

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 016318/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Budřveselová a partneři – insolvenční správce, v.o.s. insolvenční správce společnosti Termochem, spol. s.r.o., [REDACTED] [REDACTED]
Číslo jednací:	MSPH 60 INS 3074/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Líbeznice, okres Praha-východ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	24.02.2024
Zpracováno ke dni:	24.02.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti [REDACTED]

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 43 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.04. 2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu bez č.p. a pozemku parc. č. 168/5, 1064, 1065 v obci Líbeznice, okres Praha-východ, katastrální území Líbeznice na listu vlastnictví č. 632.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

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

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, znalecký posudek č. 509/23/023 dodatek č.1 vyhotovený Jiřím Panuškou, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, nájemní smlouva, vyjádření příslušného úřadu

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům bez č.p.
Adresa předmětu ocenění:	Líbeznice, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Líbeznice
Ulice:	
Katastrální území:	Líbeznice

2. Prohlídka a zaměření

Obhlídka nemovitosti byla provedena dne 24.02.2024. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné a podlahové plochy je převzata ze znaleckého posudku č. 509/23/023 dodatek č.1. Příslušenství je oceněno odhadem dle odborných znalostí zpracovatele a dostupných informací. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímě. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

TERMOCHEM, spol. s r.o., [REDACTED]

Nemovitosti:

Rodinný dům bez č.p. a pozemek parc. č. 168/5, 1064, 1065 v obci Líbeznice, okres Praha-východ, katastrální území Líbeznice na listu vlastnictví č. 632.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá částečně skutečnému stavu- nesoulad s katastrální mapou. Na pozemcích parc.č. 1065 a 1064 jsou zakresleny objekty, které se na pozemcích již nenacházejí.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

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

Základy má betonové izolované a objekt je montované konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 30 cm. Stropy jsou železobetonové montované, střecha je valbová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou titan-zinkové. Vnější omítky jsou zhotoveny perlínky a lepidla a plášť je zateplen polystyrenem.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: C - Úsporná.

Objekt byl postaven odhadem v roce 2018.

Vady rodinného domu:

rozvody: částečně prvek chybí, částečně bez vad (ležatá kanalizace)

vybavení: prvek chybí

podlahy: prvek chybí, bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako ve výstavbě – hrubá stavba rodinného domu Riviera.

Dispozice rodinného domu je 6+1.

I.NP		
Ostatní prostory	Hala	4,70 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	2,76 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,69 m ²
Kuchyně	Kuchyně	19,64 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	45,15 m ²
Pokoj	Pokoj	16,39 m ²
Ostatní prostory	Technická místnost	6,41 m ²
Ostatní prostory	Komora	2,43 m ²
Příslušenství	Terasa	20,10 m ²
Příslušenství	Terasa	6,66 m ²
podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	6,74 m ²
Pokoj	Pokoj	23,52 m ²
Ostatní prostory	Šatna	7,90 m ²
Pokoj	Pokoj	24,97 m ²
Pokoj	Pokoj	15,43 m ²
Pokoj	Ložnice	21,79 m ²

Koupelna, WC	Koupelna	5,89 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,19 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	3,18 m ²
Podlahová plocha		212,78 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		239,54 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken, kuchyňské a koupelnové vybavení, interiérové dveře, zárubně a osvětlovací technika nejsou součástí objektu.

Podlahové krytiny jsou zhotoveny z cementového potěru.

Dle vizuálního posouzení a podkladů je rozestavěná stavba rodinného domu připojena na elektřinu, zbylé IS (plyn, voda, kanalizace) jsou v přílehlé komunikaci, nutné vybudování nových přípojek. Stavba není vytápěna, topná tělesa nejsou součástí, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 6603 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí kontejnerové kanceláře, které jsou bez základů a nejsou součástí ocenění.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá pravděpodobně kontakt se sousedy. Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na pozemcích vážně zákaz zcizení, zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, zástavní právo smluvní, dále exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TERMOCHEM, spol. s r.o., zahájení exekuce - TERMOCHEM, spol. s r.o., závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh.

Objednatelem byla předložena nájemní smlouva, která byla uzavřena dne 1.1.2020 mezi TERMOCHEM' spol. s r.o., IČ: [redacted] a Ing, Zoran Knežević, [redacted] trvalý pobyt a doručovací adresa : [redacted] a Ksenija Kneževićová, [redacted] (nájemce). Z nájemní smlouvy vyplývá, že v současné době je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2029.

Vzhledem ke způsobu stanovení obvyklé ceny předmětného nemovitého majetku, tedy pomocí srovnávací metody nemá existence nájemní smlouvy dopad na cenu obvyklou. U srovnávaných vzorků nejsou známy podrobnosti nájemních smluv, či dokonce jejich skutečná existence, jelikož tyto informace se v kupní smlouvě nebo realitní inzerci běžně neuvádějí.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 16c Ocenění závady na nemovité věci se pro účely tohoto zákona nepovažuje existence nájmu za závadu, proto není tato nájemní smlouva ve stanovení obvyklé ceny zohledněna.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	C - Úsporná
	Dům byl postaven v roce	2018
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	montovaná
	Tloušťka obvodové konstrukce	30 cm
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	titanzinkové
	Vnější omítky	Perlinka a lepidlo
	Vnitřní omítky	vápenné
	Vady domu	rozvody: částečně prvek chybí, částečně bez vad (ležatá kanalizace) vybavení: prvek chybí podlahy: prvek chybí, bez vad

		okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
--	--	---

Popis vnitřních prostor	Dispozice	6+1		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Příslušenství oken	chybí		
	Koupelna(y)	chybí		
	Toaleta(y)	chybí		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	chybí		
	Vnitřní dveře	chybí		
	Osvětlovací technika	chybí		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Ostatní prostory	Hala	4,70 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	2,76 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,69 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	19,64 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	45,15 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,39 m ²
		Ostatní prostory	Technická místnost	6,41 m ²
		Ostatní prostory	Komora	2,43 m ²
		Příslušenství	Terasa	20,10 m ²
		Příslušenství	Terasa	6,66 m ²
		podkroví		
		Ostatní prostory	Chodba	6,74 m ²
		Pokoj	Pokoj	23,52 m ²
		Ostatní prostory	Šatna	7,90 m ²
		Pokoj	Pokoj	24,97 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,43 m ²
		Pokoj	Ložnice	21,79 m ²
Koupelna, WC		Koupelna	5,89 m ²	
Koupelna, WC		Koupelna	4,19 m ²	
Ostatní prostory		Schodiště	3,18 m ²	
Podlahová plocha		212,78 m ²		
Podlahová plocha vč. příslušenství		239,54 m ²		
Elektrina	Dle vizuálního posouzení a podkladů je rozestavěná stavba rodinného domu připojena na elektřinu, zbylé IS (plyn, voda, kanalizace) jsou v přílehlé komunikaci, nutné vybudování			

		nových přípojek. Stavba není vytápěna, topná tělesa nejsou součástí, ohřev vody není řešen.
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	chybí
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody v domě	chybí
	Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr
	Popis stavu	ve výstavbě

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	6603 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	Na pozemku se nacházejí kontejnerové kanceláře, které jsou bez základů a nejsou součástí ocenění.
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; 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 parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku

	Sousedé a kriminalita	Pravděpodobně bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na pozemcích vážně zákaz zcizení, zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, zástavní právo smluvní, dále exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TERMOCHEM, spol. s r.o., zahájení exekuce - TERMOCHEM, spol. s r.o., závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh. Pozemky jsou pronajaty na dobu určitou do 31.12.2029. Zpracovateli posudku nebyly předloženy nájemní smlouvy ani poskytnuty informace týkající se předmětu nájmu, proto není tento nájemní vztah součástí ocenění.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.02.2024 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 prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Jelikož se jedná o specifickou nemovitost, rozestavěnou stavbu rodinného domu s pozemkem o rozloze 6603 m², je pro přesnost výpočtu stanovena zvlášť tržní hodnota stavby a zvlášť hodnota pozemku.

V rámci zpracování posudku nejsou použity srovnávané vzorky ze znaleckého posudku č. 509/23/023 dodatek č.1, neboť vzorek č.1 a 3 je z roku 2020 a vzorek č.2. z roku 2022, prodej ideálního podílu a nelze vyloučit mimořádné okolnosti prodeje. Tyto realizované transakce nejsou vhodné pro stanovení aktuální tržní hodnoty.

Pro stanovení tržní hodnoty rozestavěné stavby rodinného domu jsou použity srovnávané vzorky, které jsou stejně jako oceňovaná nemovitost, ve stavu ve výstavbě.

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

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,113}$$

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

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

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, 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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,102}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	146,32	3,59 m
podkroví	146,32	3,81 m
	292,64 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	$(146,32) \cdot (3,59) =$	525,29
Z	podkroví	$(146,32) \cdot (3,81) / 2 =$	278,74
Obestavěný prostor - celkem:			804,03 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 pasy	S	100
2. Zdivo	montované železobetonové	P	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	lepidlo a perlínka	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	železobetonové, cementový potěr	S	100
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	betonová mazanina	P	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	chybí	C	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí ležatý rozvod	S	50
22. Kanalizace	chybí	C	50
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	14,37	100,00	14,37
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75	17,08	100,00	17,08
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	13,85	100,00	13,85
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	12,79	100,00	12,79

5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	5,96	100,00	5,96
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39	2,44	100,00	2,44
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	10,16	100,00	10,16
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29	2,26	100,00	2,26
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,75	100,00	1,75
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01	14,04	100,00	14,04
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01	1,77	100,00	1,77
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46	0,81	100,00	0,81
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	50	1,00	1,55	2,72	100,00	2,72
22. Kanalizace	C	3,10	50	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 57,06 Rozestavěnost: **100,00**

Koeficient vybavení K₄: **0,5706**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	14,37	100,00	14,37	14,37	6	175	3,43	0,4929
2. Zdivo	P	17,08	100,00	17,08	17,08	6	140	4,29	0,7327
3. Stropy	S	13,85	100,00	13,85	13,85	6	140	4,29	0,5942
4. Střecha	S	12,79	100,00	12,79	12,79	6	110	5,45	0,6971
5. Krytina	S	5,96	100,00	5,96	5,96	6	60	10,00	0,5960
6. Klempířské konstrukce	N	2,44	100,00	2,44	2,44	6	55	10,91	0,2662
7. Vnitřní omítky	S	10,16	100,00	10,16	10,16	6	65	9,23	0,9378
8. Fasádní omítky	P	2,26	100,00	2,26	2,26	6	45	13,33	0,3013
11. Schody	S	1,75	100,00	1,75	1,75	6	140	4,29	0,0751
13. Okna	N	14,04	100,00	14,04	14,04	6	65	9,23	1,2959
14. Podlahy obytných místností	P	1,77	100,00	1,77	1,77	6	47	12,77	0,2260
15. Podlahy ostatních místností	P	0,81	100,00	0,81	0,81	6	47	12,77	0,1034
22. Kanalizace	S	2,72	100,00	2,72	2,72	6	45	13,33	0,3626

