

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18125-342/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s. <i>insolvenční správce dlužníka Stoklasová Martina, Hyršov 14, 345 06 Všeruby V Luhu 754/18 140 00 Praha 4</i>
Číslo jednací:	KSPL 54 INS 18749/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Petříkov č.p. 56, okres Praha-východ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	01.03.2023
Zpracováno ke dni:	01.03.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.03.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 7/96 na pozemku parc. č. st. 125, jehož součástí je rodinný dům č. p. 56, a na pozemku parc. č. 684/3, vč. příslušenství, v obci Petříkov, okres Praha-východ, katastrální území Petříkov u Velkých Popovic, LV 14.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.

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

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:	Pozemek parc. č. st. 125 a 684/3, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Petříkov č.p. 56, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Petříkov
Katastrální území:	Petříkov u Velkých Popovic

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.03.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Kamila Zoulová, spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Stoklasa Libor, Prímětická 1199/36, Michle, 14000 Praha 4 – podíl 7/96
Stoklasová Martina, Hyršov 14, 34506 Všeruby – podíl 7/96
Stoklasová Radka, Prokopa Velikého 1379, 25082 Úvaly – podíl 7/96
Zoulová Kamila, č. p. 44, 25169 Petříkov – podíl 25/32

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl paní Martiny Stoklasové.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 125, jehož součástí je rodinný dům č. p. 56, a pozemek parc. č. 684/3, vč. příslušenství, v obci Petříkov, okres Praha-východ, katastrální území Petříkov u Velkých Popovic, LV 14.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace plně neodpovídá skutečnému stavu – nesouhlasí zákres stavby v katastrální mapě.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Dům je zděný, zřejmě ale z méně kvalitního zdiva (přesná specifikace není k dispozici), s dřevěnou verandou. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Zateplení pláště není provedeno. Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová, na verandě původní dřevěná. Zárubně dveří jsou ocelové. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a klasická toaleta. Podlahy jsou kryty keramickou dlažbou, PVC, koberci. Do domu je zavedena elektřina, voda je přivedena z obecního vodovodu, objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je dostupný. Všechny přípojky jsou ale nyní odpojeny. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody zajišťuje bojler.

Objekt byl postaven odhadem spolumajitelky ve 30. letech minulého století. Dům neprošel žádnou významnější rekonstrukcí mimo výměny oken, poslední 3 roky není užíván a udržovaný. Jsou zašlé povrchy, zastaralé vybavení, ale významné vady nebyly shledány. Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 2+1.

přízemí		
Ostatní prostory	Veranda	9,50 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,20 m ²
Pokoj	Pokoj	22,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	12,90 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,60 m ²
Pokoj	Pokoj	10,60 m ²
suterén		
Příslušenství	Sklep	5,00 m ²
Podlahová plocha		67,80 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		72,80 m ²

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků činí 731 m², pozemky jsou mírně svažité. Jsou oploceny pletivem, nacházejí se na něm menší trvalé porosty a vedlejší stavby - dřevěná kůlna, plechový dřevník.

Nemovitost se nachází v širším centru obce s minimální vybaveností (pouze mateřská škola a obchod), ale v dobré dostupnosti Prahy. Obec je obsluhována příměstskými autobusovými spoji. Okolí je klidné, zeleň je v dosahu, lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	částečné
Dům byl postaven v roce	30. léta minulého století
Rozsah rekonstrukce domu	výměna oken za plastová
Konstrukce	zděná
Stropy	dřevěné trámové
Střecha	valbová
Krytina střechy	pálená taška
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	nezateplené
Vnitřní omítky	štukové
Vady domu	zastaralé vybavení, zašlé povrchy

Popis vnitřních prostor

Dispozice	2+1																																	
Typ oken	plastová s dvojsklem																																	
Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo																																	
Toaleta(y)	klasická toaleta																																	
Typ zárubní	ocelové																																	
Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">přízemí</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Veranda</td> <td>9,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>8,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>22,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>12,90 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna s WC</td> <td>4,60 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>10,60 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">suterén</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>5,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>67,80 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>72,80 m²</td> </tr> </table>	přízemí			Ostatní prostory	Veranda	9,50 m ²	Ostatní prostory	Chodba	8,20 m ²	Pokoj	Pokoj	22,00 m ²	Kuchyně	Kuchyně	12,90 m ²	Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,60 m ²	Pokoj	Pokoj	10,60 m ²	suterén			Příslušenství	Sklep	5,00 m ²	Podlahová plocha		67,80 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		72,80 m ²
přízemí																																		
Ostatní prostory	Veranda	9,50 m ²																																
Ostatní prostory	Chodba	8,20 m ²																																
Pokoj	Pokoj	22,00 m ²																																
Kuchyně	Kuchyně	12,90 m ²																																
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,60 m ²																																
Pokoj	Pokoj	10,60 m ²																																
suterén																																		
Příslušenství	Sklep	5,00 m ²																																
Podlahová plocha		67,80 m ²																																
Podlahová plocha vč. příslušenství		72,80 m ²																																
Elektrína	230V																																	

