

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 447 - 57/2014

o obvyklé ceně nemovité věci - rodinného domu č.p. 797, v ulici Neratovická, postaveného na pozemku č. parc. St.614, s pozemkem č. parc. St.614, 98/349 a 98/426, v katastrálním území a obci Bašť, okres Praha-východ, se všemi součástmi a s příslušenstvím.

---



**Objednatel znaleckého posudku:**

REXIM REALITY s.r.o., IČ: 49245031  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10 - Vršovice

**Účel znaleckého posudku:**

pro účely provedení nedobrovolné dražby  
sp.zn. 315ND2014

**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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 31.10.2014 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Pokorný  
Na Chodovci 2543/32  
141 00 Praha 4  
telefon: +420602747768  
e-mail: j.ps@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.11.2014

Vyhotovení č.: 1

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - rodinného domu č.p. 797, v ulici Neratovická, postaveného na pozemku č. parc. St.614, s pozemkem č. parc. St.614, 98/349 a 98/426, v katastrálním území a obci Bašť, okres Praha-východ, se všemi součástmi a s příslušenstvím, za účelem jejího prodeje.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 797

Adresa předmětu ocenění: Neratovická 797

250 65 Bašť

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Bašť

Katastrální území: Bašť

Počet obyvatel: 1 763

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 120,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 277,17\ Kč/m^2}$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.10.2014 a 31.10.2014.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

a) podklady předané objednatelem znaleckého posudku:

- kopie výpisu z katastru nemovitostí z LV 831, k.ú. Bašť, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 26.9.2014 (viz příloha č. I)
- kopie mapy katastrální, vyhotovená náhledem do katastru nemovitostí (viz příloha č. II)
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku a paní Minzatu

## b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření konaném dne 24.10. a 31.10.2014
  - dále uváděný cenový předpis a metodiky
  - vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení 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. a č. 340/2013 Sb.
  - metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn
  - publikace Úřední oceňování majetku 2014b od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v září 2014
  - program pro oceňování nemovitostí NemExpress verze 3.3.1
  - fotodokumentace uložená v archivu znalce
- Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: Daniel Minzatu, Neratovická 797, 25065 Bašť, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Daniel Minzatu, Neratovická 797, 25065 Bašť, vlastnictví: výhradní  
Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány výpisem z LV č. 831 z katastru nemovitostí v příloze znaleckého posudku a dalšími výše uváděnými podklady.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Objednatel nepředložil žádnou projektovou dokumentaci k typovému rodinnému domu. Ocenění je proto provedeno podle vlastního ohledání a zaměření na místě samém, výše uváděných podkladů a informací objednatele znaleckého posudku.

Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo, předpokládá se, že nemovitost je užívána v souladu s právním řádem.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Obec Bašť se nachází v okrese Praha-východ ve Středočeském kraji. Rozkládá se asi patnáct kilometrů severně od centra Prahy a patnáct kilometrů západně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Obcí prochází silnice III. třídy. Ve vzdálenosti 1,5 km vede silnice 9 v úseku Zdiby - Mělník.

Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší železniční stanicí jsou Měšice u Prahy ve vzdálenosti 3 km ležící na trati 070 v úseku Praha - Všetaty.

Obcí projíždějí příměstské autobusové linky.

V místě je pouze základní síť obchodů a služeb, je zde mateřská škola, pošta. Možnosti zaměstnání jsou omezené.

Nemovitost leží na východním okraji obce, po pravé straně silnice Neratovická, poblíž rohu křižovatky ulice Neratovická a Měšická.

Pozemky jsou rovinné, jsou přibližně obdélníkového tvaru, oplocené, předzahrádka osázená okrasnými porosty. Okolo domu jsou zpevněné plochy z betonových barevných dlaždic a z keramických dlaždic.

V místě jsou veškeré inženýrské sítě.

Jedná se o řadový vnitřní zděný dům, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, údajně dokončený v roce 2008. Dům typu Klasik postavila společnost Central Group.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Cena dle cenového předpisu**

1.1. Rodinný dům čp. 797

1.2. Pozemky

### **2. Cena zjištěná cenovým porovnáním**

Rodinný dům čp. 797

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Cena dle cenového předpisu**

#### **1.1. Rodinný dům čp. 797**

Hlavní stavbou je nepodsklepená stavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou o velikosti 5+1.