Opotřebení: **6,7 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5706

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 059,39
Plná cena: 804,03 m ³ * 4 059,39 Kč/m ³	=	3 263 871,34 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	=	3 263 871,34 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 6,7 % / 100)	*	0,933
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 045 191,96 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	3 014 740,04 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	3 014 740,04 Kč

2. Pozemek parc.č. 168/5, 1064, 1065

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 6\,603,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 6\,603,00) / 6\,603,00 = \mathbf{0,830}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,990}$$

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	4 259,-	0,990		4 216,41

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	168/5	5 870	4 216,41	
	Redukční koeficient R = 0,830			3 499,62	20 542 769,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1064	635	4 216,41	
	Redukční koeficient R = 0,830			3 499,62	2 222 258,70
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1065	98	4 216,41	
	Redukční koeficient R = 0,830			3 499,62	342 962,76
Stavební pozemky - celkem			6 603		23 107 990,86

Pozemek parc.č. 168/5, 1064, 1065 - zjištěná cena celkem = 23 107 990,86 Kč

3. Trvalé porosty

Typ a stáří trvalých porostů stanoveno odhadem dle vizuálního posouzení.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč /	Stáří	Počet / Výměra
Typ	Úpravy [%]	Upr. cena	Cena
	jedn.]	[Kč / jedn.]	[Kč]
na pozemku p.č.: 168/5		20 roků	30,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	7 620,-	228 600,-
smrk sitka na pozemku p.č.: 168/5		80 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	38 610,-	38 610,-	77 220,-
modřín opadavý na pozemku p.č.: 168/5		50 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	25 760,-	25 760,-	25 760,-
borovice lesní na pozemku p.č.: 168/5		50 roků	10,00 ks
Jehličnaté stromy I	25 760,-	25 760,-	257 600,-
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 168/5		30 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	19 650,-	58 950,-
zerav západní na pozemku p.č.: 168/5		30 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	15 840,-	31 680,-
Součet:			679 810,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*	0,900
Celkem - okrasné rostliny		=	458 871,75 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 458 871,75 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	3 014 740,- Kč
2. Pozemek parc.č. 168/5, 1064, 1065	23 107 991,- Kč
3. Trvalé porosty	458 872,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 26 581 603,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 26 581 600,- Kč

slovy: Dvacetšestmilionůpětsetosmdesátjednatísíčestset Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Jelikož se jedná o specifickou nemovitost, rozestavěnou stavbu rodinného domu s pozemkem o rozloze 6603 m², je pro přesnost výpočtu stanovena zvlášť tržní hodnota stavby a zvlášť hodnota pozemku.

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.

Rozestavěná stavba rodinného domu na pozemku parc.č. 168/5

Líbeznice, okres Praha-východ					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - Úvaha odhace
Oceňovaný objekt	Líbeznice, okres Praha-východ	213 m ²	ve výstavbě	Bez pozemku	bez vedlejších staveb
1	Edvarda Beneše, Horoměřice, okres Praha-západ	700 m ²	ve výstavbě	předmětem samostatného prodeje, 2200 m ²	součástí domu garáž
2	K Lichému stromu, Tursko, okres Praha-západ	160 m ²	ve výstavbě	824 m ²	přístřešek pro parkování
3	Vavříneč, Malý Újezd, okres Mělník	110 m ²	ve výstavbě	900 m ²	bez vedlejších staveb
4	U Skalky, Veleň, okres Praha-východ	353 m ²	ve výstavbě	932 m ²	garáž pro tři vozy

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 Úvaha odhace	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	21 261,43 Kč	0.9	19 135,29 Kč	1.02	0.76 ¹	0.95	1	1.05	0.773262	24 746,19 Kč
2	96 868,75 Kč	0.9	87 181,88 Kč	0.95	1.03	1.1	1.3 ²	1.02	1.4272401	61 084,24 Kč
3	63 545,45 Kč	0.9	57 190,91 Kč	0.9	1.05	1.05	1.3 ³	1	1.289925	44 336,62 Kč
4	79 291,78 Kč	0.9	71 362,61 Kč	0.98	0.93	1.2 ⁴	1.3 ⁵	1.1	1.5639624	45 629,36 Kč
Celkem průměr										43 949,10 Kč
Minimum										24 746,19 Kč
Maximum										61 084,24 Kč
Směrodatná odchylka - s										14 892,26 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										29 056,84 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										58 841,36 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										
Komentáře:										
¹ [K2; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně větší										
² [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší, oceňovaná nemovitost bez pozemku										
³ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší, oceňovaná nemovitost bez pozemku										
⁴ [K3; č.4] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší, srovnávaný rodinný dům je ve fázi před dokončením, částečně hotové interiéry viz popis										
⁵ [K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší, oceňovaná nemovitost bez pozemku										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. **Oceňovaná nemovitost je bez pozemku (pozemek oceněn zvlášť)**. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, garáží.

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

43 949,10 Kč/m²

* 213 m²

= 9 361 159 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9 361 000 Kč

Pozemek parc. č. 168/5, 1064, 1065

Líbeznice, okres Praha-východ					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Líbeznice, okres Praha-východ	6603 m ²	plochy bydlení	pravděpodobně dle vizuálního posouzení a podkladů připojení na elektřinu, zbylé IS (plyn, voda, kanalizace) v přílehlé komunikaci – vybudování nových přípojek	vzhledem k velikosti, tvaru a možnosti zastavění pozemku výstavba více RD podmíněna vypracováním projektové dokumentace/územní studie, náklady na parcelaci, vybudování IS a komunikaci
1	Měšice, okres Praha-východ	3650 m ²	plochy bydlení	Inženýrské sítě na hranici pozemku.	obdobné využití, na pozemku rekreační objekt
2	Hovorčovice, okres Praha-východ	3812 m ²	plochy bydlení	nezjištěno – předpoklad IS vzhledem k lokaci pozemku v dosahu	hotová studie na čtyři stavební parcely
3	Panenské Břežany, okres Praha-východ	2146 m ²	plochy bydlení	Pozemky jsou zasil'ovány elektřinou. Vodovod je přiveden do šachty, která je umístěná na pozemku a kanalizace je v blízkosti hranice pozemku.	obdobné využití
4	Postřižín, okres Mělník	4137 m ²		Na pozemcích jsou nyní vystavěné dvě přípojky elektřiny, zbylé dvě budou do konce tohoto roku,	kompletní projektová dokumentace, 4 stavební pozemky s vydaným stavebním povolením na 4 dvoj domy

				poplatky s tím spojené jsou uhrazené čeká se jen na zhotovení od ČEZ. Vodovodní přípojky jsou přivedené na pozemky, kanalizace řešena jímka nebo domácí ČOV	
--	--	--	--	---	--

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	8 000,00 Kč	0.9	7 200,00 Kč	0.98	1.3 ¹	1	1	1.02	1.29948	5 540,68 Kč
2	7 863,00 Kč	0.9	7 076,70 Kč	1	1.28 ²	1	0.95	1.1	1.3376	5 290,60 Kč
3	6 290,31 Kč	0.9	5 661,28 Kč	0.9	1.3 ³	1	1.05	1	1.2285	4 608,29 Kč
4	6 900,00 Kč	0.9	6 210,00 Kč	0.95	1.25 ⁴	1	1.1	1.2 ⁵	1.5675	3 961,72 Kč
Celkem průměr										4 850,32 Kč
Minimum										3 961,72 Kč
Maximum										5 540,68 Kč
Směrodatná odchylka - s										711,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										4 138,84 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										5 561,80 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										
Komentáře:										
¹ [K2; č.1] velikost srovnávaného pozemku je výrazně menší										
² [K2; č.2] velikost srovnávaného pozemku je výrazně menší										
³ [K2; č.3] velikost srovnávaného pozemku je výrazně menší										
⁴ [K2; č.4] velikost srovnávaného pozemku je výrazně menší										
⁵ [K5; č.4] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- vydáno stavební povolení na čtyři dvojdomy, stavební dokumentace										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle

územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, jejich rozsah a možnosti napojení. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména možnost využití s ohledem na tvar a velikost pozemku ve vztahu k možnému zastavění. **Rozestavěná stavba rodinného domu na pozemku parc.č. 168/5 je oceněna zvlášť.**

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

4 850,32 Kč/m²

* 6603 m²

= 32 026 666 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

32 027 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

26 581 600 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

41 388 000 Kč

Rozestavěná stavba rodinného domu na pozemku parc.č. 168/5 9 361 000 Kč

Pozemek parc.č. 168/5, 1064, 1065 32 027 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

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

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu bez č.p. a pozemku parc. č. 168/5, 1064, 1065 v obci Líbeznice, okres Praha-východ, katastrální území Líbeznice na listu vlastnictví č. 632.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

41 400 000 Kč

Slovy: čtyřicetjednamilionůčtyřistatisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 23.04.2024

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 016318/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, nájemní smlouva

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	632
Katastrální území:	Libeznice [68/66/1]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HERMOCHEM spol. s r.o., [REDACTED]	

Pozemky

Parcelní číslo
1065/5
1065
1065

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	168/5 ↗
Obec:	Lbeznice (1538442) ↗
Katastrální území:	Lbeznice (682667)
Číslo LV:	1612
Výměra [m ²]:	5870
Typ parcely:	Parcels katastru nemovitostí
Mapový list:	KMO
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	Zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TERMOCHEM, spol. s r.o.	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
201001	5870

Omezení vlastnického práva

Typ
Základ zřízení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TERMOCHEM, spol. s r.o.
Zahájení exekuce - TERMOCHEM, spol. s r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1064/7
Obec:	Lizebnice (538442)
Katastrální území:	Lizebnice (682667)
Číslo LV:	632
Výměra (m ²):	635
Typ parcely:	Parcels katastru nemovitostí
Mapový list:	KM.D
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TERMOCHEM spol. s r.o.	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení
Zástavní právo exekutorské podle § 71a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TERMOCHEM spol. s r.o.
Zahájení exekuce - TERMOCHEM spol. s r.o.
Zároveň neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Zároveň nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1065
Obec:	Libeznice (53844)
Katastrální území:	Libeznice (682667)
Číslo LV:	632
Výměra (m ²):	98
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMÚ
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	Jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TERMOCHEM, spol. s r.o.	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

