

## **Stanovení hodnoty nemovitých věcí**

**zapsaných na LV č. 8 k. ú. Středokluky  
ve spoluvlastnictví Tůmová Aneta, podíl 1/60,  
trvale bytem Lidická 219, 252 68 Středokluky,  
č. j. KSPH 61 INS 10878/2015**

**Objednatel:** AS ZIZLAVSKY v.o.s.  
Široká 36/5, Praha 1, 110 00  
IČO: 284 90 738

**Zhotovitel:** Equity Solutions Appraisals s.r.o.  
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00  
IČO: 289 33 362

**Účel posudku:** Stanovení návrhu tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení

## OBSAH

OBSAH .....	2
REKAPITULACE .....	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA .....	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	7
2.1 Metody tržního ocenění .....	7
2.2 Výběr základních pojmů oceňování .....	8
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ .....	9
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ.....	13
5 OCENĚNÍ.....	14
5.1 Volba metody ocenění.....	14
5.2 Výpočet hodnoty nemovitých věcí na bázi tržních hodnot .....	14
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza .....	17
5.4 Závěrečná analýza .....	17
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	18
ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	19
SEZNAM PŘÍLOH.....	20

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

## REKAPITULACE

### Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/60 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 8 k. ú. Středokluky (objekt k bydlení včetně pozemků) ve vlastnictví Tůmová Aneta, trvale bytem Lidická 219, 252 68 Středokluky, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 61 INS 10878/2015 vedeného u Krajského soudu v Praze.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1, IČO: 284 90 738.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí je proveden na základě stavu k 19. 2. 2020.

**Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/60 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8 k. ú. Středokluky je po zaokrouhlení stanoven na:**

**22 400,00 Kč**

**(slovy: Dvacet dva tisíc čtyři sta korun českých)**

### Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 20 stran textu a 14 stran příloh.

### Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které je rovněž uloženo v archivu Znaleckého ústavu.

Dne: 28. 2. 2020

## PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

## 1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

### Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Výpis z KN na LV č. 8 k. ú. Středokluky

### Podklady získané zhotovitelem:

- [2] Kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí  
[3] Nabídky realitních kanceláří na síti internet  
[4] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

### Odborná literatura:

- [5] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.  
[6] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.  
[7] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.  
[8] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.  
[9] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.  
[10] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.  
[11] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.  
[12] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

### Odborné články:

- [13] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, 2012;  
[14] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;  
[15] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013.

### Obecně přijímané standardy:

- [16] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2017;  
[17] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2016;  
[18] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;  
[19] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

**Veřejně dostupné internetové zdroje:**

- [20] Oficiální server českého soudnictví, <[www.justice.cz](http://www.justice.cz)>;
- [21] Česká národní banka, <[www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)>;
- [22] Český statistický úřad, <[www.czso.cz](http://www.czso.cz)>;
- [23] České stavební standardy, <[www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)>;
- [24] Evropská centrální banka, <[www.ecb.int](http://www.ecb.int)>;

**Legislativa:**

- [25] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [26] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [27] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [28] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užití pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

## 2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 2.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

**Výnosová metoda** se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

**Porovnávací metoda** (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

**Nákladová metoda** je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciaálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

## 2.2 Výběr základních pojmů oceňování

**Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

**Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

**Věcná hodnota** je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Cena** je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

**Cena zjištěná** je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

**Obvyklá cena** je 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

**Cena pořizovací** je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

**Cena reprodukční** je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.



### 3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

#### Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/60 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8 k. ú. Středokluky (objekt k bydlení Středokluky č. p. 176 umístěný na pozemku parc. č. St. 209 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 331/37) ve vlastnictví Tůmová Aneta, trvale bytem Lidická 219, 252 68 Středokluky, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 61 INS 10878/2015 vedeného u Krajského soudu v Praze.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1, IČO: 284 90 738.

#### Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/60 k nemovitým věcem je proveden na základě stavu k 19. 2. 2020.

#### Provedení místního šetření

Znaleckému ústavu byl ze strany objednatele znaleckého posudku poskytnut kontakt na manželé Šíchovi, spoluvlastníky nemovitých věcí, se kterými byl domluven termín místního šetření oceňovaných nemovitostí. Místní šetření bylo provedeno dne 19. 2. 2020. Znaleckému ústavu byl umožněn přístup do vnitřních prostor nemovité věci a na pozemek.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znaleckého ústavu, část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

#### Informace o nemovitých věcech

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech získané z LV č. 8 k. ú. Středokluky.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Středočeský
Okres	Praha – západ
Obec	Středokluky
Katastrální území	757381 Středokluky
List vlastnictví	8
Vlastník	Tůmová Aneta, trvale bytem Lidická 219, 252 68 Středokluky, podíl 1/60
Nemovitá věc	Objekt k bydlení Středokluky č. p. 176 umístěný na pozemku parc. č. St. 209 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 331/37
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Nařízení exekuce Zahájení exekuce Změna výměr obnovou operátu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena

Technická dokumentace Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví

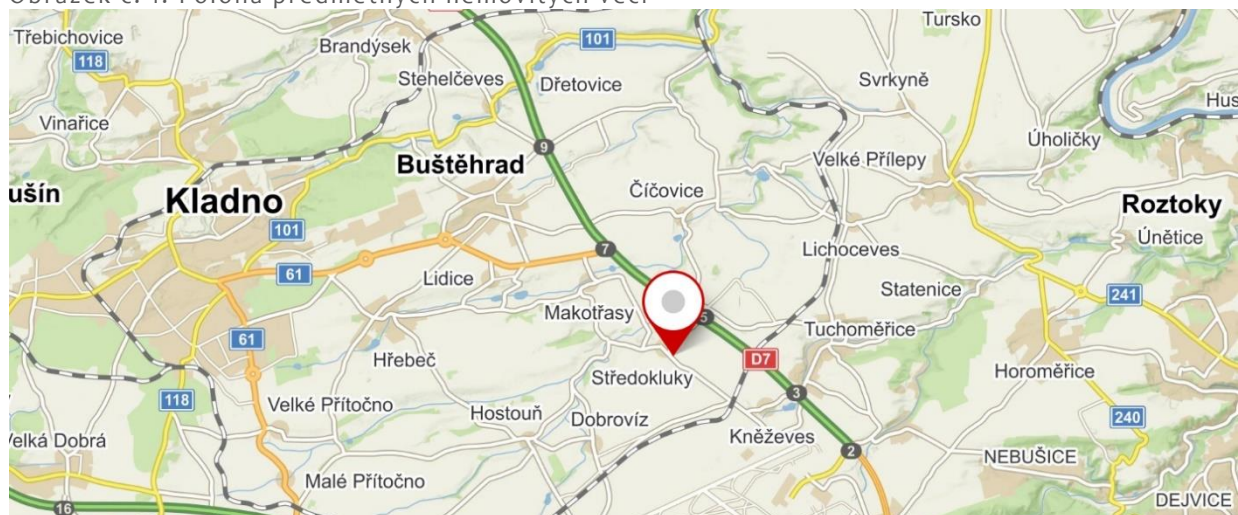
### Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci jsou představeny rodinným domem č. p. 176 včetně pozemků, se kterými tvoří jednotný funkční celek. Nemovité věci zapsané na LV č. 8 k. ú. Středokluky se nachází ve stejnojmenné obci, okres Praha - západ ve Středočeském kraji.

Středokluky leží asi 15 km západně od středu Prahy, blízko letiště Praha-Ruzyně a dálnice D7. Žije zde přibližně 1 100 obyvatel (k 1. 1. 2019). Obec má pravidelné autobusové spojení do Prahy a Kladna.

Je zde částečná občanská vybavenost (základní a mateřská škola, pošta, restaurace). V obci je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

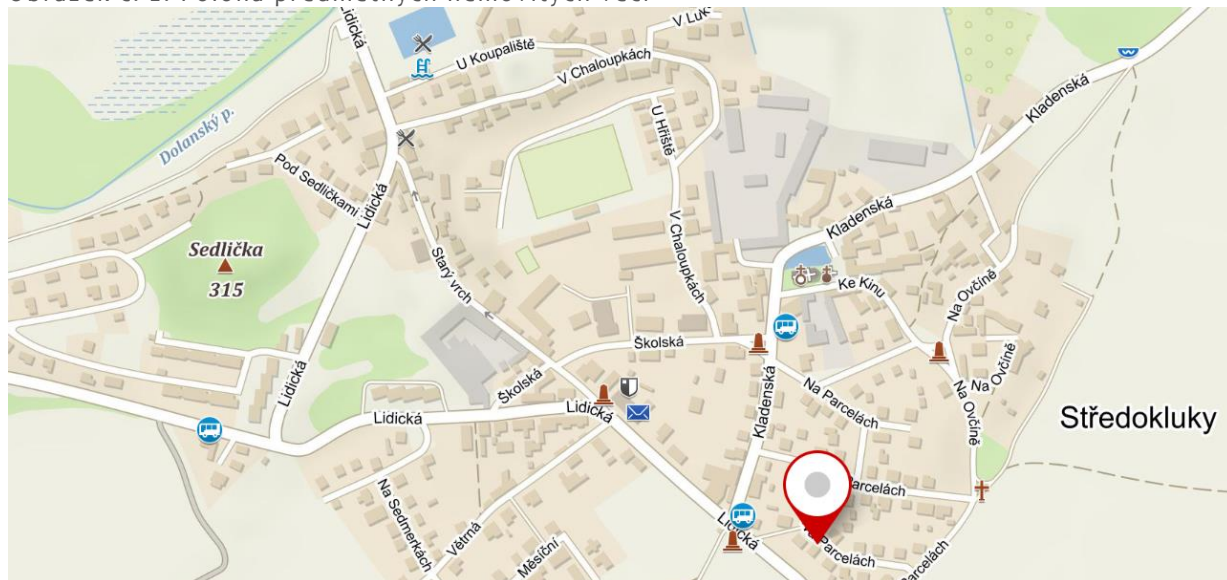
Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětné nemovité věci jsou umístěny v obci Středokluky, v ulici Na Parcelách. Jedná se o jižní část zastavěného území obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Autobusová zastávka, z níž jezdí autobusy do Kladna, Slaného či na Nádraží Veveslavín, je umístěna v ulici Lidická, téměř vedle oceňovaných nemovitých věcí.

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci představují rodinný dům č. p. 176 včetně pozemků, se kterými tvoří jednotný funkční celek.

Oceňovaný rodinný dům má 1. NP, částečně obytné podkroví a je podsklepen. Dům je v původním stavu, okna dřevěná, podkroví bylo částečně rekonstruováno na obytné (včetně střešního okna). Střecha domu je sedlová. Dveře do objektu, k nimž vedou čtyři schodišťové stupně, jsou původní dřevěné.

V podkroví je vybudována kuchyně, pokoj a koupelna o celkové ploše cca 25 m<sup>2</sup>. 1. NP podlaží se sestává z chodby o výměře cca 9 m<sup>2</sup>, ze které vede schodiště do podkroví, koupelny o výměře cca 13,7 m<sup>2</sup>, toalety o výměře cca 1,5 m<sup>2</sup>, obývacího pokoje o výměře cca 17 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře cca 14,8 m<sup>2</sup>, místnosti o 3 m<sup>2</sup> a verandy o výměře cca 5,7 m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha 1. NP činí 65 m<sup>2</sup>.

1.PP slouží jako skladové prostory a kotelna. Výměra těchto prostor celkem činí cca 30 m<sup>2</sup>. Jednotlivé výměry byly zjištěny při provedeném místním šetření a dle veřejně dostupných informací. Celková užitná plocha rodinného domu činí 120 m<sup>2</sup>.

Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Na pozemku je také umístěna samostatná garáž o výměře cca 20 m<sup>2</sup>. Vstup do garáže je skrze křídlová vrata, střecha je rovná. Dále je na pozemku umístěna dřevěná pergola a menší zděné objekty kolny. Celý pozemek je rovinný a je oplocen.

Zastavěná plocha rodinného domu činí odhadem 90 m<sup>2</sup>. Na základě informací získaných z náhledu do katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu Znaleckého ústavu činí užitná plocha domu 120 m<sup>2</sup>. Půdorys domu ani jiná technická dokumentace nebyly k dispozici.

Tabulka níže znázorňuje popis oceňovaných parcel.

Tabulka č. 2: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Stavba	Výměra [m <sup>2</sup> ]
St. 209	zastavěná plocha a nádvoří	č.p. 176	169,00
331/37	zahradka	-	515,00
<b>Výměra pozemků celkem</b>			<b>684,00</b>

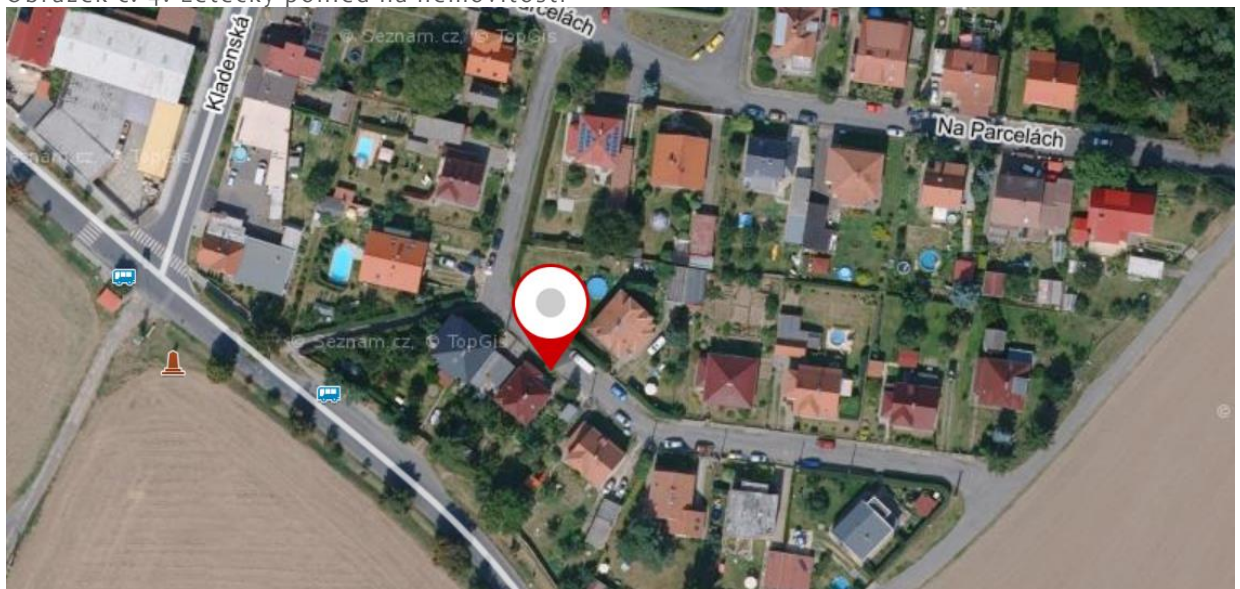
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 4: Letecký pohled na nemovitosti



Zdroj: mapy.cz



## 4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

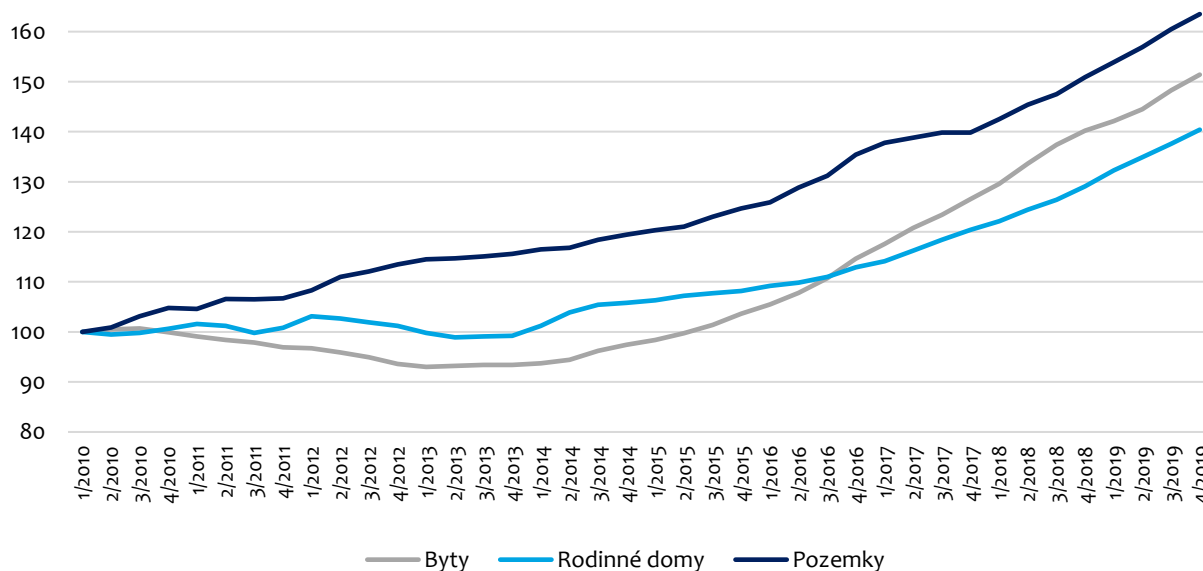
Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovité věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky (evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost), lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Vývoj cen nemovitostí základních tří kategorií, mezi které jsou zařazeny rodinné domy, byty a pozemky, zachycuje HB index, jehož vývoj zobrazuje níže uvedený graf.