Dispoziční řešení domu:

1.NP – chodba 8,0m<sup>2</sup>, kuchyň 10,0m<sup>2</sup>, WC 1,80m<sup>2</sup>, komora 3,0m<sup>2</sup>, obývací pokoj 40,0m<sup>2</sup> + garáž 18,1 m<sup>2</sup>.

podkroví - chodba 10,1m<sup>2</sup>, koupelna 7,1m<sup>2</sup>, 4 x pokoj 9,7 m<sup>2</sup>, 12,7 m<sup>2</sup>, 15,0 m<sup>2</sup> a 18,1 m<sup>2</sup>.

Konstrukčně je dům provedený běžným způsobem:

Základové pasy jsou s izolací proti zemní vlhkosti.

Obvodové zdivo je zděné.

Krov je dřevěný, střecha je sedlová s vikýři, krytina je tašková betonová.

Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu.

Stropy jsou v podkroví s podhledem SDK, nad 1.NP s rovným podhledem.

Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné dvouvrstvé štukové.

Vnitřní obklady jsou v koupelně a na WC.

Schodiště je dřevěné jednoramenné zatočené.

Dveře jsou dřevěné v obložkových zárubních.

Okna jsou plastová.

Podlahy obytných místností tvoří plovoucí podlahy, podlahy ostatních místností tvoří keramická dlažba.

Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem s teplovodním systémem.

Elektrická instalace je 240/400 V.

Bleskosvod je proveden.

V domě je rozvod studené a teplé vody, zdrojem teplé vody je kombinovaný plynový kotel.

Kanalizace je ze všech zařízovacích předmětů do veřejného řadu.

Kuchyně zde není.

Vnitřní hygienické zařízení domu tvoří rohová vana, 3 x keramické umyvadlo a 2x závěsné WC.

Ostatní vybavení tvoří venkovní žaluzie.

Stavebně technický stav domu je dobrý, vyžaduje provedení menších stavebních prací.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha – východ

Stáří stavby:

6 let

Základní cena ZC (příloha č. 24):

5 563,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$10,29*6,80+3,30*6,80$	=	92,41 m <sup>2</sup>
podkroví:	$10,29*6,80+3,30*6,80$	=	92,41 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	92,41 m <sup>2</sup>	3,90 m
podkroví:	92,41 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

1.NP:	$(10,29*6,80+3,30*6,80)*(3,90+0,10)$	=	369,65 m <sup>3</sup>
podkroví + zastřešení:	$(10,29*6,80+3,30*6,80)*(2,50)+6,80*2,50*1/2$ $*5,15*1/2*2$	=	274,81 m <sup>3</sup>

Obestavěný prostor - celkem: = **644,46 m<sup>3</sup>**

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	92,41 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	184,82 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
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 - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 6 let:

$$s = 1 - 0,005 * 6 = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,970 = \mathbf{1,086}$$

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Nedobrovolná dražba	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

## Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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 - Vlivy zvyšující cenu - Atraktivní lokalita blízko Prahy	III	0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

## Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 5\,563,- \text{ Kč/m}^3 * 1,086 = 6\,041,42 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{CS}_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 644,46 \text{ m}^3 * 6\,041,42 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,040 = 3\,887\,224,01 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,887\,224,01 \text{ Kč}}$$

## 1.2. Ocenění pozemků

### **Pozemky**

V obci není údajně cenová mapě stavebních pozemků, cena pozemku je tedy vypočtena podle příslušných ustanovení vyhlášky.

Jedná se o pozemek č. parcely St.614 o výměře 92 m<sup>2</sup>, označený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemek č. parcely 98/349 o výměře 137 m<sup>2</sup> a pozemek č. parcely 98/426 o výměře 66 m<sup>2</sup>, oba označené v katastru nemovitostí jako zahrada.