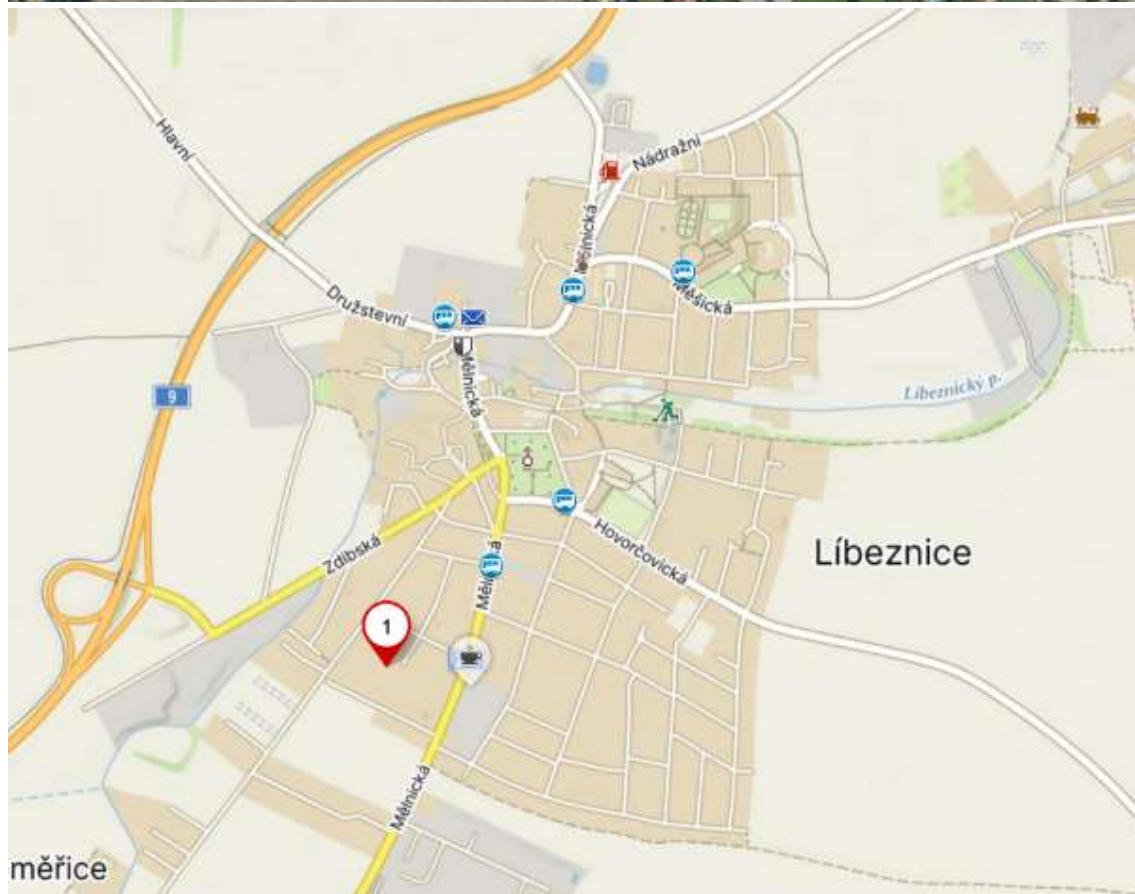
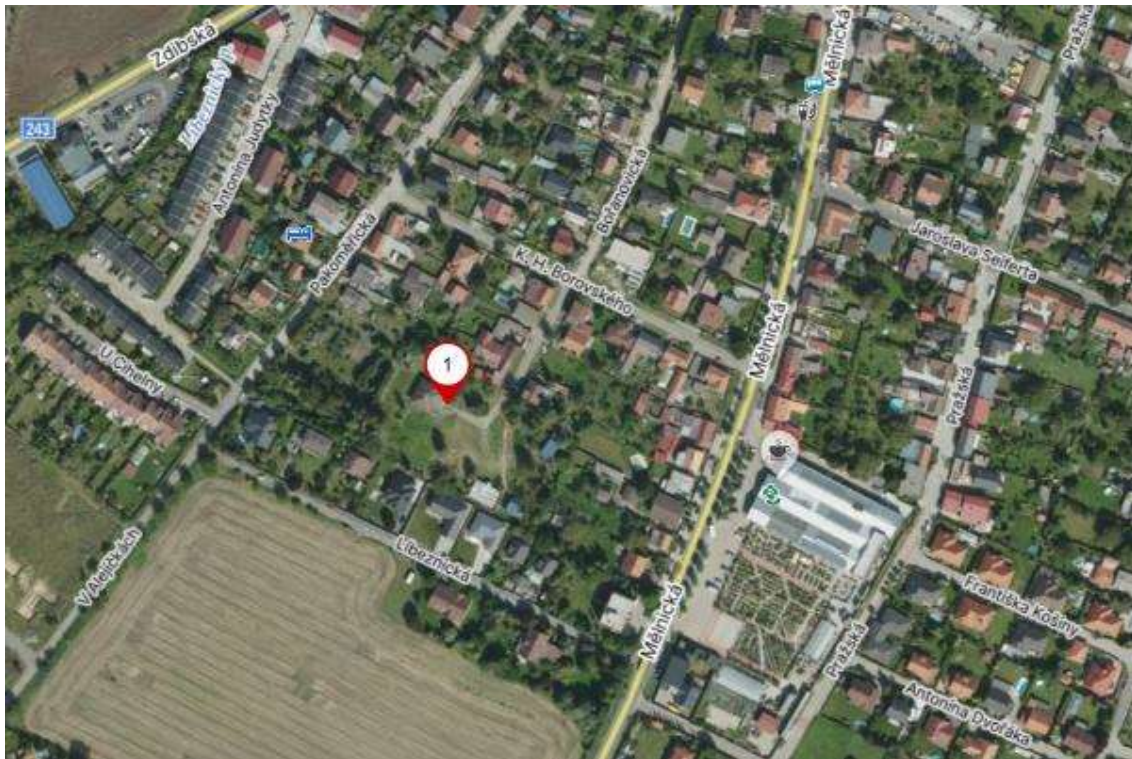
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TERMOCHEM, spol. s r.o.
Zahájení exekuce - TERMOCHEM, spol. s r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

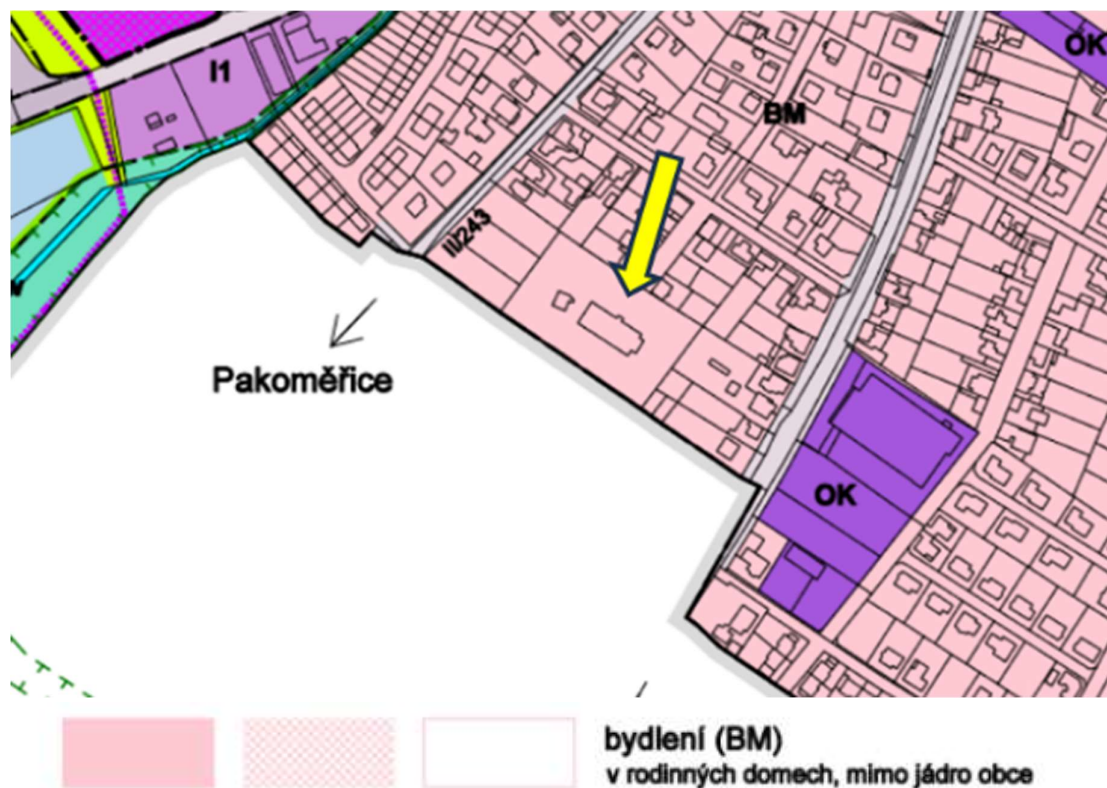
Nemovitost je v územním obvodu, kde slétní správu katastru nemovitostí ČR vykonává **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha východ**



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Vyjádření příslušného úřadu



Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Masarykovo náměstí 1/6
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



bmlvp24v00911

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

Váš dopis čj.:

Ze dne: 13.03.2024
Vaše čj.: OSÚÚPPP-36348/2024-SIMJA
Naše sp. zn.: OSÚÚPPP-11170/2024-SIMJA

Budveselová a partneři –
insolvenční správce, v. o. s.

Vyřizuje:

Tel.:

E-mail:

IDDS: q2e3m5i

Datum: 16.04.2024

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako místně příslušný správní orgán dle § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a věcně příslušný orgán územního plánování dle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon") ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje dle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a ve smyslu § 139 správního řádu:

„Územně plánovací informaci k z pozemkům parc. č. 168/5 a st. č. 1064, 1065 v k. ú.
Líbeznice“

Pro území k. ú. Líbeznice platí následující územně plánovací dokumentace:

- Politika územního rozvoje ČR schválená vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (usnesení č. 276 vlády ČR ze dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 (usnesení č. 629 vlády ČR ze dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 3 (usnesení č. 630 vlády ČR ze dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 4 (usnesení č. 618 vlády ČR ze dne 12. 7. 2021), Aktualizace č. 5 (usnesení č. 833 vlády ČR ze dne 17. 8. 2020), Aktualizace č. 6 (usnesení č. 542 vlády ČR ze dne 19. 7. 2023) a Aktualizace č. 7 (usnesení č. 89 vlády ČR ze dne 7. 2. 2024)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011, ve znění aktualizace č. 1 (usnesení č. 007-18/2015/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 27. 7. 2015), aktualizace č. 2 (usnesení č. 022-13/2018/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 4. 2018), aktualizace č. 3 (usnesení č. 035-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023), aktualizace č. 6 (usnesení č. 033-18/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 12. 9. 2022), aktualizace č. 7 (usnesení č. 027-16/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 30. 5. 2022), aktualizace č. 10 (usnesení č. 036-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023) a aktualizace č. 11 (usnesení č. 040-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023)

www.brandysko.cz
epodatelna@brandysko.cz
ID datové schránky: c5hb7xy

- Územní plán Líbeznice vydaný opatřením obecné povahy, který nabylo účinnosti dne 13. 2. 2015;
- Změna č. 1 Územního plánu Líbeznice vydaná opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 25. 5. 2018;
- Změna č. 2 Územního plánu Líbeznice vydaná opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 15. 7. 2021;
- Změna č. 3 Územního plánu Líbeznice vydaná opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 23.06.2023

a další podklady, které byly využity pro vydání této územně plánovací informace např.:

- Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, 5. úplná aktualizace z roku 2020;
- Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, schválení možnosti využití dne 23. 10. 2019
- Územní studie – 34 RD ul. Zahradní, schválení možnosti využití dne 30. 10. 2019;
- Územní studie – U Kovárny, schválení možnosti využití dne 30. 10. 2019;
- Územní studie – revitalizace veřejného prostranství u bytových domů v Líbeznici; schválení možnosti využití dne 14.1.2022;
- Územní studie pro lokalitu BM5 - Líbeznice, schválení možnosti využití dne 28. 04. 2023
- Územní studie Líbeznice - lokalita BM6, schválení možnosti využití dne 15. 06. 2023.

