

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13633-855/2021

Zadavatel znaleckého posudku: AMBINS v.o.s.
*insolvenční správce dlužníků Zdeněk Šafář a
Patricie Šafářová, oba byt Sosnovecká 579/4,
Troja, 18100 Praha 8
Videňská 228/7
639 00 Brno*

Číslo jednací: KSPH 67 INS 1413/2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: U Hrušky, Sibřina, okres Praha-východ

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 14.04.2021

Zpracováno ke dni: 14.04.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.04.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 603, jehož součástí je rozestavěná stavba rodinného domu bez č.p./č.ev., a pozemku parc. č. 75/15, vč. příslušenství, v obci Sibřina, okres Praha-východ, kat. území Sibřina.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 603 a 75/15, vč. součástí a příslušenství, obec Sibřina
Adresa předmětu ocenění:	U Hrušky, Sibřina, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Sibřina
Ulice:	U Hrušky
Katastrální území:	Sibřina

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 14.04.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Šafář.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Šafář Zdeněk a Šafářová Patricie, Sosnovecká 579/4, Troja, 18100 Praha 8

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 603, jehož součástí je rozestavěný rodinný dům bez č.p./č.ev., a pozemek parc. č. 75/15, vč. příslušenství, v obci Sibřina, okres Praha-východ.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - dům je stavebně prakticky dokončen a je užíván k trvalému bydlení, ale není zkolaudován.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven cca před 15 lety, dle údajů z listu vlastnictví byla stavba povolena v srpnu 2006, předpokládá se tedy dokončení v roce 2007-2008.

Konstrukce objektu je z tvárnic YTONG, stropy jsou betonové s podhledy. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří tašky a klempířské prvky jsou plechové. Plášť je zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1. V přízemí se nachází zádveří o výměře 6,30 m², chodba o výměře 3,50 m², komora o výměře 1,00 m², kuchyně o výměře 12,20 m², pokoj o výměře 25,10 m², koupelna s WC o výměře 3,70 m², schodiště o výměře 5,90 m², v podkroví je chodba

o výměře 3,40 m², nedokončená koupelna o výměře 9,40 m², pokoj o výměře 14,10 m², pokoj o výměře 14,10 m², pokoj o výměře 14,00 m². Podlahová plocha činí 112,70 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou v objektu plastová. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a klasická toaleta. Zárubně dveří jsou ocelové. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s částečně vestavěnými spotřebiči. Podlahy jsou řešeny: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Voda je brána ze studny. Odpady jsou sváděny do jímky, v místě je možnost napojení na veřejnou kanalizaci, zřejmě i na vodovod a plyn, ten však není zaveden. Dům je vytápěn ústředně pomocí elektrického kotle a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Rodinný dům je stavebně téměř dokončen (shledána pouze nedokončená fasáda a koupelna), je celkově nízkého stáří, avšak s velmi zanedbanou údržbou. Byly shledány vady na všech površích (zašlé, špinavé, místy i poškozené omítky i podlahy), praskliny, zašlé dveře, topení (místy i rozbité), dožitě vybavení koupelny. Vybavení neodpovídá dnešním standardům a pro jejich dosažení je nutná i výměna některých prvků. Dům proto svým interiérem spíše odpovídá stavbám před rekonstrukcí, pouze s novějšími prvky dlouhodobé životnosti.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny, plot pozemku je dřevěný s podezdívkou, betonový a živý plot. Samotný pozemek je rovinný. Přístup k objektu je přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věčné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu a parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: kůlna 25 m².

Dům je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. V obci je pouze MŠ, neúplný 1. st. ZŠ, pošta. Je obsluhována příměstskými autobusovými spoji.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní právo není zohledňováno.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	stavební povolení 2006
	Konstrukce	z tvárnic YTONG
	Stropy	betonové s podhledy
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	tašky
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	zateplené