HB Index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Graf č. 1: HB INDEX v období 1Q/2010–4Q/2019 [2010 = 100]



Zdroj: Hypoteční banka; vlastní zpracování

HB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Ceny rodinných domů stoupají konstantně, přičemž meziročně cena vzrostla nejvíce ze všech sledovaných skupin, a to konkrétně o 8,7 pcb. Tato skutečnost potvrzuje trend přesunu poptávky z drahých bytů v centru měst do levnějších rodinných domů za městy. Tento jev podporuje i aktivita developerů v okolí Prahy a Brna.

## 5 OCENĚNÍ

### 5.1 Volba metody ocenění

V následující kapitole budou oceněny nemovité věci zapsané na LV č. 8 k. ú. Středokluky. Ocenění bude provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot, která je blíže specifikována v kapitole 2.1. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude garáž považována jako příslušenství rodinného domu.

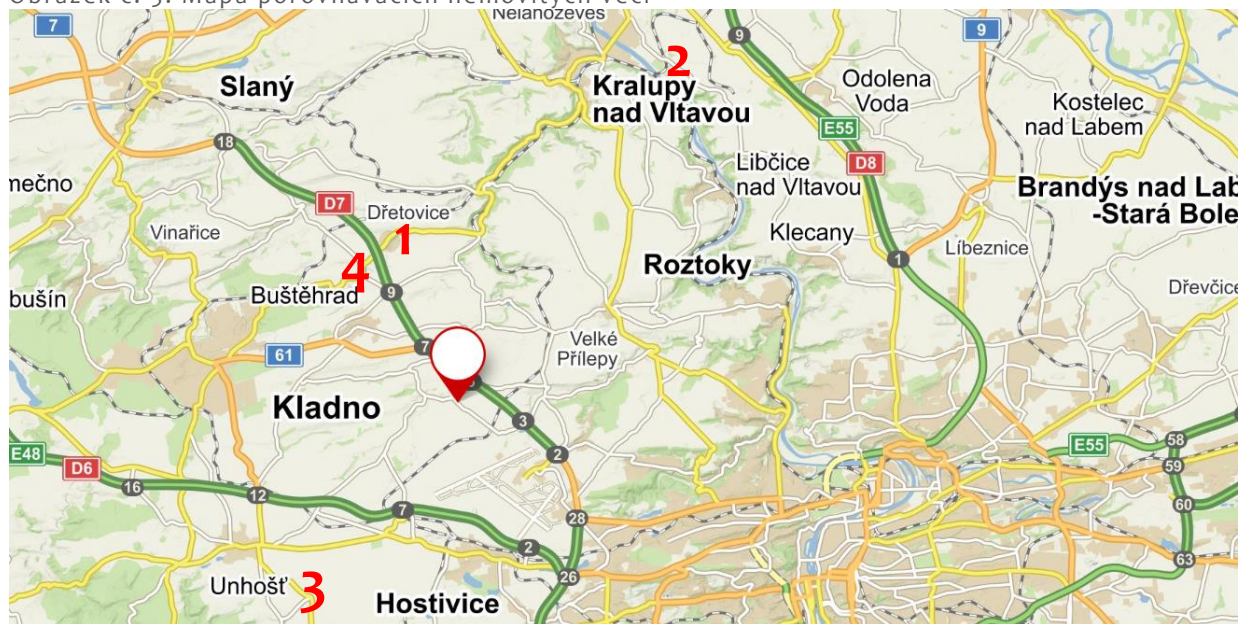
### 5.2 Výpočet hodnoty nemovitých věcí na bázi tržních hodnot

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Středokluky, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí, které odpovídají svým charakterem v daném místě a čase, a jejichž umístění je v širším okolí. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Středokluky, budou pro stanovení návrhu tržní hodnoty použity, jelikož se jejich jednotková cena pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Dřetovice** – prodej RD na polosamotě, Dřetovice u Kladna. Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům na polosamotě v katastrálním území Dřetovice (pošta Stehelčeves) s celkovým pozemkem 1 445 m<sup>2</sup> včetně zastavěné plochy a nádvoří s vjezdem. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 a provádí se postupná rekonstrukce – již nová el., voda i odpady v plastu, nové ústřední topení, částečně nová střecha, nová koupelna s vanou – již i příprava na sprchový kout, nová kuchyňská linka, částečná fasáda, atd. Topení je řešeno el. kotlem, voda vlastní - studna 48 m hluboká, odpady - septik. Na pozemku se nachází garáž s dílnou. Zahrada s venkovním posezením a altánkem;
- 2. Chvatěruby** – prodej domu 3+1 s terasou a zahradou. Dům se nachází v obci Chvatěruby v okrese Mělník, kraj Středočeský. Rozkládá se asi sedmáct kilometrů jihozápadně od Mělníka a tři kilometry východně od města Kralupy nad Vltavou. Vytápění domu – krbová kamna lokálně v kuchyni, vytápění domu – napojeno na centrální vesnický horkovod. Dům byl zařazen do první etapy kanalizace, loni na podzim již v obci Chvatěruby začaly práce na kanalizaci. Dispozice: přízemí – chodba, sam. WC, kuchyně s jídelnou, komora, koupelna se vstupem do sklípku, hala – vstup na schodiště. Patro - 3 pokoje, z chodby v patře vstup na terasu a zahradu za domem. V patře vstup na půdu. Okna plastová, podlahy-beton, PVC, koberce, schody betonové. Ve vesnici je fotbalové, tenisové a dětské hřiště, možnost rybaření, je zde turistické centrum a vede zde cyklostezka Praha Dráždany podél řeky Vltavy (Dolánky-Kralupy n./Vlt.). Dům i pozemek oplocen;
- 3. Červený Újezd** – prodej rodinného domu 4 + 1/G, Červený Újezd. Částečně zrekonstruovaný dům o dispozici 4 + 1, který se nachází v těsné blízkosti západního okraje Prahy 6. Dům je podsklepen, má dvě podlaží a náleží k němu další samostatná budova – garáž o výměře cca 30 m<sup>2</sup>, menší dvůr a terasa přístupná z prvního patra. Plynový kotel, plastová okna, zateplení, připojení na kanalizaci a vodovod;
- 4. Stehelčeves** – k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 s garáží a zahradou v obci Stehelčeves. V roce 2011 byla u domu vyměněna střešní krytina, latě a parotěsná folie při zachování původního krovu, osazena plastová okna, nová fasáda domu. V roce 2014 byla vyměněna krytina i u vedlejších staveb a garáže. Podlahy domu jsou zhruba z 1/4 betonové, ostatní jsou prkenné. Dům je napojen na obecní vodovodní řad a kanalizaci, elektřina 220/380 V, topení plynovým kotlem Junkers (stáří 3 roky). Vlastní studna napojena na dům. K domu náleží i zahrada o velikosti 633 m<sup>2</sup>. Ta leží nad domem, nyní nemá zajištěn přímý přístup. Zahrada je přístupná po obecní cestě. Výborná dopravní dostupnost Prahy, Kladna, Slaného. Nájezd na silnici D7 5 minut – letiště Václava Havla v dosahu 10 minut.