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, tedy zejména republikových priorit územního plánování a polohy záměru vůči rozvojovým osám a oblastem pro požadovanou územně plánovací informaci nevyplyvají žádné specifické požadavky.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11 pro posuzovaný záměr nevyplyvají žádné specifické požadavky.



Obrázek 1: Výřez z hlavního výkresu ÚP Líbeznice po změně č. 3

Obec Libeznice má vydaný platný územní plán po změnách vč. úplného znění (viz výše, dále jen „ÚP“), podle kterého se dotčený pozemek parc. č. 168/5 a st. č. 1064, 1065 v k. ú. Libeznice nachází v zastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití BM – plochy výroby a skladování v okrajové části obce se stanovenými podmínkami využití území:

Plochy bydlení mimo historické jádro obce (BM)

Tyto plochy jsou určeny k bydlení v rodinných domech, dvojdomech a řadových domech.

Hlavní využití:

- rodinné domy, dvojdomy a řadové domy

Přípustné využití:

- zeleň soukromá (zahrady)

- doplňkové stavby na pozemcích (garáže, zahradní domky, oplocení, bazény apod.)

- individuální rekreace

- nerušící komerční využití, které vyhoví příslušným předpisům (především hygienickým).

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

- zeleň veřejná a ochranná (izolační)

- veřejná prostranství

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Podmínky prostorového uspořádání podrobně viz kapitola F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.

Výšková regulace:

Nově budované domy musí ctit výškovou hladinu stávající zástavby. Maximální výška hlavní hmoty stavby je 10 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu po hřeben střechy (v případě šikmé střechy viz příloha 1) nebo po vršek atiky ustoupeného podkroví (v případě ploché střechy viz příloha 1). Nad tuto hranici mohou vystupovat pouze komíny v nezbytné minimální míře podle ČSN a antény. Výška římsy nebo atiky 2.NP je maximálně 7,5 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu. Římsa je nejvýše na úrovni stropu 2.NP (viz příloha 1).

Prostorová regulace:

Současné zastavěné území je relativně stabilizované. Je očekáváno jejich postupné doplnění rodinnými domy. Tyto budou ctit dimenze, proporce, tvar a měřítka okolní zástavby. U domů se šikmou střechou jsou povolena maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví. U domů s plochou střechou jsou povolena maximálně dvě nadzemní podlaží a ustupující podkroví, které netvoří víc než 50% celkové půdorysné plochy domu.

Na plochách pro bydlení zastavěné a zpevněné plochy, necht tvoří maximálně 40% z plochy pozemku.

Podmínky pro specifické plochy:

Plocha bydlení BM2 – hlavní využití pro bydlení je podmíněčně přípustné s podmínkou, že v dalším stupni řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru s ohledem na blízkost silnice 1/9 a sousedící plochy pro smíšenou výrobní a občanskou vybavenost. Opatření na snížení negativních účinků dopravy budou součástí výstavby v lokalitě BM2.

Plocha bydlení BM5 – výstavba je podmíněna zpracováním a schválením územní studie.

Plocha bydlení BM6 – je povolena výstavba maximálně 7 rodinných domů. Výstavba je podmíněna zpracováním a schválením územní studie.

Plocha bydlení BM10 – je povolena výstavba maximálně 2 rodinných domů. Vjezd do území bude napojen na ulici Třebízského. Využití je podmíněčně přípustné s podmínkou, že v dalším stupni řízení bude prokázáno splnění platných hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru s ohledem na blízké plochy pro výrobu a skladování.

Plocha bydlení BM11 – je povolena výstavba maximálně 2 rodinných domů. Tento regulativ platí pro celou plochu BM11 zahrnující pozemky 585/18, 585/34 a 585/36.

Dané pozemky s parc. č. 168/5 a st. č. 1064 a 1065 se nachází na plochách pro bydlení v rodinných domech mimo jádro obce, která je určena pro bydlení v rodinných domech, dvojdomcích a řadových domech. Upozorňujeme, že je třeba pro realizaci jakéhokoli záměru dodržet výše uvedené podmínky ÚP.

Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění 5. úplné aktualizace, které jsou neopomenutelným podkladem při územním rozhodování dle § 25 stavebního zákona, nedefinují problémy, které by se týkaly záměru. Upozorňujeme, že přes dotčený pozemek prochází ochranné pásmo letiště a leteckých staveb a komunikační vedení - omezení výstavby dle MO a MV. Dále se dotčený pozemek nachází v trase vodovodu - vodovodní řad a na území s půdou 1. třídy ochrany BPEJ.

Obec s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav má registrovanou Územní studii krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jejíž součástí je správní území obce Líbeznice. Územní studie krajiny (viz výše, dále jen „ÚSK“), sleduje všechna sídla z hlediska jejich zapojení do krajiny. Podle ÚSK obec Líbeznice se nachází v urbanizovaném území se zcela přeměněnou urbanistickou strukturou, s hodnoticím kritériem zástavby: jednotlivé stavby, zachování stavebních dominant. Přechod do krajiny je zcela narušený.

Obec Líbeznice má vydaný ÚP, podle kterého se dotčený pozemek nenachází v lokalitách, pro které byly v ÚP předepsány územní studie nebo jsou registrovány.

Součástí případné projektové dokumentace budou v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, příslušné kapitoly o souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování (úvaha projektanta). Důkazní břemeno je dle ustálené judikatury vždy na straně stavebníka.

POUČENÍ

Poskytnutá územně plánovací informace platí dle § 21 odst. 3 stavebního zákona 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

- otisk úředního razítka -



referent územního plánování

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Rozestavěná stavba rodinného domu na pozemku parc.č. 168/5

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

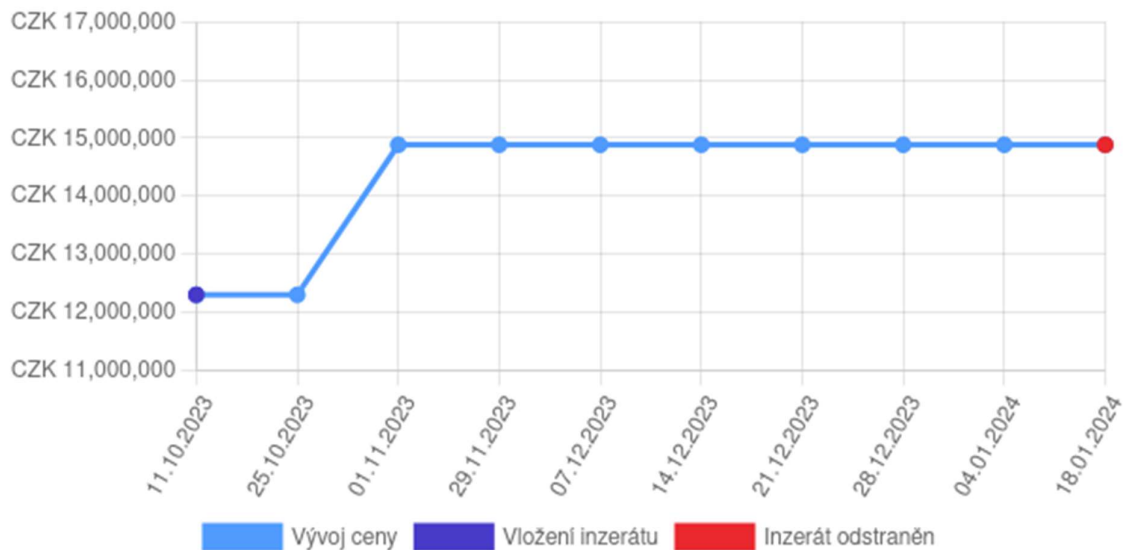


**Rodinný dům, 700 m², Edvarda Beneše,
Horoměřice, okres Praha-západ**

Celková cena: 14 883 000 Kč

Lokalita: Edvarda Beneše, Horoměřice, okres Praha-západ

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



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

Lokalita	Edvarda Beneše, Horoměřice, okres Praha-západ	Cena	14 883 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	2200 m ²
Stav	Ve výstavbě	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	700 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	1		

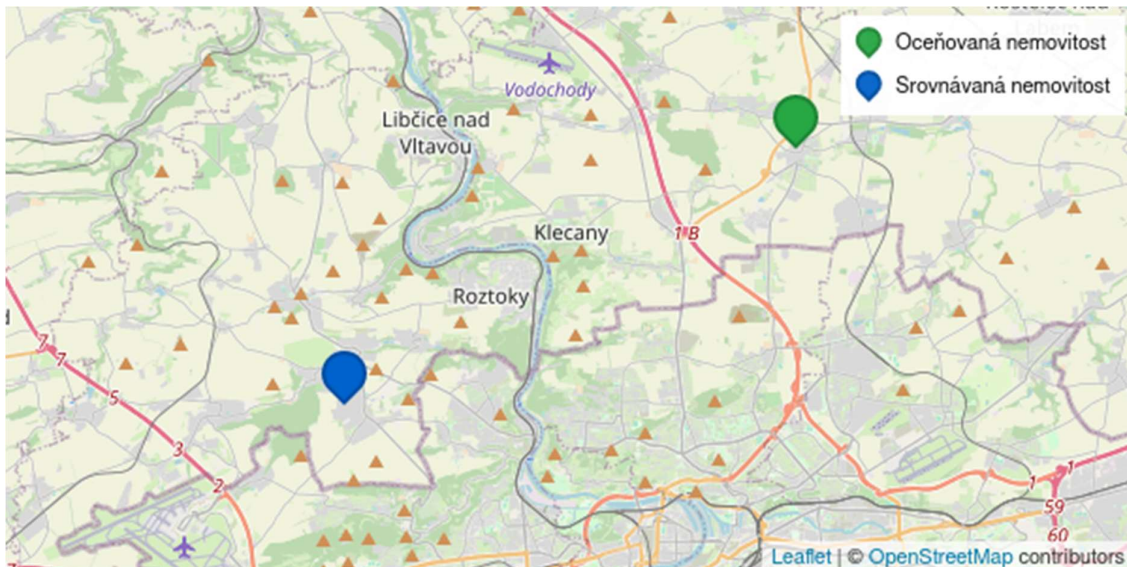
Formou výběrového řízení nejvyšší nabídce Vám nabízíme velký nedokončený moderní rodinný dům v klidné atraktivní lokalitě západní okrajové části obce Horoměřice nedaleko Prahy. Dům se nachází zcela na konci slepé ulice s nádherným klidným okolím a výhledem na zelenou lokalitu Kopanického / Únětického potoka. --- Třípodlažní rodinný dům stojí na zastavěné ploše o výměře 402 m² a jeho velkorysá vnitřní dispozice poskytují komfortní zázemí. --- Dispozice RD. Jedná se o rodinný dům se dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím. --- V suterénu 1.PP se nachází prostory pro velké fitness, sklad sportovního nářadí, technologie bazénu a technická místnost pro tepelné čerpadlo. V přízemí 1. NP se nachází zádveří, vstup do chodby, vstup do sociálního zázemí bazénu a prostory pro bazén, za kterým je vstup na terasu. Dále se zde nachází sklad, garáž se čtyřmi stáními, hala, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, venkovní terasa, sklad, schodiště, pokoj pro hosty a sociální zázemí. Ve 2. NP se nachází chodba, dva pokoje, šatna a sociální zázemí. Dále ložnice s vlastní koupelnou a WC, další dva pokoje, šatna, sociální zařízení a vstup do atria. Pokoje v 2NP jsou z exteriéru propojené ochozem a terasou. Ložnice má vlastní balkón a terasu. --- V současnosti se jedná o nedokončenou stavbu, hotová je hrubá stavba - železobetonová konstrukce včetně střechy a částečně rozvody kanalizace a vody. --- Příjezd k domu je po asfaltové komunikaci. V okolí se nachází zástavba rodinných domů. V obci Horoměřice se nachází veškerá občanská vybavenost - mateřská škola, základní škola, zdravotní středisko, lékárna, pošta, knihovna, obchody s potravinami i spotřebním zbožím, několik autoservisů, restaurací a sportovních zařízení. --- Jedná se o prodej pouze samotného RD. Pozemek (přes 2.000 m²) je předmětem dalšího jednání / prodeje. --- Základní podmínky VŘ: Minimální cena: 12.300.000 Kč bez DPH Podání nabídky: do 16.11.2023, 12:00 hod. Kauce: 1.000.000 Kč do 15.11.2023 více