	Vnitřní omítky	štukové		
	Typ oken v domě	plastová		
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Typ zárubní	ocelové		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Dispozice RD	4+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Zádveří	6,30 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	3,50 m ²
		Ostatní prostory	Komora	1,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	12,20 m ²
		Pokoj	Pokoj	25,10 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,70 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	5,90 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	3,40 m ²
		Koupelna, WC	Nedokončená koupelna	9,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,00 m ²
		Podlahová plocha		112,70 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	připojení ke studni, zřejmě dostupný i vodovod		
	Svod splašek	jímka, dostupná i veřejná kanalizace		
	Plynovod	nepřipojeno		
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba		
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí		
	Vady rodinného domu	výrazně zanedbaná údržba (zašlé, špinavé, místy poškozené omítky, podlahy, dveře, topení, shledány praskliny, dožilé vybavení koupelen), interiér odpovídá stavbám k rekonstrukci nedokončená fasáda, koupelna		
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny		
	Venkovní stavby	kůlna 25 m ²		
	Sklon pozemku	rovinatý		

	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou, zděný plot, živý plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola (pouze neúplný 1.st.), pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka příměstských autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	zástavní právo není zohledňováno	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.04.2021 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:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 266,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, 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: V obci je 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 * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **661,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Negativní - nezkolaudovaná nemovitost	I	-0,04
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,960 * 1,000 * 1,040 = 0,998$$

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	661,-	0,998		659,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 603	73	659,68	48 156,64
§ 4 odst. 1	zahrada	75/15	481	659,68	317 306,08
Stavební pozemky - celkem			554		365 462,72

1.2. 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
1. NP	73,00	2,80 m
podkroví	73,00	2,50 m
	146,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(73,0) \cdot (2,80) =$	204,40
Z	podkroví	$(73,0) \cdot (1,0 + 2,7/2) =$	171,55
Obestavěný prostor - celkem:			375,95 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

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	8,50	100,00	8,50
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,95	100,00	21,95
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,18	100,00	8,18
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,56	100,00	7,56
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,52	100,00	3,52
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,93	100,00	0,93
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	6,01	100,00	6,01
8. Fasádní omítky	N	2,80	100	1,54	4,31	4,46	70,00	3,12
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50	1,00	1,15	1,19	100,00	1,19
10. Vnitřní obklady	C	2,30	50	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,04	100,00	1,04
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,31	100,00	3,31
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01	8,29	100,00	8,29
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,28	100,00	2,28
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,04	100,00	1,04
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,38	100,00	5,38
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,45	100,00	4,45
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,62	100,00	0,62
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,31	100,00	3,31
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,97	100,00	1,97
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,21	100,00	3,21
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,52	100,00	0,52
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	50	1,00	2,05	2,12	100,00	2,12
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	50	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	50	1,00	0,15	0,16	100,00	0,16

25. Záchod	C	0,30	50	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: 96,57 Rozestavěnost: **98,66**
Koeficient vybavení K₄: **0,9657**

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	8,50	100,00	8,50	8,62	15	150	10,00	0,8620
2. Zdivo	S	21,95	100,00	21,95	22,25	15	100	15,00	3,3375
3. Stropy	S	8,18	100,00	8,18	8,30	15	100	15,00	1,2450
4. Střecha	S	7,56	100,00	7,56	7,67	15	100	15,00	1,1505
5. Krytina	S	3,52	100,00	3,52	3,57	15	50	30,00	1,0710
6. Klempířské konstrukce	S	0,93	100,00	0,93	0,94	15	50	30,00	0,2820
7. Vnitřní omítky	S	6,01	100,00	6,01	6,09	15	25	60,00	3,6540
8. Fasádní omítky	N	3,12	100,00	3,12	3,16	15	30	50,00	1,5800
10. Vnitřní obklady	S	1,19	100,00	1,19	1,21	15	25	60,00	0,7260
11. Schody	S	1,04	100,00	1,04	1,05	15	100	15,00	0,1575
12. Dveře	S	3,31	100,00	3,31	3,35	15	25	60,00	2,0100
13. Okna	N	8,29	100,00	8,29	8,40	15	25	60,00	5,0400
14. Podlahy obytných místností	S	2,28	100,00	2,28	2,31	15	25	60,00	1,3860
15. Podlahy ostatních místností	S	1,04	100,00	1,04	1,05	15	25	60,00	0,6300
16. Vytápění	S	5,38	100,00	5,38	5,45	15	25	60,00	3,2700
17. Elektroinstalace	S	4,45	100,00	4,45	4,51	15	30	50,00	2,2550
18. Bleskosvod	S	0,62	100,00	0,62	0,63	15	40	37,50	0,2363
19. Rozvod vody	S	3,31	100,00	3,31	3,35	15	40	37,50	1,2563
20. Zdroj teplé vody	S	1,97	100,00	1,97	2,00	15	25	60,00	1,2000
22. Kanalizace	S	3,21	100,00	3,21	3,25	15	40	37,50	1,2188
23. Vybavení kuchyně	S	0,52	100,00	0,52	0,53	15	25	60,00	0,3180
24. Vnitřní vybavení	S	2,12	100,00	2,12	2,15	15	25	60,00	1,2900
25. Záchod	S	0,16	100,00	0,16	0,16	15	25	60,00	0,0960