### **Ocenění**

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index omezujících vlivů pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - 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

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

##### **Index trhu s nemovitostmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Nedobrovolná dražba	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$



## Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{0,970}$$

## 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	1 277,17	0,970		1 238,85	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.614	92,00	1 238,85	113 974,20
§ 4 odst. 1	zahrada	98/349	137,00	1 238,85	169 722,45
§ 4 odst. 1	zahrada	98/426	66,00	1 238,85	81 764,10
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>365 460,75</b>

$$\text{Pozemky - zjištěná cena} = \mathbf{365\ 460,75\ Kč}$$

## 2. Cena zjištěná cenovým porovnáním

### Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
RD č. 1						Měšická	
<p><b>Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, Měšická, Bašť</b></p> <p>3 990 000 Kč</p> <p>Příjemné bydlení v novostavbě z roku 2007. Dispozičně pěkně řešený řadový dům s terasou 82 m<sup>2</sup>, zahradní domek. Přízemí domu nabízí vstupní chodbu s toaletou a umyvadlem, technickou místnost s vlastním plynovým kotlem. Prostorný obývací pokoj je propojen s kuchyňským koutem (celkem cca 43 m<sup>2</sup> obytné plochy). Vstup na jižní terasu s možností posezení a dalších aktivit. V patře domu tři pokoje a koupelna se sprchovým koutem. Před domem prostorné, kryté garážové stání na vlastním pozemku. Lokalita s perfektní dostupností Prahy - integrovaná městská doprava - autobus na stanici metra C Ládví cca 20 - 25 minut. Veškeré služby přímo v Bašti nebo přilehlých Líbeznicích. Pohodlné bydlení v lokalitě plné zeleně.</p> <p>Celková cena: <b>3 990 000 Kč za nemovitost</b></p> <p>Poznámka k ceně: <b>včetně provize RK a právního servisu</b></p> <p>Stavba: <b>Cihlová</b></p> <p>Stav objektu: <b>Novostavba</b></p> <p>Poloha domu: <b>Řadový</b></p> <p>Typ domu: <b>Patrový</b></p> <p>Podlaží: <b>2</b></p> <p>Plocha zastavěná: <b>61 m<sup>2</sup></b></p> <p>Užitná plocha: <b>100 m<sup>2</sup></b></p> <p>Plocha pozemku: <b>185 m<sup>2</sup></b></p> <p>Plocha zahrady: <b>82 m<sup>2</sup></b></p> <p>Parkování:</p> <p>Rok kolaudace: <b>2007</b></p> <p>Topení: <b>Lokální plynové</b></p> <p>Plyn: <b>Individuální</b></p> <p>Odpad: <b>Veřejná kanalizace</b></p> <p>Elektřina: <b>230V</b></p> <p>Doprava: <b>Dálnice, Silnice, Autobus</b></p>							
zděná	100,00	2		3 990 000	39 900	0,94	37 391

RD č. 2						Zlonínská	
<p><b>Prodej rodinného domu 130 m<sup>2</sup>, Zlonínská, Bašť</b></p> <p>5 800 000 Kč</p> <p>Nabízíme k prodeji vzorový krajní řadový dům v obci Líbeznice-Bašť o dispozici 4+kk a 130 m<sup>2</sup> užitné plochy, na pozemku 472 m<sup>2</sup>. Dům je k prodeji s kompletním zařízením novým nábytkem z letošního roku. Jedná se o vzorový dům z r.2007 v nadstandardní provedení. V přízemí vstupní hala s vestavěnými skříněmi, koupelna s WC a sprchovým koutem, plynovým kotlem, komora, prostorný obývací pokoj s krbem, se vstupem na zahradu, moderní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, sklokeramická deska, lednice, myčka. V patře 3 ložnice s balkonem, koupelna s rohovou vanou, WC, pračka, sušička. V domě podlahové topení a radiátory. Kvalitní dřevěné podlahy, keramická dlažba,</p>							

hliníkové žaluzie. Dům vybaven zabezpečovacím zařízením, rozděleným na dvě zony . Okrasná zahrada nabízí klid a soukromí a to v zastřešeném posezení se zděným krbem a úložným prostorem. BUS na metro 20 min. V obci MŠ, mateřské centrum, restaurace a obchod. Veškerá občanská vybavenost v 1km vzdálených Líbeznících.