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

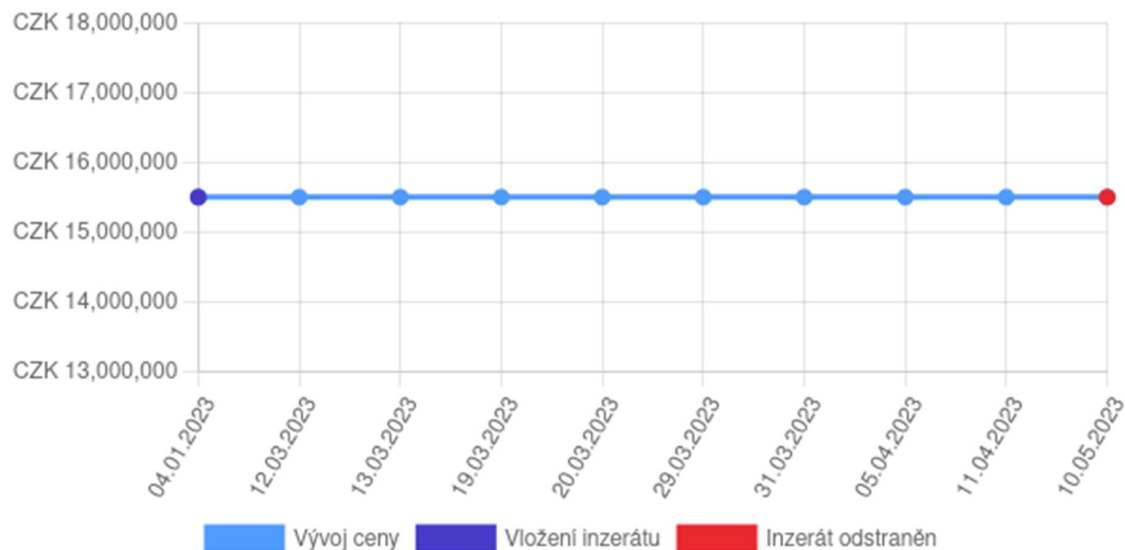


Rodinný dům, 160 m², K Lichému stromu, Tursko, okres Praha-západ

Celková cena: 15 499 000 Kč

Lokalita: K Lichému stromu, Tursko, okres Praha-západ

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



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

Lokalita	K Lichému stromu, Tursko, okres Praha-západ	Cena	15 499 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	824 m ²	Stav	Ve výstavbě
Typ objektu	Patrový	Elektrína	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	163 m ²
Podlahová plocha	160 m ²	Užitná plocha	160 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

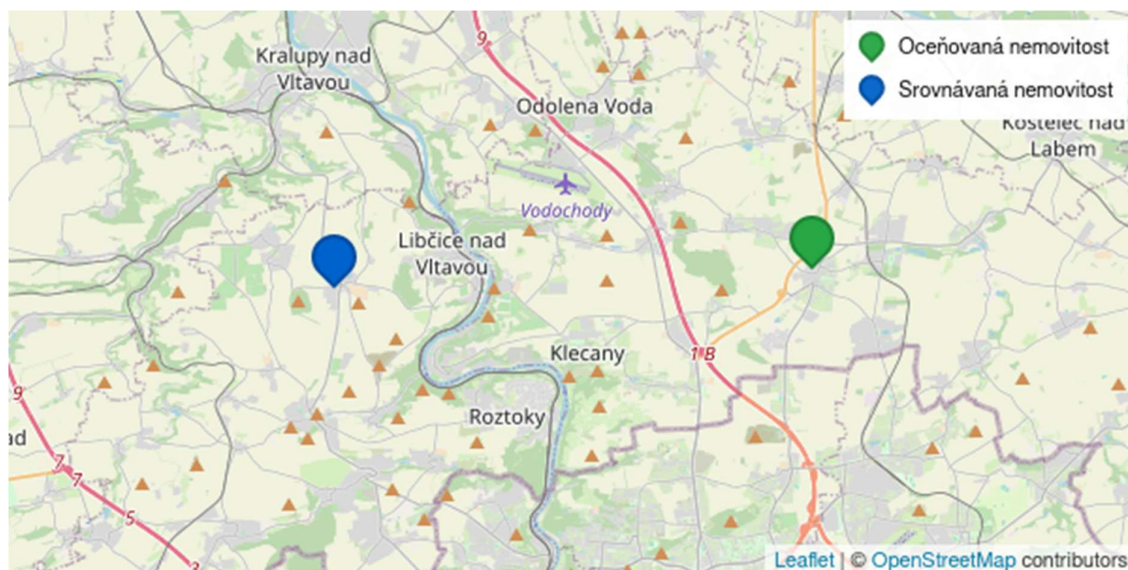
Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej novostavby rodinného domu typu AKTIV 2021 ve stavu před dokončením a kolaudací v klidné části obce Tursko., okr. Praha-západ. Dispozice 5+kk, celková užitná plocha 160 m². V přízemí zádveří, technická místnost, chodba, obývací pokoj s kuchyní a jídelnou a výstupem na zahradní verandu, pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC, komora, skladovací místnost, schodiště do patra. V patře galerie, 3 pokoje, koupelna s vanou a WC, šatna. Celková plocha pozemku 824 m². Přístřešek pro parkování. Stavební materiál Ytong 45 cm, střecha Tondach, podlahy betonové, vnitřní stříkané omítky, teplovodní podlahové topení, plastová okna s trojsklem, elektrický kotel Protherm (voda, topení), v koupelnách sanita zn. Kaldewei., v obývacím pokoji krb Haas + Sohn. Bez kuchyňské linky a podlahových krytin. Zahrada se základní povrchovou úpravou a s nádrží na dešťovou vodu. Napojeno na obecní vodovod a kanalizaci. Kompletní příprava na střešní fotovoltaické panely. Stavební pomoc při dokončení domu zajištěna. V obci MŠ, ZŠ, dětské hřiště, pošta, knihovna, obchod, cukrárna. Dopravní spojení autem cca 15 km do centra Prahy, autobusová linka 316 (metro Bořislavka - Holubice), noční linka 954 (Dejvice - Holubice), vlakové spojení v Kralupech nad Vltavou (5,5 km) nebo v Libčicích nad Vltavou. Koupi lze financovat hypotékou, kterou Vám

rádi zprostředkujeme, případně zajistíme moderní financování až na 35 let bez ohledu na věk a prokazování příjmů. Pro více informací volejte makléře. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N95624.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

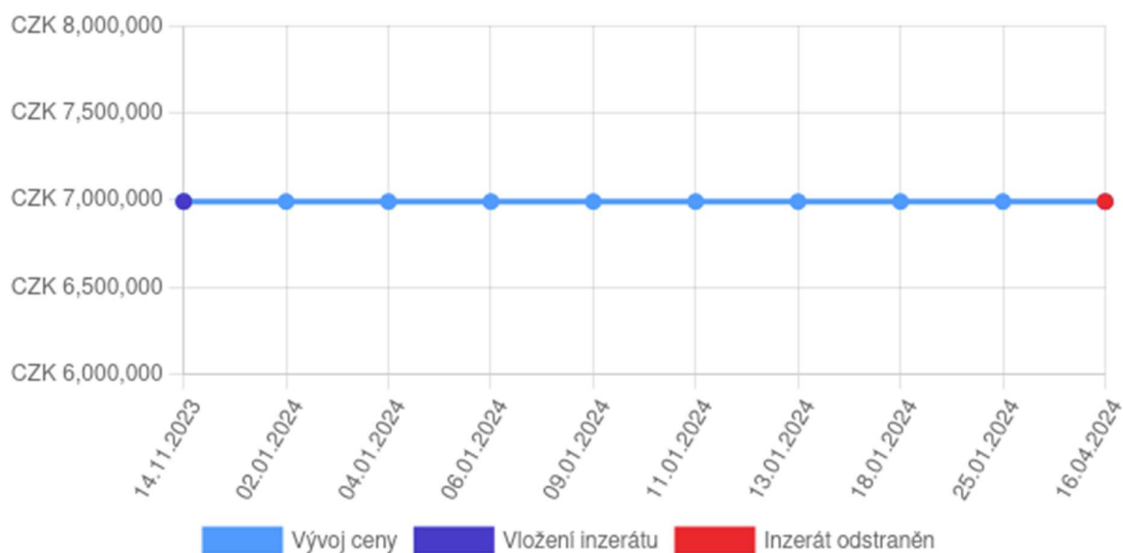


Rodinný dům, 110 m², Vavříneč, Malý Újezd, okres Mělník

Celková cena: 6 990 000 Kč

Lokalita: Vavříneč, Malý Újezd, okres Mělník

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



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

Lokalita	Vavříneč, Malý Újezd, okres Mělník	Cena	6 990 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena je uvedena včetně provize a právního servisu., včetně provize včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	900 m ²	Stav	Ve výstavbě
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Podlahová plocha	110 m ²	Užitná plocha	110 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