Opotřebení: **34,3 %**

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):	*	0,9657
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 664,36
Plná cena: 375,95 m ³ * 4 664,36 Kč/m ³	=	1 753 566,14 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

Nedokončená stavba

Koeficient opotřebení: (1- 34,3 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N**Koeficient pp****Cena stavby CS****Rodinný dům - zjištěná cena**

*	0,9866
=	1 730 103,43 Kč
*	0,657
=	1 136 677,95 Kč
*	0,998
=	1 134 404,59 Kč
=	1 134 404,59 Kč

1.3. Vedlejší stavba**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	25,20	2,30 m
	25,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(25,2)*(2,30) = 57,96
	Obestavěný prostor - celkem:	57,96 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,20	100	0,46	5,15
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30

8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	N	1,30	100	1,54	2,00
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00

Součet upravených objemových podílů 93,05
Koefficient vybavení K₄: **0,9305**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koefficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9305
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koefficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,2850</u>

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 794,51**
Plná cena: 57,96 m³ * 1 794,51 Kč/m³ = **104 009,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 30 = 50,0 %		
Koefficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	<u>0,500</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	52 004,90 Kč
Koefficient pp	*	<u>0,998</u>
Cena stavby CS	=	51 900,89 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	<u>51 900,89 Kč</u>

1.4. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 134 404,59 Kč
Vedlejší stavba	51 900,89 Kč
Celkem	1 186 305,48 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 186 305,48
3,50 % z ceny staveb	* <u>0,0350</u>
Venkovní úpravy - zjištěná cena	= 41 520,69 Kč

1.5. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	3 010,-		10 roků 3 010,-	2,00 ks 6 020,-
Jehličnaté stromy I	2 150,-		10 roků 2 150,-	2,00 ks 4 300,-
Jehličnaté stromy I	470,-		5 roků 470,-	4,00 ks 1 880,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-		10 roků 520,-	6,00 ks 3 120,-
Jehličnaté keře I	530,-		10 roků 530,-	80,00 ks 42 400,-
Součet:				57 720,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	34 632,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	34 632,- Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky:	365 462,72 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Rodinný dům	1 134 404,59 Kč
1.3. Vedlejší stavba	51 900,89 Kč
1.4. Venkovní úpravy	41 520,69 Kč
1.5. Trvalé porosty	34 632,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 1 262 458,17 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - zjištěná cena celkem = **1 627 920,89 Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům, obec Sibřina

Rodinný dům v ulici U Hrušky, obec Sibřina					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	U Hrušky, Sibřina, okres Praha-východ	112.7 m ² , 4+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	554 m ²	kůlna
1	Sibřina, okres Praha-východ	148 m ² , Patrový	Dobrý	557 m ²	bez příslušenství
2	Za Zátáčkou, Sibřina, okres Praha-východ	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	806 m ²	suterén s garáží
3	Srbská, Úvaly, okres Praha-východ	200 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	865 m ²	garáž, bazén
4	Husova, Škvorec, okres Praha-východ	185 m ² , Patrový	Velmi dobrý	530 m ²	garáž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7.150.000 Kč	Nepoužit	7.150.000,00 Kč	1.00	1.10	1.30	1.00	1.00	1.00	1.4300	5.000.000 Kč
2	4.990.000 Kč	Nepoužit	4.990.000,00 Kč	1.00	1.00	0.90	1.10	1.05	1.00	1.0395	4.800.385 Kč
3	7.500.000 Kč	Nepoužit	7.500.000,00 Kč	1.10	1.30	0.90	1.10	1.10	1.00	1.5573	4.816.028 Kč
4	5.985.000 Kč	Nepoužit	5.985.000,00 Kč	1.05	1.25	0.90	1.00	1.05	1.00	1.2403	4.825.445 Kč
Celkem průměr											4.860.464,50 Kč
Minimum											4.800.385,00 Kč
Maximum											5.000.000,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											93.596,06 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.766.868,44 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4.954.060,56 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Sousední nemovitost od oceňovaného domu. Stejný charakter, mírně větší, dokončený a dobře udržovaný dům.