Obrázek č. 5: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy domu.

Tabulka č. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Poloha domu	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav
<b>Parametry oceňované nemovité věci</b>							
	120,00	684,00	samostatný	Středokluky	dobrá	cihlová	dobrý
<b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b>							
1.	80,00	1 445,00	polosamota	Dřetovice	dobrá	smíšená	dobrý
2.	90,00	382,00	v bloku	Chvatěruby	dobrá	cihlová	dobrý
3.	120,00	247,00	samostatný	Červený Újezd	dobrá	cihlová	dobrý
4.	110,00	633,00	v bloku	Stehelčevs	dobrá	smíšená	dobrý

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Menší užitná plocha nemovitosti č. 2 je upravena korekčním činitelem velikosti výměr. Vzorek č. 2 disponuje menším pozemkem, což je zohledněno prostřednictvím koeficientu vlastních pozemků. Méně atraktivní lokalita je upravena příslušným koeficientem u nemovitosti č. 3.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 4: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1.	3 230 000,00	80,00	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	27 616,50
2.	2 790 000,00	90,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	27 280,00
3.	4 200 000,00	120,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	28 000,00
4.	3 990 000,00	110,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	29 018,18

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovanému nemovitému věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy domu.

Tabulka č. 5: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	27 280,00
Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	29 018,18
<b>Průměr jednotkové ceny [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>27 979,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu 1/60 k nemovitému věcem porovnávací metodou:

Tabulka č. 6: Výpočet hodnoty nemovitých věcí

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m <sup>2</sup> ]	120,00
Celková výměra pozemků [m <sup>2</sup> ]	684,00
Základní jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	27 980,00
<b>Výsledná hodnota nemovitých věcí [Kč]</b>	<b>3 357 600,00</b>
Koeficient omezené prodejnosti	0,40
<b>Výsledná hodnota spol. podíl 1/60 k nemovitému věcem po zaokrouhlení [Kč]</b>	<b>22 400,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

\*Pozn.: Výsledný návrh tržní hodnoty nemovitých věcí bylo sníženo koeficientem 0,4 za omezenou prodejnost (spoluvlastnický podíl 1/60).

Pozn.: Výše uvedený návrh tržní hodnoty nemovitých věcí je kalkulován včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovitému věcem.



### 5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uveden výsledný návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/60 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 8 k. ú. Středokluky (objekt k bydlení Středokluky č. p. 176 umístěný na pozemku parc. č. St. 209 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 331/37) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 7: Výsledná hodnota nemovitých věcí

Název	Hodnota
Výsledná hodnota spol. podílu 1/60 k LV č. 8 k. ú. Středokluky [Kč]	22 400,00

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněných nemovitých věcech a ani změny v jejich prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětných nemovitých věcí odráží aktuální technický stav a polohu nemovitých věcí. Nemovitosti se nachází v lokalitě Středokluky a tvoří jednotný funkční celek rodinného domu s pozemky a příslušenstvím. Stavba je v původním stav, pouze podkroví je po částečné rekonstrukci, což má negativní vliv na výslednou hodnotu. Negativní vliv měl také spoluvlastnický podíl ve výši 1/60. Naopak pozitivní vliv má lokalita, v níž se nemovitosti nachází.

U předmětných nemovitých věcí bylo zjištěno zahájení exekuce a nařízení exekuce (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 8 k. ú. Středokluky). Pro účely tohoto posudku nebylo na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětných nemovitých věcech uzavřena žádná nájemní smlouva.

Dle LV č. 8 k. ú. Středokluky nebylo zjištěno žádné věcné břemeno.

Dle zjištěných informací se k předmětným nemovitým věcem nevztahují jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty.

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/60 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8 k. ú. Středokluky vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **22 400,00 Kč**.

## 6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/60 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 8 k. ú. Středokluky (rodinný dům včetně pozemků) ve vlastnictví Tůmová Aneta, trvale bytem Lidická 219, 252 68 Středokluky, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. 61 INS 10878/2015 vedeného u Krajského soudu v Praze.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1, IČO: 284 90 738.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí je proveden na základě stavu k 19. 2. 2020.

**Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/60 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8 k. ú. Středokluky je po zaokrouhlení stanoven na:**

**22 400,00 Kč**

**(slovy: Dvacet dva tisíc čtyři sta korun českých)**

*Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel.*

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 32-4821/2020.