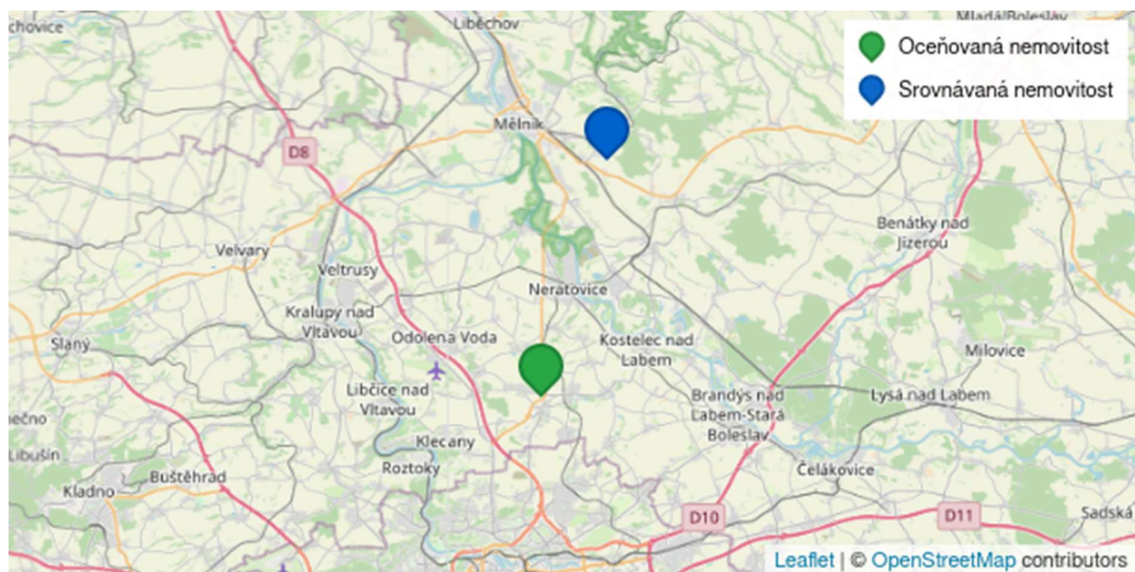
Nabízíme Vám rozestavěnou stavbu nízkenergetického rodinného domu v klidné části obce Vavříneč nedaleko Mělníka. Dům bude mít dispozici 4+kk, podlahovou plochu 110 m² a stojí na rovinatém pozemku velkém 900 m², o rozměrech cca 29 x 31 m. Dům je již připojen na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Dům je ve fázi hrubé stavby, venkovní stěny jsou z cihel Porfix (pórobeton) 250 mm + 150 mm zateplení polystyrenem a na nich je nanesené lepidlo. Zbývá konečná fasáda, kde si můžete vybrat barvu již podle svých představ. Vnitřní příčky jsou také z Porfixu, tl. 100 nebo 150 mm a jsou zhruba ze 2/3 dokončené. Okna jsou plastová osazená 3 skly, na střeše jsou betonové tašky. Do technické místnosti je přivedena elektřina a vodovod. U domu je dokončeno oplocení, v přední části je pěkné oplocení s podezdívkou a kovovou výplní, brankou a vjezdovou elektrickou bránou na dálkové ovládání. Po dokončení domu bude dům vypadat takto: po vstupu do domu vstoupíte do uzavřené předsíně, odkud je výstup do centrální chodby. Z centrální chodby vlevo volně vstoupíte do nadstandardně prostorného obývacího pokoje s kuchyní o celkové velikosti 38,5 m². Z obývacího pokoje můžete vystoupit francouzskými dveřmi na zahradu. Vpravo povedou dveře postupně do technické místnosti, do koupelny a do 3 samostatných pokojů. Dispozici, uspořádání pokojů a vizualizace místností, jak by mohl dům vypadat dokončený uvidíte na fotografiích. Více fotografií, půdorysů a vizualizaci jednotlivých místností uvidíte na samostatných webových stránkách domu, viz adresa na fotografiích. Pro vytápění domu a ohřev vody se počítá s tepelným čerpadlem + můžou být krbová kamna v obývacím pokoji. V obci Vavříneč je cca 300 m od

domu obchod s potravinami a asi 3 min. od domu je také multifunkční hřiště, kde je ohniště, stoly na ping pong, prolézačky pro malé děti, hřiště na fotbal a hřiště na volejbal atd. Obecní úřad, MŠ a ZŠ (I stupeň) jsou v sousední obci Malý Újezd, 2 km od domu. Pošta se nachází v obci Velký Borek, 5 min autem od domu. Kompletní občanskou vybavenost naleznete v okresním městě Mělník, které je vzdáleno od domu cca 6 min. jízdy autem, Praha je cca 35 min. autem od domu, stejně daleko je také Mladá Boleslav. V blízkosti jsou turistické trasy a cyklostezky. Nedaleko je několik oblíbených pískoven pro koupání a také oblíbená lokalita CHKO Kokořínsko. Dopravní spojení zajišťují autobusy č. 467 a č. 668, které jezdí směry: Mělník, Mšeno, Roudnice n/l a Mladá Boleslav. V Malém Újezdě je vlakové nádraží, odkud jezdí vlaky směrem na Mělník, Prahu, Ústí n/l, Lysou n/l a Kolín. Vlak na Mladou Boleslav je s jedním přestupem ve Všetatech. Koupit lze financovat hypotečním úvěrem, kde Vám zajistíme aktuálně nejnižší úrokovou sazbu. Doporučujeme Vám prohlídku, která může být po předchozí dohodě i o víkendu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

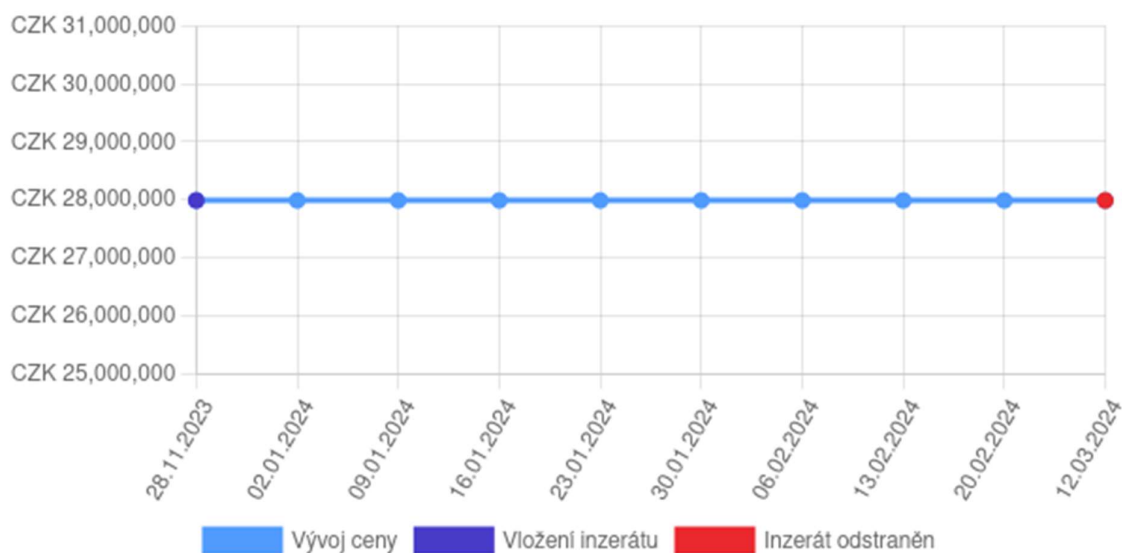


Rodinný dům, 353 m², U Skalky, Veleň, okres Praha-východ

Celková cena: 27 990 000 Kč

Lokalita: U Skalky, Veleň, 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	U Skalky, Veleň, okres Praha- východ	Cena	27 990 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	932 m ²
Stav	Ve výstavbě	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	353 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod

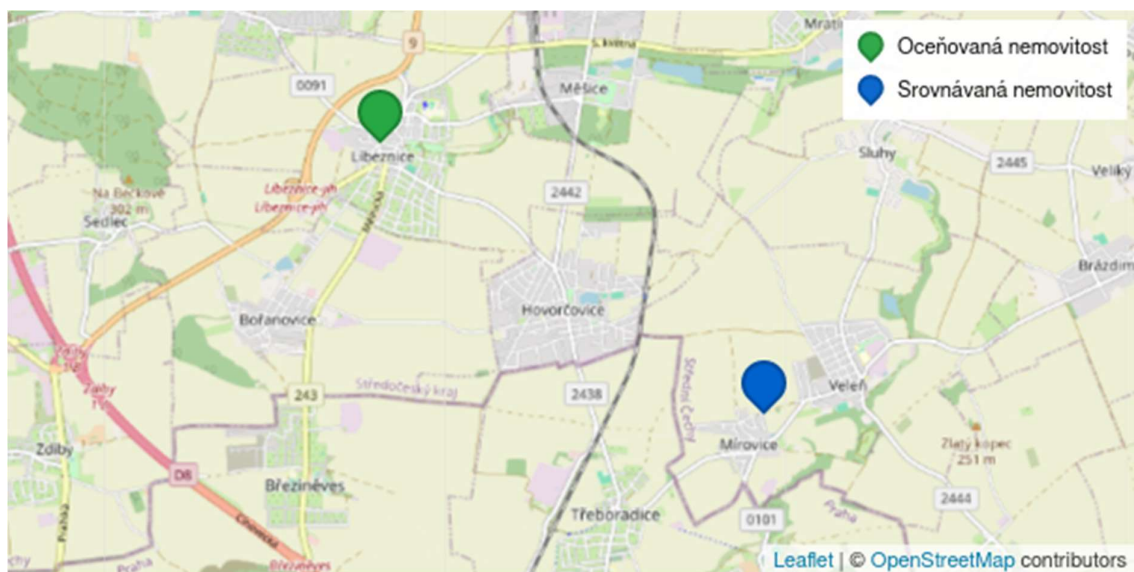
Exkluzivně si Vám dovoluji nabídnout ke koupi rodinný dům umístěný v obci Mírovice, ležící na hranici města Prahy, v těsné blízkosti městské části Praha 9 – Čakovice. Rodinný dům je ve fázi před dokončením. Nemusíte se ale bát. Náklady na dokončení už nemusí být vysoké. Za hlavním vstupem je zádveř s místem pro uložení svršků. Dále se Vám otevře obrovský prostor o velikosti 180m², který má za úkol jediné – každého ohromit. Dominuje mu schodiště do druhého podlaží. Od vstupní haly je po pravé straně obývací prostor s přípravou pro krb. Po levé straně je plánovaná kuchyňská linka s jídelnou. Po centrálním schodišti dojdete do druhého podlaží, ve kterém najdete hlavní ložnici s vlastní koupelnou, šatnou a balkonem, a další tři pokoje (pro děti, pro hosty apod.) a koupelnu. Technické záležitosti: vytápění domu je řešeno plynovým kotlem napojeným na podlahové topení. Kotel je umístěný v technické místnosti za schody. Dále je možnost využít již zmíněné přípravy pro krb. Hned u vstupu do domu je také samostatná toaleta a jeden pokoj, který může být například využit jako velká šatna, pracovna či prádelna. Dům je napojený na elektřinu, plyn, vodu a kanalizaci. V přízemí domu a na chodbách je velkoformátová dlažba 120x120 v ostatních místnostech je příprava na položení kobereců či jiné krytiny. Schodiště je obloženo mramorem a lemují ho žulové sloupky. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dispozičně je dům 6+1. V druhém podlaží jsou 4 pokoje, 2 koupelny, šatna. V přízemí je obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, pracovna, WC, technická místnost, vstup se zádveřím. Za domem je samostatně stojící garáž pro tři vozy. Lokalita: Mírovice spadají pod Veleň. Najdete zde Základní školu, školky, dětská hřiště, restauraci, obchody, jezdecký klub atd. Je ideálním místem pro rodiny, které hledají poklidný život venkova s rychlou dopravní dostupností do hlavního města. Obec žije velmi bohatým společenským životem a je výborně

občansky vybavena. Doprava příměstskou autobusovou linkou 377 na železniční zastávku Praha- Čakovice (10minut). Celá doprava s využitím MHD do centra Prahy trvá 35 minut. Autobusem na metro Letňany za 19 minut. Obcí prochází silnice III. třídy. Ve vzdálenosti 4 km lze najet na silnici II/610 Praha – Brandýs nad Labem-Stará Boleslav – Benátky nad Jizerou – Mladá Boleslav. Financování úvěrem je možné, s jeho vyřízením Vám mohu pomoci. Těším se na viděnou na prohlídce tohoto jedinečného domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Pozemek parc.č. 168/5, 1064, 1065