Vodovod	vodovod
Svod splašek	veřejná kanalizace
Plynovod	ano
Řešení vytápění v domě	kamna
Řešení ohřevu vody v domě	bojler
Podlahy v domě	keramická dlažba, PVC, koberce
Popis stavu	před rekonstrukcí

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	731 m ²
Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
Vedlejší stavby	dřevěná kůlna, plechový dřevník
Sklon pozemku	mírně svažité
Oplocení	pletivo
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	širší centrum obce
Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti;

	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
---------------	---

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.03.2023 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 prodeji 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.“

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. a č. 337/2022 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 642,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **787,00 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - prodej pouze velmi minoritního spoluvlastnického podílu (spolu s bodem 2 celková srážka 20%)	I	-0,19
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,071}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,800 * 1,000 * 1,071 = 0,857$$

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	787,-	0,857		674,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 125	214	674,46	144 334,44
§ 4 odst. 1	zahrada	684/3	517	674,46	348 695,82
Stavební pozemky - celkem			731		493 030,26

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	7 351,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:	=	5,00 m ²
1. NP:	7,1*11,9+6,9*1,3	= 93,46 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	5,00 m ²	2,00 m
1. NP:	93,46 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

PP:	(5,0)*(2,00)	=	10,00 m ³
1. NP+zastřešení:	(7,1*11,9+6,9*1,3)*(2,60+0,70+2,80/2)	=	439,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>449,26 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	93,46 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	98,46 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,05

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,449}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 7\,351,- \text{ Kč/m}^3 * 0,449 = 3\,300,60 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 449,26 \text{ m}^3 * 3\,300,60 \text{ Kč/m}^3 * 0,800 * 1,071 = 1\,270\,486,65 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 270 486,65 Kč

1.3. Dřevěná kůlna

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 4,9*4,1 =	20,09	2,60 m
	20,09 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (4,9*4,1)*(2,60) =	52,23
Obestavěný prostor - celkem:		52,23 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	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	P	1,40	100	0,46	0,64
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80

12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					95,64
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9564

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9564
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 032,05
Plná cena: 52,23 m ³ * 2 032,05 Kč/m ³	=	106 133,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 40 = 62,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	39 800,24 Kč
Koeficient pp	*	0,857
Cena stavby CS	=	34 108,81 Kč
Dřevěná kůlna - zjištěná cena	=	34 108,81 Kč

1.4. Plechová kůlna

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 3,5*2,9 =	10,15	2,20 m
	10,15 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (3,5*2,9)*(2,20) =	22,33
Obestavěný prostor - celkem:		22,33 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	C	1,60	100	0,00	0,00
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	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9300

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 975,96
Plná cena: 22,33 m ³ * 1 975,96 Kč/m ³	=	44 123,19 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 20 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	17 649,28 Kč
Koeficient pp	*	0,857
Cena stavby CS	=	15 125,43 Kč

Plechová kůlna - zjištěná cena	=	15 125,43 Kč
---------------------------------------	---	---------------------

1.5. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka	15	1 Ks	1 153,-		1 153,-	1 153,-
rybíz červený	15	1 Ks	60,-		60,-	60,-
Součet:					=	1 213,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 213,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena [Kč]
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		15 roků	2,00 ks	2 180,-
Součet:					2 180,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*		0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*		0,800
Celkem - okrasné rostliny			=		1 308,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=		2 521,- Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky:	493 030,26 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Rodinný dům	1 270 486,65 Kč
1.3. Dřevěná kůlna	34 108,81 Kč
1.4. Plechová kůlna	15 125,43 Kč
1.5. Trvalé porosty	2 521,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 1 322 241,89 Kč
Pozemky vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 1 815 272,15 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 7 / 96
Pozemky vč. součástí a příslušenství - zjištěná cena celkem	= 132 363,59 Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Jedná se o starší rodinný dům, bez rekonstrukce, ale bez významných vad, spíše se zanedbanou údržbou. Lokalita je příznivá, v obci je sice minimální vybavenost, ale nachází se v dobré dojezdové vzdálenosti od Prahy.

Nabídka srovnatelných objektů je omezená. V oblasti jsou obchodovány především novostavby, množství starších objektů je nízké, a jsou pak spíše v horším stavu než oceňovaný dům. Vzhledem k aktuální tržní situaci je pak prodejnost domů zhoršená, a podstatné množství nabízených nemovitostí je i po delším čase inzerce stále neprodáno. V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí proto nebylo nalezeno dostatečné množství vhodných vzorků – realizovaných transakcí - pro naplnění postupu pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu bude postupováno podle §1b a bude určena tzv. tržní hodnota.

