvořivou dílnu nebo posilovnu. Zahrada patří k domu má tu přesnou velikost, která stačí dětem, aby si pohrály a byly i skryty očím dospělých, a zároveň nemá přespříliš nároků na fyzickou odolnost sekačů a sekaček. V obci je samozřejmě kompletní občanská infrastruktura, skvělá je i dostupnost hlavního města autem či vlakem. Energetický průkaz je v přípravě, proto uvádíme dle zákona třídu G. Zavolejte si o termín prohlídky, rádi vám sdělíme další informace a vše ukážeme naživo. Těšíme na vás! Spolupráce s dalšími realitními makléři je vítána a podporována!

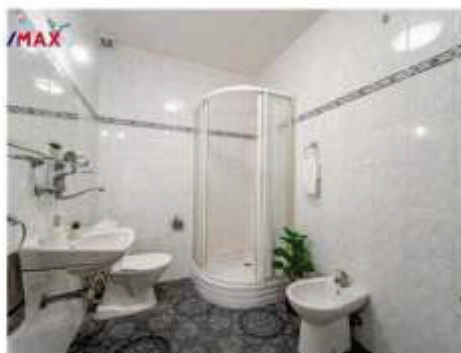
Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)






Mapové zobrazení



Fotodokumentace




Srovnatelná nemovitost 3

SREALITY.CZ    [Přihlásit](#)

Pro tuto přílohu není k dispozici mapový počítač.
Chcete zkusit jiné přílohy nebo jiné mapy?
© Seznam.cz, s.r.o. 2023 a další

Pro tuto přílohu k dispozici není mapový počítač.
Chcete zkusit jiné přílohy nebo jiné mapy?
MAPY.CZ




[Zobrazit 31 fotografií](#)

Prodej rodinného domu 163 m², pozemek 582 m² Benešov

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

6 200 000 Kč



Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+kk s garáží přímo v Benešově u Prahy v klidné lokalitě Červené Vršky s výhledem na město. Velikost domu umožňuje jak bydlení pro jednu rodinu, tak dvougenerační bydlení nebo bydlení spojené s podnikáním díky kompletnímu podsklepení domu. Rodinný dům má zastavěnou plochu domu 114 m², zahradní dům 26, celková podlahová plocha 263 m², zahrada 442 m².

Dispozice přízemí: obývací pokoj s kuchyňským koutem se vstupem na terasu, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné wc, zádveří, chodba.

Dispozice 1. patro: kuchyň, 4x pokoj (z jednoho pokoje vstup na balkon).

Dispozice suterén: garáž, prádelna, kotelna, 2 sklady, kuchyň, koupelna, potravinový sklad a další prostory k využití.

Zahrada: zahradní domek, skleník, kryté parkovací stání.

Zavolat

Napsat zprávu

LOKALITA

Dům se nachází v klidné části Benešova, disponující veškerou občanskou vybaveností a dobrou dopravní infrastrukturou. Oblast tvoří rodinné domy. Stanice autobusu je 550 m od domu. Autem dojedete na dálnici za 14 minut a do obchodního centra Chodov za 27 minut. Ve městě je veškerá občanská vybavenost – mateřské a základní školy, pošta, poliklinika, nemocnice, lékárny, obchody, potravinářství, dětská hřiště, kulturní vyžití atd. Pro volnočasové aktivity můžete využít okolní cyklostezky, tenisové kurty, sportovní centrum, fotbalové hřiště, zimní stadion, sokolovnu venkovní a krytý bazén, koupaliště a do přírody do zámeckého parku Konopiště.

Celková cena:	6 200 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	163 m ²
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu a provize RK	Plocha pozemku:	582 m ²
ID zakázky:	1002	Sklep:	✓
Aktualizace:	08.07.2023	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové
Poloha domu:	Řadový	Plyn:	Plynovod
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektrina:	230V, 400V
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Doprava:	Vlak, MHD, Autobus
Plocha zastavěná:	114 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

Dojezdová vzdálenost

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
 Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Občanská vybavenost Nové

	Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravinář	Školy a školky	Lékárni	Volný čas
Večerka:	Lip (399 m)						
Nejspod:	Knapa u Čapa (747 m)						
Dívalko:	Městské divadlo Na Poště (974 m)						
Veterinář:	Veterinární klinika Benešov (383 m)						
Kino:	Kino Benešov (1124 m)						
Cukrárna:	Cukrárna Lucjána (910 m)						
Hřiště:	Dětské hřiště Nezvalova (370 m)						
Pošta:	Pošta Benešov u Prahy - Česká pošta... (1109 m)						
Bus MHD:	Benešov, Tylova (214 m)						
Restaurace:	Pizza Cipolletta (413 m)						
Lékárna:	BENI Lékárna (380 m)						
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (380 m)						
Sportoviště:	Underground Arena (724 m)						
Škola:	MŠ U kohoutka Seelmpirna Benešov (524 m)						
Vlak:	Benešov u Prahy (1213 m)						
Škola:	VOS a SZaŠ, Benešov (788 m)						
Obchod:	Kaufland (380 m)						