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

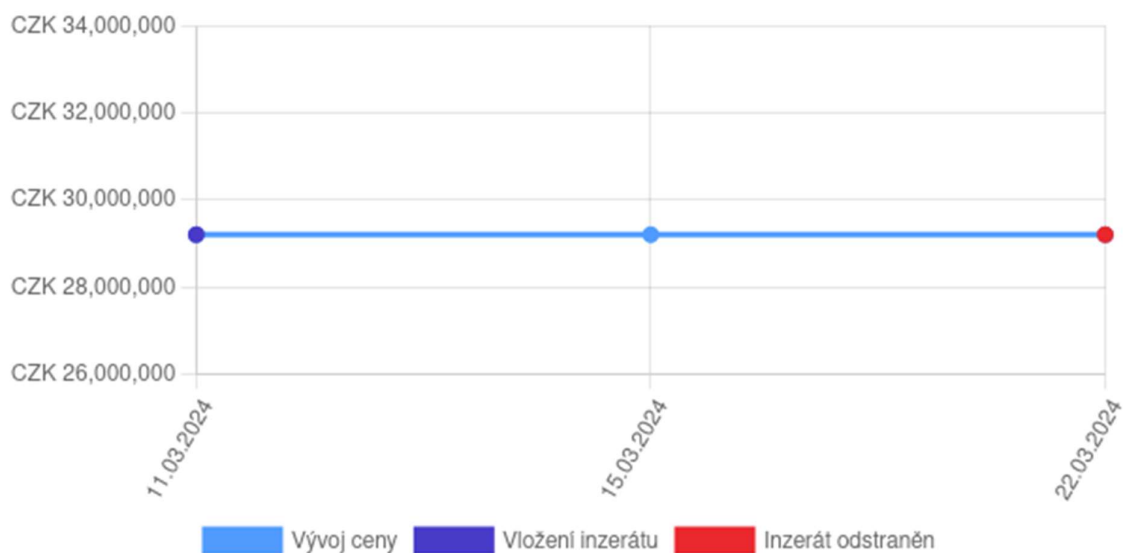


Pozemek, 3650 m², Měšice, okres Praha-východ

Celková cena: 29 200 000 Kč

Lokalita: Měšice, okres Praha-východ

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



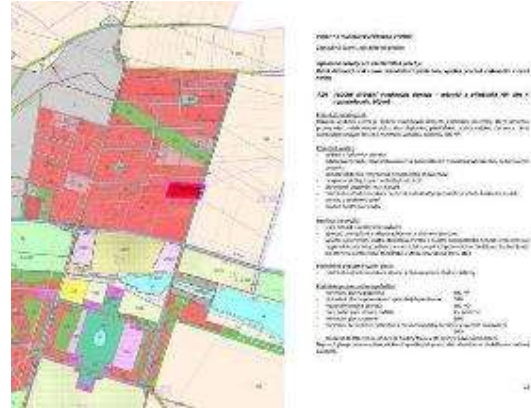
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Měšice, okres Praha-východ	Cena	29 200 000 Kč
Plocha pozemku	3650 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Zasít'ovaný pozemek	Ano

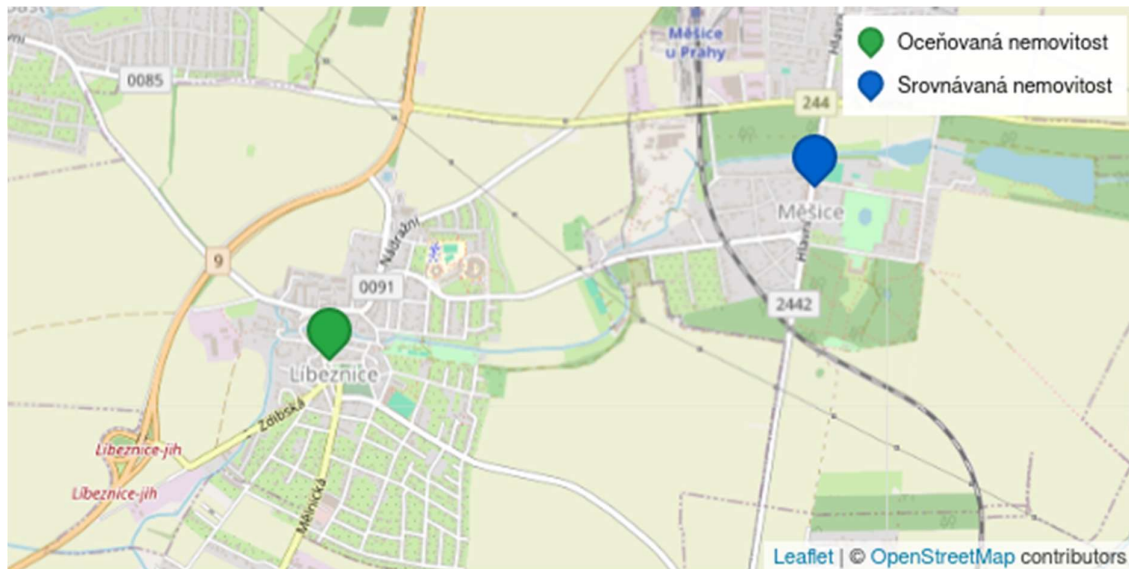
Nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek k výstavbě rodinného domu pro trvalé bydlení v obci Měšice s výbornou dostupností na okraj Prahy. Jedná se o jedinečné místo, poslední volný pozemek v okolí již zrealizovaných staveb. Pozemek parc.č. 205/36, katastrální území Měšice u Prahy, o výměře 3.650 m². Inženýrské sítě na hranici pozemku. Na pozemku stojí původní objekt pro rodinnou rekreaci, který lze využít jako dočasné zázemí při výstavbě. Klidné místo na okraji obce, výborná dopravní dostupnost (10 minut) na okraj Prahy 9. Doporučujeme prohlídku!

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

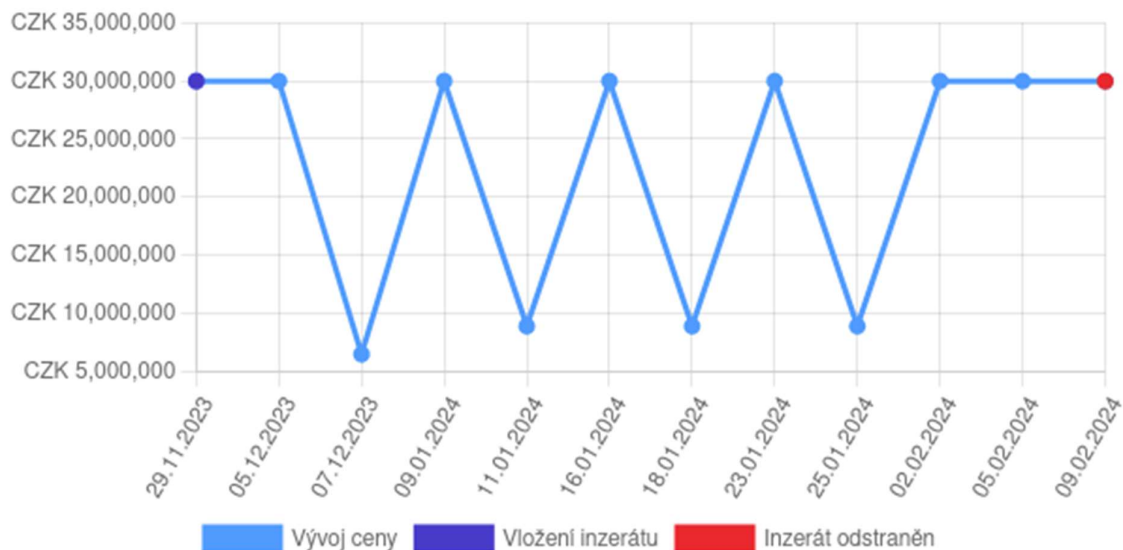


Pozemek, 3812 m², Hovorčovice, okres Praha-východ

Celková cena: 29 973 756 Kč

Lokalita: Hovorčovice, okres Praha-východ

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



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

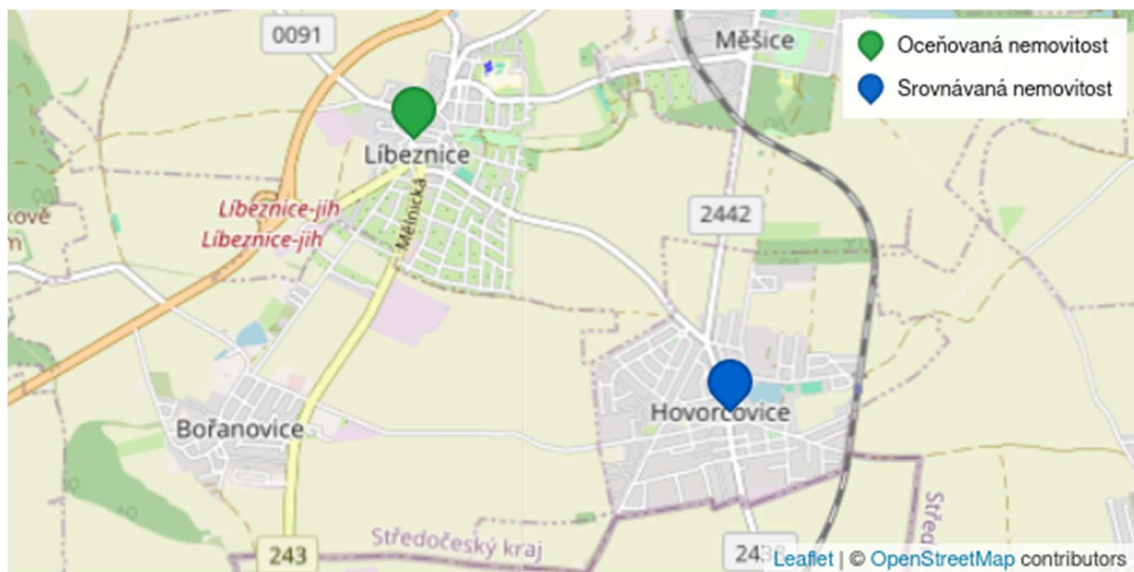
Lokalita	Hovorčovice, okres Praha-východ	Cena	29 973 756 Kč
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	3812 m ²
Stav	Velmi dobrý	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Pozemek územním plánem určený pro výstavbu rodinných domů - dle aktuální studie dělitelný na 4 samostatné stavební parcely a příjezdovou komunikací. Vzhledem k umístění pozemku a plánovanému obchvatu Prahy se jedná o exkluzivní investici pro malého developera nebo pro někoho, kdo chce své úspory během pár let několikanásobně zhodnotit. Obec Hovorčovice se nachází při hranicích hlavního města Prahy asi 12 km severovýchodně od centra Prahy a 11 km západně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav v okrese Praha-východ. Škola, školka, sportoviště i jiné služby pro základní vybavenost obce jsou samozřejmostí. Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