Dle §1b se tržní hodnota nemovitosti určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Dále se zohledňují tržní rizika a vývoj na místním trhu. Je nutné přihlížet k možnosti nejlepšího a nejvyššího využití nemovité věci.

Se zvážením výše uvedených požadavků je konstatováno, že:

- současné využití stavby lze v daném místě a čase považovat za nejvyšší a nejlepší, využití odpovídá charakteru stavby a technickému stavu, jiné výhodnější využití nebylo shledáno;
- v místě nebyla shledána významná tržní rizika, vývoj na místním trhu je stabilizovaný, bez očekávaných výkyvů;
- ocenění výnosovým způsobem je nejvíce jako vhodné, neboť vzhledem ke stavu domu je nyní objekt těžko pronajmutelný;
- ocenění nákladovým způsobem se nejvíce jako vhodné, neboť v něm lze ocenit pouze stavby, navíc bez zohlednění lokality, přičemž pozemek má vzhledem k blízkosti Prahy podstatný vliv na hodnotu nemovitosti.

Nemovitost bude proto oceněna pouze porovnávacím způsobem.

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Petříkov č.p. 56, okres Praha-východ

Petříkov č.p. 56, okres Praha-východ					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Petříkov č.p. 56, okres Praha-východ	67.8 m ²	před rekonstrukcí	731 m ²	dřevěná a plechová kůlna
1	Prosečnice č.p. 52, Krhanice, okres Benešov	100 m ²	dobry	800 m ²	garáž, větší kůlny
2	Na zahrádkách č.p. 305, Mnichovice, okres Praha-východ	90 m ²	před rekonstrukcí	710 m ²	drobná kůlna
3	Míru č.e. 245, Lštění, okres Benešov	90 m ²	dobry	631 m ²	kryté posezení
4	K Památné lípě č.p. 3/3, Říčany, okres Praha-východ	100 m ²	velmi dobrý	277 m ²	garáž, prádelna
5	Bulánka č.p. 36, Tehovec, okres Praha-východ	63 m ²	před rekonstrukcí	343 m ²	zděná a dřevěná kůlna

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 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 800 000,00 Kč	1	5 800 000,00 Kč	0.9	1.1	1.1	1	1.1	1.1979	4 841 806,49 Kč
2	8 000 000,00 Kč	1	8 000 000,00 Kč	1.15	1.15	1.05	1	0.98	1.3608525	5 878 667,97 Kč
3	5 032 320,00 Kč	0.9	4 529 088,00 Kč	0.9	1.1	1.15	0.95	0.98	1.0599435	4 272 952,28 Kč
4	8 499 000,00 Kč	0.9	7 649 100,00 Kč	1.2	1.1	1.15	0.8	1.05	1.27512	5 998 729,53 Kč
5	6 950 000,00 Kč	0.9	6 255 000,00 Kč	1	1	1	0.8	1	0.8	7 818 750,00 Kč
Celkem průměr										5 762 181,00 Kč
Minimum										4 272 952,28 Kč
Maximum										7 818 750,00 Kč
Směrodatná odchylka - s										1 356 824,59 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										4 405 356,41 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										7 119 005,59 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny domy obdobného charakteru v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, ve výměrách domů (příčemž vzhledem k faktu, že všechny domy jsou určeny k rekonstrukci, tak je zohledňována celková výměra včetně nevyužitého podkroví), dále ve stavu domů, výměrách pozemků, a rozsahu příslušenství.

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

= 5 762 181 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 762 000 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 případný rozsah rekonstrukce, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu – cena za podíl

132.360 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

5.762.000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 7/96. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou výrazně omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je vzhledem k výši podílu stanovena na 20%.

Výsledek dle tržního porovnání – podíl po srážce

336.000 Kč

Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 7/96 na pozemku parc. č. st. 125, jehož součástí je rodinný dům č. p. 56, a na pozemku parc. č. 684/3, vč. příslušenství, v obci Petříkov, okres Praha-východ, katastrální území Petříkov u Velkých Popovic, LV 14, pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo shledáno, že obvyklou cenu předmětné nemovité věci v daném místě a čase nelze určit. Dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku byla proto určena tržní hodnota. Tržní hodnota podílu na předmětných nemovitých věcech je určena po zaokrouhlení ve výši

340.000,- Kč

Slovy: třistačtyřicettisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.03.2023



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 18125-342/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 125
Obec:	Petřikov [538612]
Katastrální území:	Petřikov u Velkých Popovic [720411]
Číslo LV:	14
Výměra [m ²]:	214
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:	Petřikov [120413] ; č. p. 56; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 125
Stavební objekt:	č. p. 56
Adresní místa:	č. p. 56