V Praze dne 28. 2. 2020

Equity Solutions Appraisals s.r.o.  
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00  
IČO: 289 33 362  
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA  
jednatel

**Odpovědní zpracovatelé:**

Ing. Kateřina Vejmelková

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 8 k. ú. Středokluky
- Příloha 2 Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem
- Příloha 3 Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
- Příloha 4 Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)

**Příloha č.**

**1**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2020 10:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH61INS10878/2015 pro Robert Hynek, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539708 Středokluky

Kat.území: 757381 Středokluky

List vlastnictví: 8

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Neradilová Lenka, č.p. 50, 27354 Makotřasy	705127/0083	1/20
SJM Šícha Jaroslav a Šíchová Marie, Na Parcelách 176, 25268 Středokluky	451111/027 495609/273	4/5
Šíchová Marie, Na Parcelách 176, 25268 Středokluky	495609/273	1/10
Tůma Jiří, Rovná 62, 25267 Tuchoměřice	640803/1410	1/60
Tůmová Aneta, Lidická 219, 25268 Středokluky	905820/0019	1/60
Tůmová Lucie, č.p. 38, 25264 Lichoceves	875628/0049	1/60

SJM = společné jmění manželů

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2] Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

St. 209

169 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Středokluky, č.p. 176, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 209

331/37

515 zahrada

zemědělský půdní  
fond

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje**

*Typ vztahu*

**o Nařízení exekuce**

*Povinnost k*

Tůma Jiří, Rovná 62, 25267 Tuchoměřice, RČ/IČO:  
640803/1410

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-8184/2008 -8 ze dne 26.08.2008; uloženo na prac. Praha-západ

Z-11722/2009-210

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Rychtaříkova 1, 326 00 Plzeň

*Povinnost k*

Tůma Jiří, Rovná 62, 25267 Tuchoměřice, RČ/IČO:  
640803/1410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX 14307/14-010 ze dne 06.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2014 21:29:00. Zápis proveden dne 12.08.2014; uloženo na prac. Praha-západ

Z-8438/2014-210

**o Změna výměr obnovou operátu**

*Povinnost k*

Parcela: St. 209, Parcela: 331/37

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2020 10:55:03

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539708 Středokluky

Kat.území: 757381 Středokluky

List vlastnictví: 8

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 379/1979.

POLVZ:120/1979

Z-9600120/1979-210

Pro: Šícha Jaroslav a Šíchová Marie, Na Parcelách 176, 25268  
Středokluky

RČ/IČO: 451111/027  
495609/273

o Usnesení soudu o dědictví 20 D 186/2006 - dodatečné ze dne 11.06.2015. Právní moc ke dni 11.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 11:14:52. Zápis proveden dne 18.07.2019.

V-8540/2019-210

Pro: Šíchová Marie, Na Parcelách 176, 25268 Středokluky  
Neradilová Lenka, č.p. 50, 27354 Makotřasy

RČ/IČO: 495609/273  
705127/0083

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 20 D 494/2019 ze dne 04.10.2019. Právní moc ke dni 04.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2019 12:58:14. Zápis proveden dne 19.12.2019.

V-16029/2019-210

Pro: Tůma Jiří, Rovná 62, 25267 Tuchoměřice  
Tůmová Aneta, Lidická 219, 25268 Středokluky  
Tůmová Lucie, č.p. 38, 25264 Lichoceves

RČ/IČO: 640803/1410  
905820/0019  
875628/0049

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
331/37	21901	515

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.01.2020 11:00:30

**Příloha č.**

**2**





145

331/21

331/22

331/39

306

V.

331/28

228

331/65

331/53

208

331/38

227

209

331/37

222

331/52

V.

331/36

223

210

331/66

331/51

331/35

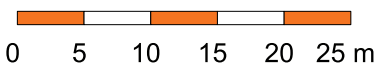
331/3

331/50

331/59

276

1:565



0 5 10 15 20 25 m

Příloha č.

3



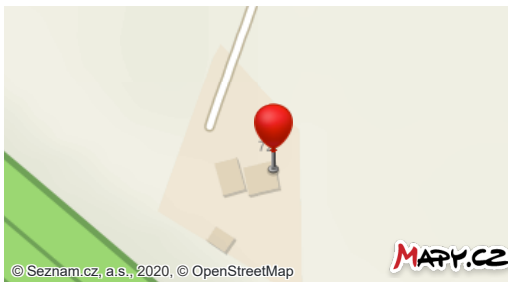






Příloha č.

4



## Prodej rodinného domu 80 m<sup>2</sup>, pozemek 1 445 m<sup>2</sup> Dřetovice, okres Kladno [Panorama](#) 3 230 000 Kč



Prodej RD na polosamotě, Dřetovice u Kladna. Nabízíme samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům na polosamotě v katastrální území Dřetovice (pošta Stehelčevy) s celkovým pozemkem 1.445m<sup>2</sup> včetně zastavěné plochy a nádvoří s vjezdem. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 a provádí se postupná rekonstrukce - již nová el., voda i odpady v plastu, nové ústřední topení, částečně nová střecha, nová koupelna s vanou - již i příprava na sprchový kout, nová kuchyňská linka, částečná fasáda, atd. Topení je řešeno el. kotel, voda vlastní - studna 48m hluboká, odpady - septik. Na pozemku se nachází garáž s dílnou - možnost podnikatelských záměrů - dílna, autoservis, atd. Krásná udržovaná zahrada s venkovním posezením a altánkem. Veškerá občanská vybavenost v Brandýsku cca 2km.

Celková cena:	3 230 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	1
Poznámka k ceně:	včetně poplatků	Plocha zastavěná:	54 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N00516	Užitná plocha:	80 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	19.02.2020	Plocha pozemku:	1445 m <sup>2</sup>
Stavba:	Smíšená	Plocha zahrady:	1391 m <sup>2</sup>
Stav objektu:	Dobrý	Sklep:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Garáž:	✓
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná

### Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Večeřka: Můjjobchod - Potraviny Staněk (1320 m)
- Hospoda: Hostinec Třebusice (1517 m)
- Hřiště: Dětské hřiště Lipová (1334 m)
- Cukrárna: Cukrárna Buštěhrad (3874 m)
- Přírodní: Vodní park Čabárna (3500 m)
- zajímavost:
- Veterinář: Veterinární ordinace ANEŽKA (1809 m)
- Lékárna: Lékárna MEDINA Brandýsek (1357 m)
- Sportoviště: SPORT CENTRUM STATEK B... (3453 m)