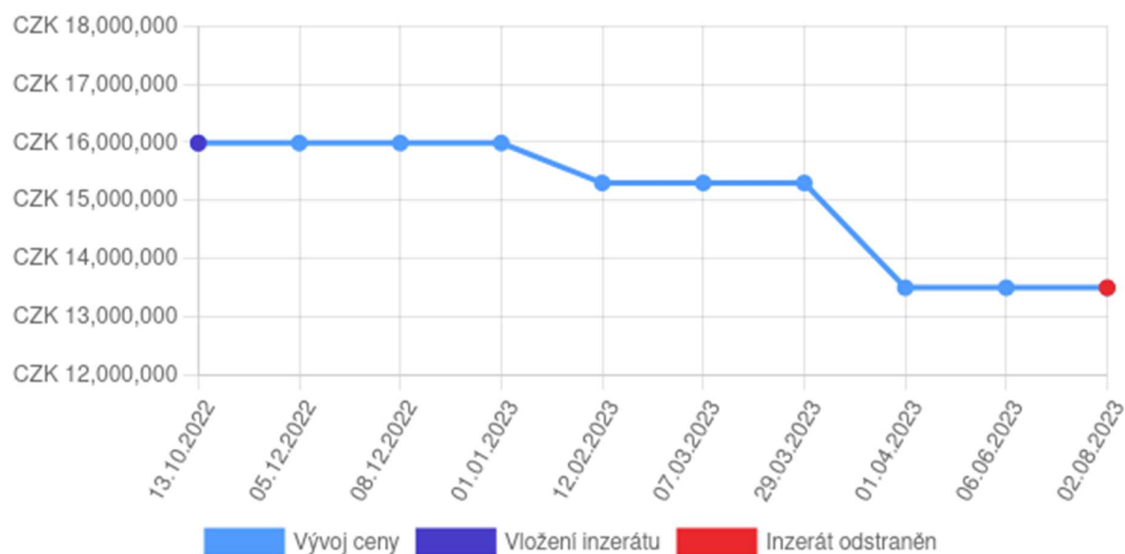


Pozemek, 2146 m², Panenské Břežany, okres Praha-východ

Celková cena: 13 499 000 Kč

Lokalita: Panenské Břežany, 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	Panenské Břežany, okres Praha-východ	Cena	13 499 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize
Plocha pozemku	2146 m ²	Elektřina	230V a 400V, 230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

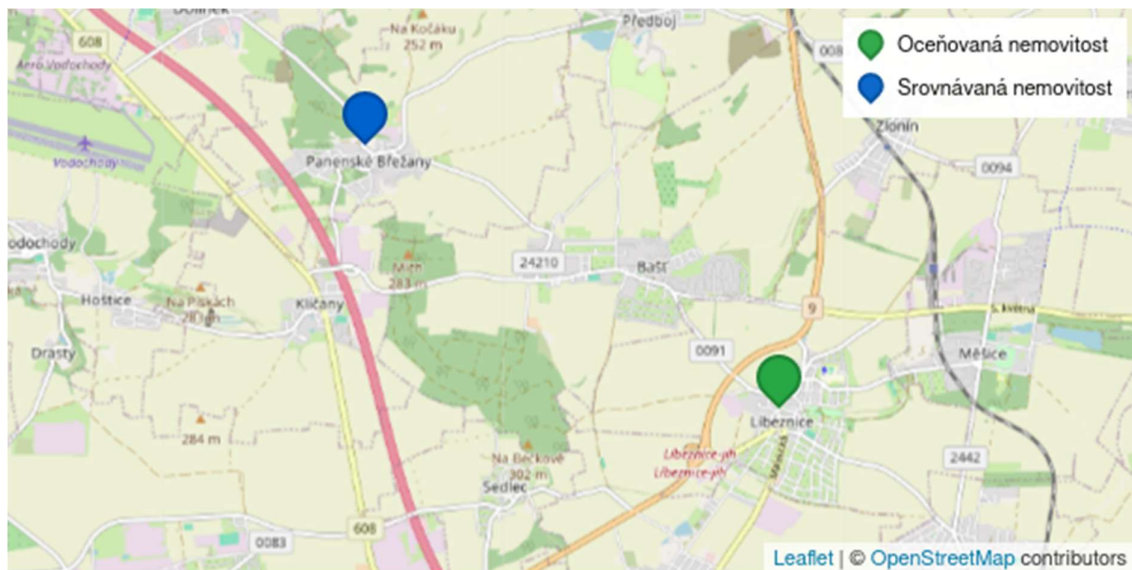
Hledáte stavební pozemek na výstavbu domu/domů, který se nachází 8 km od Prahy, v klidné lokalitě obce Panenské Břežany (okres Praha-východ)? V obci se nachází barokní zámek – bývalý klášter panen Klarisek, zámecký park s kaplí Sv. Anny, základní a mateřská škola, obchod. Snadné spojení do Prahy autobusem, linka

373 na metro C Kobylisy 20 min. Autem 10 min. Jedná se o soubor dvou pozemků o celkové výměře 2146 m² je dle územního plánu označen jako SV – smíšené obytné venkovské a minimální výměra nově vzniklého stavebního pozemku pro RD se stanovuje 800 m². Pozemky jsou zasiťovány elektrinou. Vodovod je přiveden do šachty, která je umístěná na pozemku a kanalizace je v blízkosti hranice pozemku. Pro více informací a sjednání prohlídky pozemku kontaktujte makléře nabídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

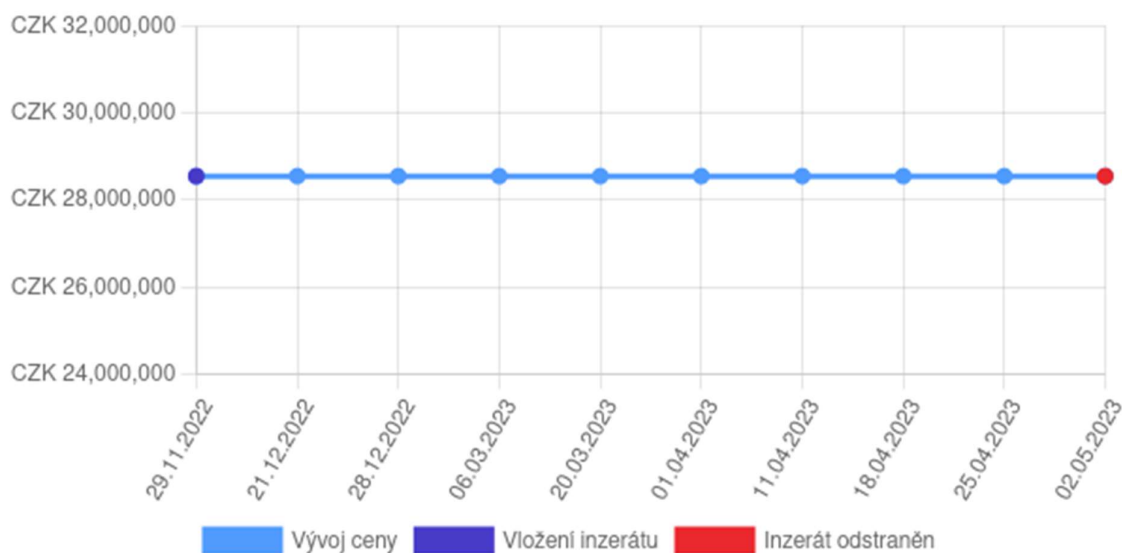


Pozemek, 4137 m², Postřizín, okres Mělník

Celková cena: 28 545 300 Kč

Lokalita: Postřizín, okres Mělník

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



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

Lokalita	Postřižín, okres Mělník	Cena	28 545 300 Kč
Poznámka k ceně	cena prodeje je konečná včetně provize a právních služeb	Plocha pozemku	4137 m ²
Elektřina	230V a 400V, 230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Vlastní čov	Voda	Vodovod

Exkluzivně nabízím k prodeji 4 stavební pozemky s vydaným stavebním povolením na 4 dvoj domy, každý dům je tedy rozdělený na dvě bytové jednotky o velikosti 4+kk, 116,72m² užitné plochy. Dohromady 8 bytů a ke každému bytu zahrada cca 450m². Pozemky mají výměru 1024, 1018, 1086, 1009 m². Na pozemcích jsou nyní vystavěné dvě přípojky elektřiny, zbylé dvě budou do konce tohoto roku, poplatky s tím spojené jsou uhrazené čeká se jen na zhotovení od ČEZ. Vodovodní přípojky jsou přivedené na pozemky, kanalizace řešena jímka nebo domácí ČOV. Všechny domy jsou naprosto stejné velikostí i podorysem ale lze popřípadě upravit. Každý dům je identicky navržen jako 4+kk o celkové ploše 116,72m². V přízemí (67,42m²) domu je chodba-zádveří, pokoj- pracovna 10,87m², technická místnost na el. kotel a TUV, koupelna s WC 5,97m², schodiště a obývací pokoj s kuchyní 32,1m². V patře (49,3) dvě samostatné ložnice o každá o velikosti 13,8m², pracovna-komora 6,5m², koupelna 9,4m² a samostatné WC. Ke každé části domu (bytové jednotce bude patřit pozemek-zahrada okolo cca 500m² včetně zastavěné části. Parkování řešeno na pozemku, není v plánu garáž tedy jen plocha. Možnost si vybudovat kryté stání- přístřešek. Kompletní projektová dokumentace se stavebním povolením je k dispozici k nahlédnutí. Přístup přes obecní komunikaci. Lokalita je v katastrálním území Postřižín na kraji obce Úžice ul. Spojovací. Obec Úžice jsou vzdáleny cca 10km od Prahy po D8. Cena prodeje je konečná včetně provize a právních služeb. Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