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stoklasa Libor, Přímětická 1199/36, Michle, 14000 Praha 4	7/96
Stoklasová Martina, Hyršov 14, 34506 Všeruby	7/96
Stoklasová Radka, Prokopa Velikého 1379, 25082 Úvaly	7/96
Zoulová Kamila, č. p. 44, 25169 Petřikov	25/32

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Stoklasová Martina

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	684/3
Obec:	Petřikov [538612]
Katastrální území:	Petřikov u Velkých Popovic [720411]
Číslo LV:	14
Výměra [m ²]:	517
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stoklasa Libor, Přímětická 1199/36, Michle, 14000 Praha 4	7/96
Stoklasová Martina, Hyršov 14, 34506 Všeruby	7/96
Stoklasová Radka, Prokopa Velikého 1379, 25082 Úvaly	7/96
Zoulová Kamila, č. p. 44, 25169 Petřikov	25/32

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52911	417
55011	100

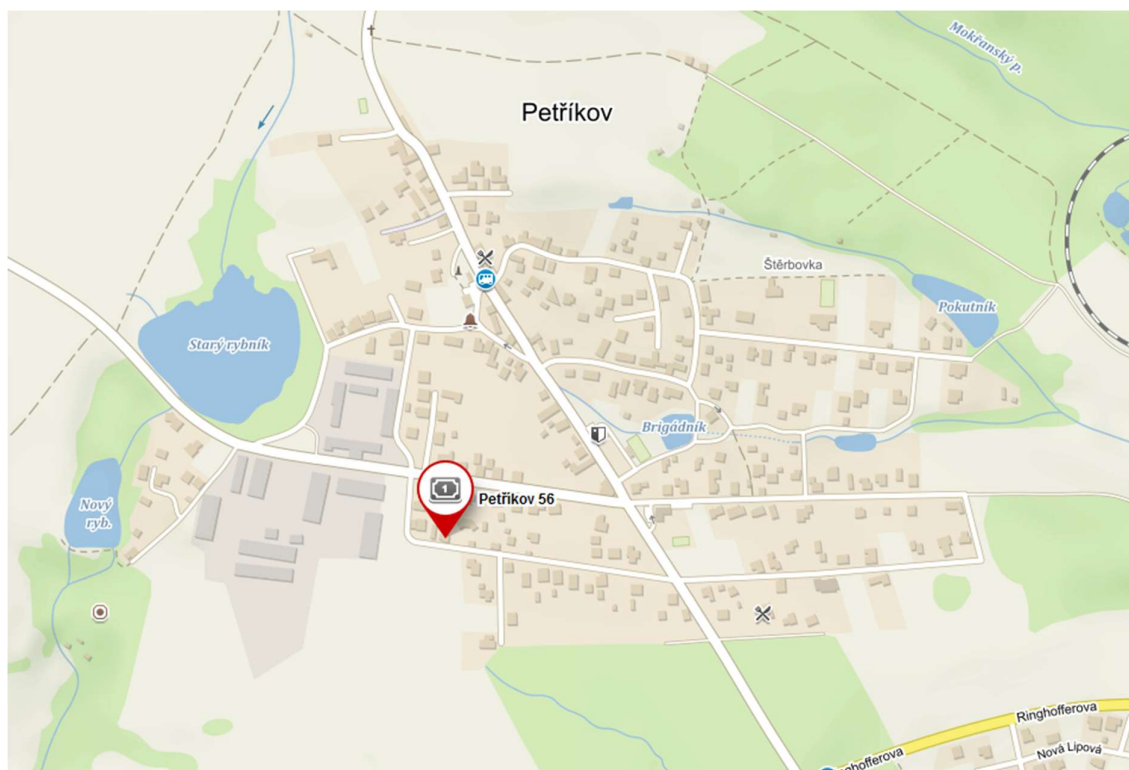
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Stoklasová Martina

Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

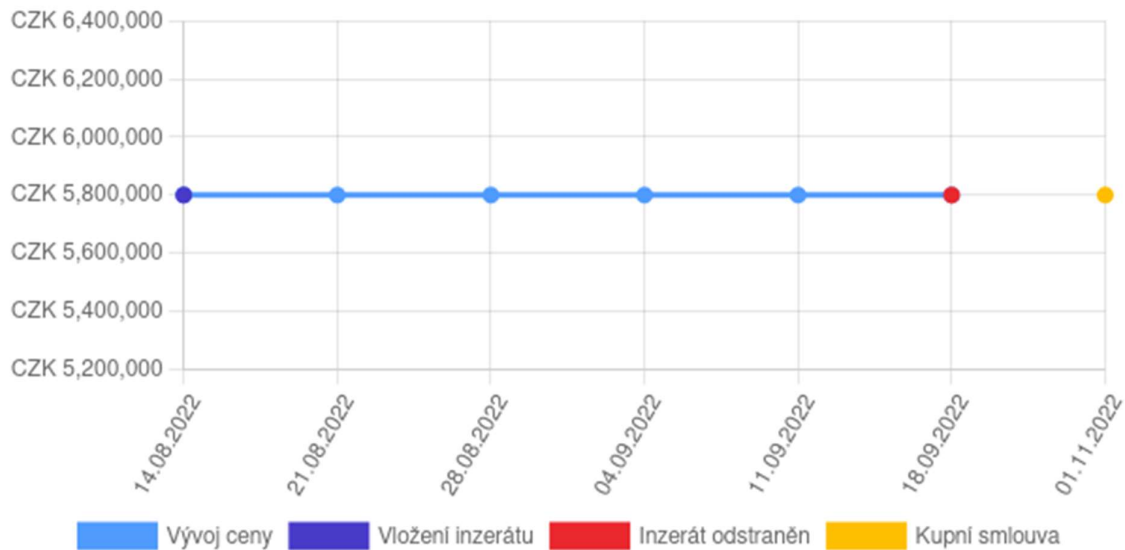


Rodinný dům, 100 m², Prosečnice č.p. 52, Krhanice, okres Benešov

Celková cena: 5 800 000 Kč

Lokalita: Prosečnice č.p. 52, Krhanice, okres Benešov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Prosečnice č.p. 52, Krhanice, okres Benešov	Cena dle KS	5 800 000 Kč
Číslo řízení	V-9262/2022-201	Datum podpisu KS	01.11.2022
Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právního servisu, včetně DPH, včetně právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	800 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrína	230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	100 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Septik
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	100 m ²

Představuji k prodeji útulný rodinný dům v klidné obci Prosečnice v okrese Benešov. Dům o dispozici 3+1 má užitnou plochu o celkové výměře ve dvou patrech cca 100m². Pozemek je o výměře 800m². Dům je připojen na obecní vodovod, kanalizace je řešena formou septiku, elektřina najdete zde i 380v, topení je řešeno kotlem. Když vejdete do přízemí domu, otevře se Vám prostor verandy, kde se nachází toaleta a vstup do sklepa. Z verandy pokračujete do chodby, z které můžete vstoupit do koupelny nebo pokračovat do kuchyně, dále obývacího pokoje nebo ložnice. V patře domu se nachází jedna ložnice, z které je možno vstoupit na balkón, který nabízí krásný výhled do klidné zahrady a jejího okolí. Ostatní prostory v patře, jsou zatím neobydleny. Na pozemku je garáž na jedno auto nebo ji můžete využít jako dílnu. Další parkovací stání na pozemku je samozřejmostí. Na pozemku jsou kůlny na umístění dalších nezbytností. Dům je umístěn v klidné části obce a zahrada Vám nabízí klidné posezení v soukromí. Dům se prodává včetně zařízení. Prosečnice je malá vesnice, která spadá k obci Krhanice v okrese Benešov. V obci je vlaková zastávka a autobusové spojení. Ve vedlejší obci Krhanice, je veškerá infrastruktura. Koupě nemovitosti je možné financovat hypotečním úvěrem, který Vám rád zprostředkuji s exkluzivní sazbou.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