Restaurace: Restaurace u Svatého Václava (1666 m)  
Školka: Mateřská škola DUHA Třebusice (1376 m)  
Vlak: Brandýsek (1034 m)  
Bus MHD: Brandýsek, žel.st. (1092 m)  
Pošta: Pošta Stehelčevy - Česká po... (1956 m)  
Lékař: LENIPELI s.r.o. (1369 m)  
Škola: ZŠ a MŠ Stehelčevy (1546 m)

## Kontaktovat:



**Jiří Háž**

 [Zobrazit telefon](#)

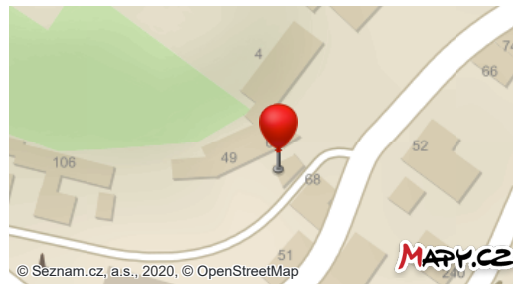
 [Zobrazit email](#)



BHJV spol. s r.o.  
náměstí starosty Pavla 14, 27201 Kladno  
<http://www.bhJV.cz>  
[Více o společnosti »](#)







## Prodej rodinného domu 90 m<sup>2</sup>, pozemek 382 m<sup>2</sup> Chvatěruby, okres Mělník Panorama 2 790 000 Kč



Exkluzivně nabízím prodej domu 3+1 s terasou a zahradou. Dům se nachází v obci Chvatěruby v okrese Mělník, kraj Středočeský. Rozkládá se asi sedmáct kilometrů jihozápadně od Mělníka a tři kilometry východně od města Kralupy nad Vltavou. Vytápění domu -krbová kamna lokálně v kuchyni, vytápění domu-napojeno na centrální vesnický horkovod. Dům byl zařazen do první etapy kanalizace, loni na podzim již v obci Chvatěruby začaly práce na kanalizaci (předpoklad spuštění únor až březen 2020). Dispozice: přízemí-chodba, sam. WC, kuchyně s jídelnou, komora, koupelna se vstupem do skřípku, hala -vstup na schodiště. Patro- 3 pokoje, z chodby v patře vstup na terasu a zahradu za domem. V patře vstup na půdu. Okna plastová, podlahy-beton, PVC, koberce, schody betonové. Ve vesnici je fotbalové, tenisové a dětské hřiště, možnost rybaření, je zde turistické centrum a vede zde cyklostezka Praha Drážďany podél řeky Vltavy (Dolánky-Kralupy n./Vlt.). Dům i pozemek oplocen. U zakázky virtuální prohlídka 360°. Dokumentace k nemovitosti u makléře.

Celková cena:	2 790 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	382 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně provize a advokátní úschovy	Plocha zahrady:	182 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	287-N00157	Parkování:	✓
Aktualizace:	20.02.2020	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Rok kolaudace:	1970
Stav objektu:	Dobrý	Rok rekonstrukce:	2010
Poloha domu:	V bloku	Topení:	Ústřední dálkové
Typ domu:	Patrový	Odpad:	Veřejná kanalizace, Septik
Podlaží:	1	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	165 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Užitná plocha:	90 m <sup>2</sup>		

### Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Večeřka: Smíšené zboží Chvatěruby 137 (154 m)

Hospoda: Hospůdka Čechie (1781 m)  
Hřiště: Dětské hřiště Nové Zlončice (343 m)  
Cukrárna: Cukrárna a kavárna Natali (2431 m)  
Divadlo: Divadelní soubor "Scéna" v Kr... (2514 m)  
Kino: Kino Vltava (2516 m)  
Veterinář: Veterinární klinika Mada (2497 m)  
Vlak: Chvatěruby (863 m)  
Pošta: Pošta Kralupy nad Vltavou 3 - ... (2515 m)  
Bus MHD: Chvatěruby (313 m)  
Bankomat: Vkladomat mBank (2367 m)  
Restaurace: Restaurace U Starosty (71 m)  
Školka: ZŠ a MŠ Chvatěruby (156 m)  
Sportoviště: Horolezecký oddíl Kralupy (2340 m)  
Škola: ZŠ a MŠ Chvatěruby (56 m)  
Lékárna: Lékárna U Nádraží (2296 m)  
Lékař: MUDr. Hana Švejdová (2470 m)  
Obchod: Tesco (2877 m)

## Kontaktovat:



**Iveta Jakubíková**

 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit email](#)

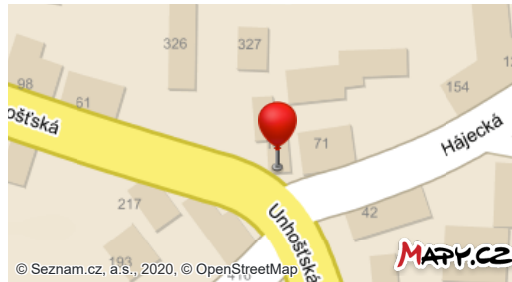


RE/MAX 4 you III

náměstí Karla IV. 143/19, 27601 Mělník

<https://www.remax-czech.cz/reality/re-max-4-you-iii>

[Více o společnosti »](#)



## Prodej rodinného domu 120 m<sup>2</sup>, pozemek 247 m<sup>2</sup> Unhošťská, Červený Újezd **Panorama** 4 200 000 Kč



Prodej rodinného domu 4 + 1/G, Červený Újezd. Zajímavá nabídka částečně zrekonstruovaného domu o dispozici 4 + 1, který se nachází v oblíbené a žádané lokalitě, v těsné blízkosti západního okraje Prahy 6. Dům je podsklepen, má dvě podlaží a náleží k němu další samostatná budova - garáž o výměře cca 30m<sup>2</sup>, menší dvůr a terasa přístupná z prvního patra. Plynový kotel, plastová okna, zateplení, připojení na kanalizaci a vodovod. Lze financovat hypotečním úvěrem. Díky dvorku a umístění vhodné také pro spojení podnikání a bydlení. Doporučujeme. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen, proto dle zákona uvádím hodnotu G. Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy (nabídku) ve smyslu § 1731 a §1732 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku. Společnost Edox reality s.r.o. si vyhrazuje právo uzavření všech smluvních vztahů písemně. Uvedené informace mají pouze informativní charakter a mohou se v průběhu inzerce změnit.