Celková cena: **5 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)**

Poznámka k ceně: **Včetně provize a právního servisu**

ID zakázky: **A813SH136**

Aktualizace: **Včera**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Poloha domu: **Rohový**

Typ domu: **Patrový**

Podlaží: **2**

Plocha zastavěná: **84 m<sup>2</sup>**

Užitná plocha: **130 m<sup>2</sup>**

Plocha podlahová: **130 m<sup>2</sup>**

Plocha pozemku: **472 m<sup>2</sup>**

Balkón: **3 m<sup>2</sup>**

Terasa: **20 m<sup>2</sup>**

Voda: **Dálkový vodovod**

Topení: **Lokální plynové**

Plyn: **Plynovod**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Telekomunikace: **Internet**

Komunikace: **Asfaltová**

zděný	130,00	2	5 800 000	44 615	0,81	36 138
-------	--------	---	-----------	--------	------	--------

RD č. 3

**Prodej rodinného domu 165 m, Brandýská, Bašť**

6 700 000 Kč

Krásný světlý dům s dispozicí 5+1 s podlahovou plochou 165 na pozemku o celkové výměře 659m2. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj s krbem a kuchyní. Dále je zde technická místnost a WC, vstupní chodba s vestavěnými skříněmi a vstup do garáže. V kuchyni se nachází značková, kompletně vybavená kuchyňská linka. V patře se nachází dvě koupelny, čtyři pokoje a chodba s vestavěnými skříněmi. Podlahy plovoucí a dlažba, koupelny s podlahovým vytápěním. V domě je nainstalován bezpečnostní systém. V oknech předokenní rolety, dům vybaven úpravou vody. Dům je zateplen. Krásná udržovaná zahrada se samozavlažovacím systémem + zahradní domek. Parkování v garáži a na pozemku před domem. Vytápění vlastní, etážové plynové, dům je napojen na veřejnou kanalizaci. Orientace na východ a západ. Lze financovat hypotečním úvěrem.

Celková cena: **6 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Novostavba**

Poloha domu: **Samostatný**

Vlastnictví: **Osobní**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Typ domu: **Patrový**

Plocha zastavěná: **115 m<sup>2</sup>**

Užitná plocha: **185 m<sup>2</sup>**

Plocha pozemku: **659 m<sup>2</sup>**

Parkování:

Brandýská



Garáž:  
Komunikace: **Asfaltová**

zděná	165,00	2	6 700 000	40 606	0,75	30 533
-------	--------	---	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	4,98 %	Variační koeficient po úpravách:	8,60 %
------------------------------------	--------	----------------------------------	--------

Započítatelná plocha:	135,50 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

Minimální jednotková cena:	30 533 Kč/m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------------------

Průměrná jednotková cena:	34 687 Kč/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------------

Maximální jednotková cena:	37 391 Kč/m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------------------

Minimální cena:	4 137 222 Kč
-----------------	--------------

Průměrná cena:	4 700 089 Kč
----------------	--------------

Maximální cena:	5 066 481 Kč
-----------------	--------------

**Stanovená jednotková**

**cena: 34 700 Kč/m<sup>2</sup>**

**Porovnávací**

**hodnota: 4 701 850 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **1. Cena dle cenového předpisu**

1.1. Rodinný dům čp. 797	3 887 224,- Kč
1.2. Pozemky	365 460,80 Kč
<b>Cena dle cenového předpisu celkem</b>	<b>4 252 684,80 Kč</b>

### **2. Cena stanovená porovnáním**

<b>Rodinný dům čp. 797</b>	<b>4 701 850,- Kč</b>
----------------------------	-----------------------

## **Výsledné ceny**

**Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy nemovitosti a situace na trhu s nemovitostmi, stanovuji cenu obvyklou**

**Rodinného domu č.p. 797, v kat. území Baš' v celkové výši:**

**4 500 000,-Kč**

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedené nemovitosti, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V Praze 10.11.2014

Ing. Jan Pokorný  
Na Chodovci 2543/32  
141 00 Praha 4  
telefon: +420602747768  
e-mail: j.ps@seznam.cz

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 447 - 57/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 447.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

- I - Výpis z katastru nemovitostí
- II - Kopie katastrální mapy