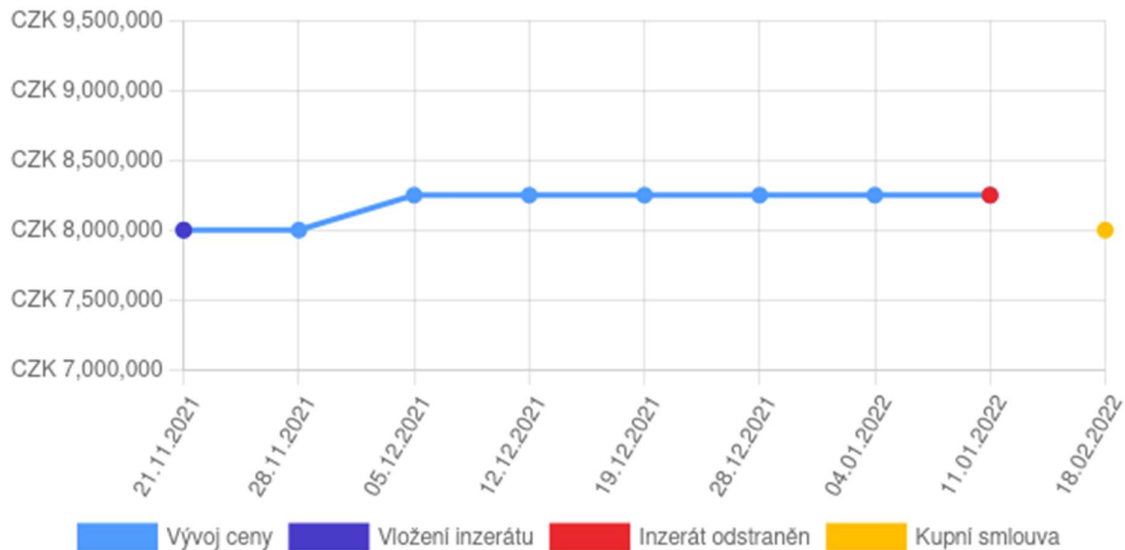


Rodinný dům, 90 m², Na zahrádkách č.p. 305, Mnichovice, okres Praha-východ

Celková cena: 8 000 000 Kč

Lokalita: Na zahrádkách č.p. 305, Mnichovice, okres Praha-východ

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Na zahrádkách č.p. 305, Mnichovice, okres Praha-východ	Cena dle KS	8 000 000 Kč
Číslo řízení	V-2480/2022-209	Datum podpisu KS	18.02.2022
Poznámka k ceně	8 250 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	710 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Zastavěná plocha	90 m ²
Užitná plocha	90 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	90 m ²		

Novinkou v naší podzimní nabídce je rodinný dům v Mnichovicích (Praha-východ). Dům o celkové aktuální velikosti 90m2, kterou však lze jednoduše rozšířit podkrovím leží v klidné jednosměrné ulici téměř bez provozu. Jeho pozemek, který má příjemných 710m2, tak nabízí spousty možností pro nové majitele. Dům je rozdělen na dvě samostatné místnosti, kuchyň s jídelnou, koupelnu a samostatnou toaletu. Prostorná půda může do budoucna posloužit k vybudování dalších podkrovních místností. Můžete tak zvýšit dispozici domu a zvednout tak její potencionální cenu. O místě, které vám nabízíme není třeba dlouze vyprávět. V okolí Mnichovic je řada památek, výletních míst nebo třeba cyklostezek. Nabízejí vám kompletní občanskou vybavenost, včetně obchodů, služeb, restaurací, no zkrátka všeho, na co si vzpomenete. Doslova pár kroků od domu máte základní školu a autobusovou zastávku 5 minut volné chůze. Tím nejlepším je ale dostupnost do hlavního města. Vlak, který jede přímo z Mnichovic vás do Prahy dopraví za 15 minut. Pokud přemýšlíte o ideální investici, tak tohle je to pravé. Jedna z nejžádanějších lokalit. Skvělá dostupnost do Prahy. Dům před rekonstrukcí, který si můžete předělat podle svých představ. Pokud vás zaujal a dává vám smysl, zavolejte mi, ať vám neuteče. Tento dům se u nás moc dlouho neohřeje.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

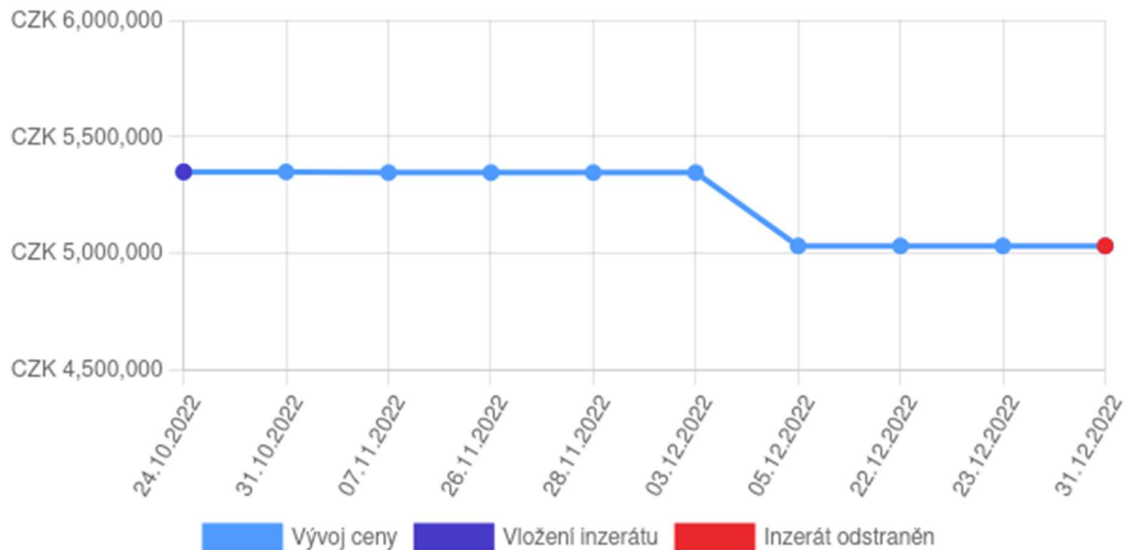


Rodinný dům, 90 m², Míru č.e. 245, Lštění, okres Benešov

Celková cena: 5 032 320 Kč

Lokalita: Míru č.e. 245, Lštění, okres Benešov

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Míru č.e. 245, Lštění, okres Benešov	Cena	5 032 320 Kč
Poznámka k ceně	Cena včetně odměny a právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	631 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrína	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel	Zastavěná plocha	62 m ²
Podlahová plocha	90 m ²	Užitná plocha	114 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj		