Celková cena:	4 200 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	247 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N02409	Parkování:	1
Aktualizace:	19.02.2020	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Samostatný	Telekomunikace:	Kabelová televize
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V
Podlaží:	2	Doprava:	Silnice, MHD
Plocha zastavěná:	247 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Užitná plocha:	120 m <sup>2</sup>		

### Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

**Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas**

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Večerka: Žabka (139 m)
- Hospoda: Hospoda u obecního úřadu (139 m)
- Hřiště: Dětské hřiště Červený Újezd (299 m)

Cukrárna: Cukrárna MIMA (3091 m)  
Veterinář: Veterinární ordinace Unhošť (2836 m)  
Lékárna: Arnika (2836 m)  
Bus MHD: Červený Újezd (74 m)  
Lékař: MUDr. Linda Sázavská (2836 m)  
Restaurace: Restaurace Sokolovna (191 m)  
Vlak: Pavlov (2812 m)  
Školka: MŠ Červený Újezd (167 m)  
Bankomat: Bankomat ČSOB (2836 m)  
Sportoviště: Paintball HraBarev.cz (2609 m)  
Pošta: Pošta Unhošť - Česká pošta, s.p. (2986 m)  
Škola: ZŠ a MŠ Svárov (988 m)

## Kontaktovat:



**Ing. Antonín Šmejkal**

 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit email](#)



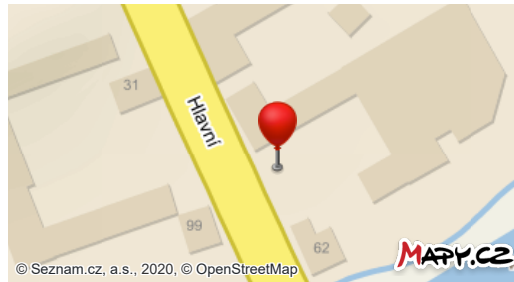
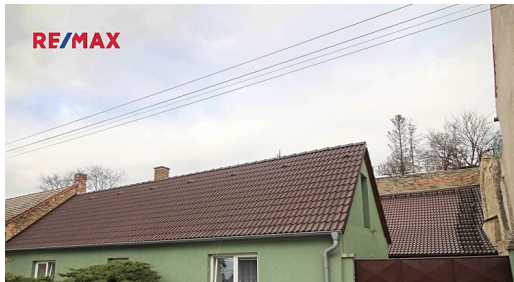
Edox reality, s.r.o.

Senovážné náměstí 978/23, 11000 Praha - Nové Město

<http://www.edoxreality.cz>

[Více o společnosti »](#)





## Prodej rodinného domu 110 m<sup>2</sup>, pozemek 299 m<sup>2</sup> V. Hermacha, Stehelčevy Panorama 3 990 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 s garáží a zahradou v obci Stehelčevy.

V roce 2011 byla u domu vyměněna střešní krytina, latě a parotěsná folie při zachování původního krovu, osazena plastová okna, nová fasáda domu. V roce 2014 byla vyměněna krytina i u vedlejších staveb a garáže. Podlahy domu jsou zhruba z 1/4 betonové, ostatní jsou prkenné. Dům je napojen na obecní vodovodní řad a kanalizaci, elektřina 220/380 V, topení plynovým kotlem Junkers (stáří 3 roky). Vlastní studna napojena na dům.

Domu náleží i zahrada o velikosti 633 m<sup>2</sup>. Ta leží nad domem, bohužel nyní nemá zajištěn přímý přístup. Zahrada je přístupná po obecní cestě.

Výborná dopravní dostupnost Prahy, Kladna, Slaného. Nájezd na silnici D7 5 minut - letiště Václava Havla v dosahu 10 minut.

Doporučuji osobní prohlídku.

Celková cena:	3 990 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	299 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu, advokátní úschovy, odměny RK, vyřízení hypotečního úvěru	Plocha zahrady:	633 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	023-N05032	Sklep:	✓
Aktualizace:	19.02.2020	Garáž:	✓
Stavba:	Smíšená	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	V bloku	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Přízemní	Telekomunikace:	Ostatní
Podlaží:	1	Elektřina:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	299 m <sup>2</sup>	Doprava:	Dálnice, Silnice, Autobus
Užitná plocha:	110 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

### Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

## V okolí najdete:

Večerka: COOP (2009 m)  
Hospoda: Hospoda Fr. Kouby 95 (1941 m)  
Hřiště: Dětské hřiště V. Moravce (173 m)  
Cukrárna: Cukrárna Buštěhrad (2071 m)  
Přírodní: Vodní park Čabárna (3792 m)  
zajímavost:  
Veterinář: Veterinární ordinace ANEŽKA (3131 m)  
Sportoviště: SPORT CENTRUM STATEK B... (1596 m)  
Pošta: Pošta Stehelčeves - Česká pošta... (90 m)  
Bus MHD: Stehelčeves, ObÚ (64 m)  
Vlak: Brandýsek (1881 m)  
Školka: ZŠ a MŠ Stehelčeves (338 m)  
Škola: ZŠ a MŠ Stehelčeves (338 m)  
Restaurace: VELREST s.r.o., s.r.o. (148 m)  
Lékárna: Lékárna MEDINA Brandýsek (2423 m)  
Lékař: EMOT - Medico, s.r.o. (1958 m)

## Kontaktovat:



### Josef Hotový

 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit email](#)



RE/MAX G8 Reality  
Kleinerova 1466, 27201 Kladno  
<https://www.remax-czech.cz/reality/re-max-g8-reality-2/>  
[Více o společnosti »](#)