Exkluzivně nabízíme k prodeji dům k rekreaci, s podlahovou plochou 90m² + 4m² balkon + 20m² sklep, zahrada 569m², Lštění - Zlenice. Zděný domek určený k rekreaci, ale s možností i trvalého bydlení, nabízí dispozici 2+1 s podlahovou plochou cca 90m² a zahradu o výměře 569m². Nachází se v obci Lštění - Zlenice v okrese Benešov, asi 26km od metra Opatov. V přízemí domu je samostatná kuchyně se spížírnou, dále obývací pokoj, koupelna s vanou a WC a vchod do velkého sklepa, který nabízí možnost uskladnění potravin i uložení věcí. Po bytelných schodech se dostaneme do patra, kde se nachází velká ložnice se vstupem na balkon. Dům se nabízí bez vybavení, v roce 2010 se zde dělala nová elektřina (v mědi) a nové rozvody vody (v plastu). V roce 2013 se v celém domě měnila okna za nová plastová. Vytápění domu zajišťují přímotopy nebo původní kamínka na tuhá paliva, která jsou v každé místnosti. Je zde samozřejmě možnost instalovat krbová kamna a využívat jako hlavní zdroj vytápění. Dům je napojený na obecní kanalizaci, vodu využívá z vlastní vrtané studny. Na hranici pozemku je i přípojka plynu. Zahrada je rovinatá, se vzrostlými ovocnými stromy, s malým přístřeškem pro uložení zahradního náčiní. Zpeštěním může být průjezd vláčku cca 1x za hodinu, protože hned za zahradou vede regionální železnice. Příjezdová cesta k domu vede z hlavní silnice, je rovinatá, obecní, avšak nebezpečná. Nicméně ani za mokrého počasí není vůbec problém se k domu dostat. Obec Zlenice leží na levém břehu Sázavy, v těsném sousedství s obcemi Čerčany a Čtyřkoly, kde najdete úplnou občanskou vybavenost. Obec je rozdělena do dvou samostatných sídelních útvarů, a to „Lštění“ a „Zlenice“. Krásná poloha obce s možností podnikání nádherných, ať už pěších či cyklistických výletů po okolí vede k velké oblíbenosti Posázaví. Spojení obce s hlavním městem a městem Benešov je velmi dobré, neboť obec leží na trati Čerčany - Světlá nad Sázavou, Lštění jednu stanicí a Zlenice dvě stanice od obce Čerčany. Tou prochází železnice Praha - Benešov. Vozidlem se dostanete do Prahy cca za 25 minut, do okresního Benešova asi za 15 minut. Prohlídky jsou možné po domluvě s makléřem kdykoliv, s financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Třída G - Mimořádně nehospodárná – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

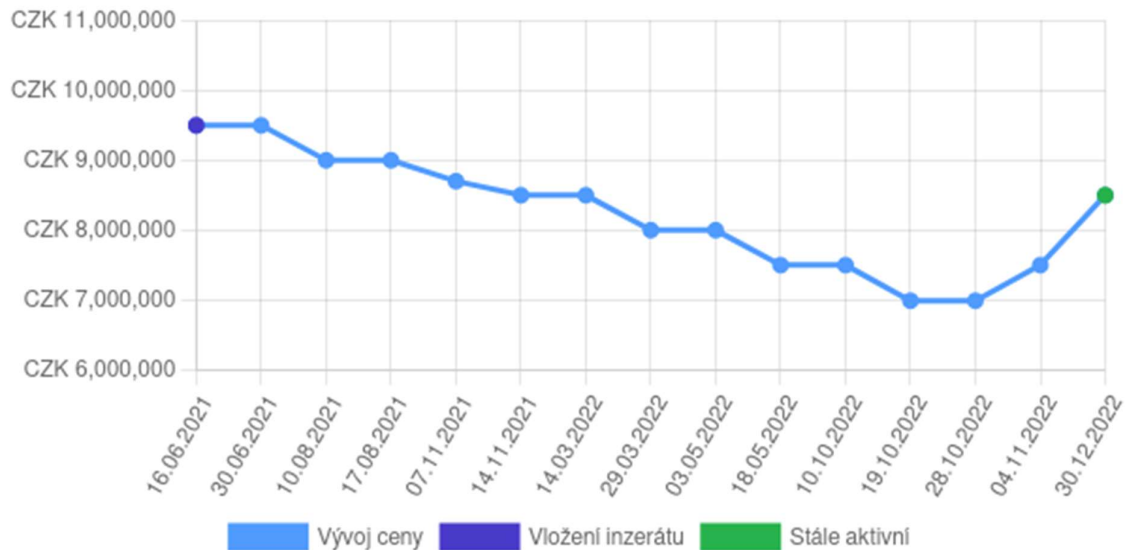


Rodinný dům, 100 m², K Památné lípě č.p. 3/3, Říčany, okres Praha-východ

Celková cena: 8 499 000 Kč

Lokalita: K Památné lípě č.p. 3/3, Říčany, okres Praha-východ

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	K Památné lípě č.p. 3/3, Říčany, okres Praha-východ	Cena	8 499 000 Kč
Poznámka k ceně	8 499 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	277 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	100 m ²	Podlahová plocha	100 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod

Exkluzivní nabídka (výhradní zastoupení vlastníka) prodeje dvoupodlažního rodinného domu v obci Říčany, část Radošovice, ulice K památné lípě. Dům je koncipován jako dvougenerační. 1. NP: pokoj, obývací pokoj, kuchyně a koupelna. 2. NP: 2 x pokoj, obývací pokoj, kuchyně a koupelna. Částečně podsklepeno. Z boční části domu vstup do prádelny. K dispozici garáž. Vytápění ústřední topení - plynový kotel. IS: voda, elektřina, plyn a kanalizace. Plastová okna. Nemovitost je vhodná k rekonstrukci interiéru. Jedná se o zajímavou investiční příležitost - dům lze ihned pronajmout za 25.000,- + poplatky. Dále lze počítat se zhodnocováním nemovitosti v čase. Říčany jsou jedním z nejoblíbenějších míst pro žití v ČR. Doporučujeme prohlídku. Lze financovat hypotečním úvěrem.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

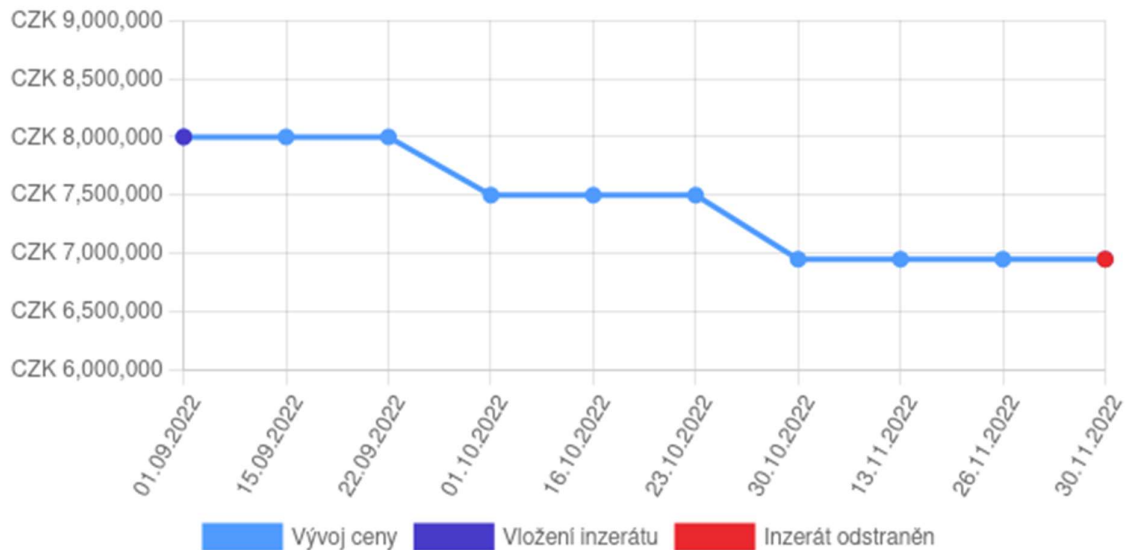


Rodinný dům, 63 m², Bulánka č.p. 36, Tehovec, okres Praha-východ

Celková cena: 6 950 000 Kč

Lokalita: Bulánka č.p. 36, Tehovec, okres Praha-východ

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Bulánka č.p. 36, Tehovec, okres Praha-východ	Cena	6 950 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	343 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Zastavěná plocha	63 m ²	Užitná plocha	63 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod
Podlahová plocha	63 m ²		

Jedná se o dům se zahradou s možností nástavby druhého podlaží. Obec Tehovec se nachází jen pět minut od obce Říčany s další rychlou návazností do Prahy. Je ideální tedy pro někoho, kdo hledá bydlení kousek za městem. Současná dispozice je tvořena ložnicí, obývacím pokojem a kuchyní. K domu náleží nevyužívaná půda s možností dalšího užitného prostoru, kůlna a zahrada se vzrostlou třešní. Zavedeny jsou všechny důležité sítě, tj. vodovod, kanalizace, elektřina. Dům je připraven k rekonstrukci podle vlastních představ. V případě zájmu více informací, nebo prohlídky, kontaktujte prosím uvedeného makléře.

4. Fotodokumentace