Komentář k nemovitosti č. 2: Nemovitost ve stejné obci. Starší stavba, zanedbaná údržba, nutnost rekonstrukce interiérů. Mírně větší stavba, ale část obytné plochy ve sníženém přízemí.

Komentář k nemovitosti č. 3: Stavba v blízké obci s vyšší vybaveností. Větší dům, starší, ale zachovalé konstrukce, interiér pod současnými standardy. Větší pozemek.

Komentář k nemovitosti č. 4: Stavba v blízké obci s mírně vyšší vybaveností. Větší dům, zachovalé nosné konstrukce, interiér k modernizaci. Starší vzorek - kupní cena navýšena o 5%.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 4.860.465 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4.860.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu (zaokrouhleno dle §50)

1.627.920,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

4.860.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Nemovitost je navíc nutno dle cenového předpisu ocenit jako rozestavěnou pouze nákladovou metodou, což plně neodráží prodejnost takového nemovitosti na realitním trhu.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

4.860.000 Kč

Slovy: čtyřmilionyosmsetšedesáttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.04.2021



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 13633-855/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

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

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 603	
Obec:	Sibřina [538761]	
Katastrální území:	Sibřina [747769]	
Číslo LV:	595	
Výměra [m²]:	73	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Rozestavěná budova:	bez způsobu využití
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 603

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Šafář Zdeněk a Šafářová Patrice, Sosnovcká 579/4, Troja, 18100 Praha 8	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	75/15	
Obec:	Sibřina [538761]	
Katastrální území:	Sibřina [747769]	
Číslo LV:	595	
Výměra [m²]:	481	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem	
Druh pozemku:	zahrada	

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Šafář Zdeněk a Šafářová Patricie, Sosnovcká 579/4, Troja, 18100 Praha 8	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20200	481

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

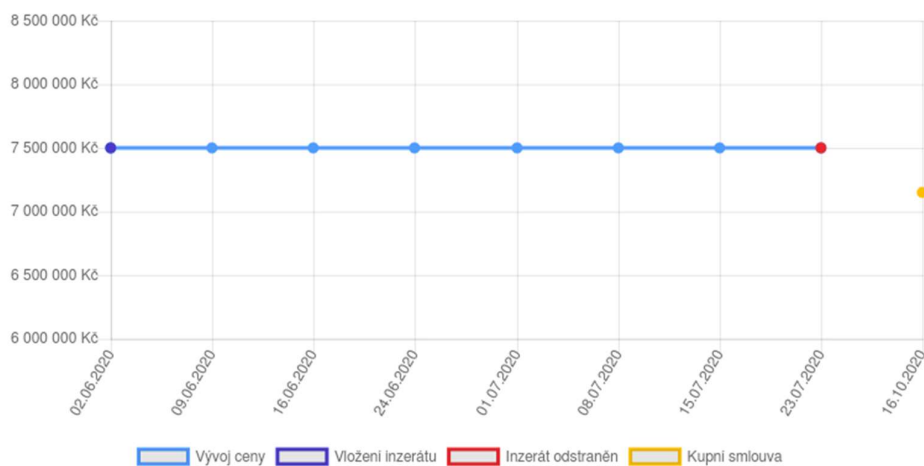


Prodej, Rodinný dům, 148 m², Sibřina, okres Praha-východ

Celková cena: 7.150.000 Kč

Adresa: Sibřina, okres Praha-východ

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



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

Adresa	Sibřina, okres Praha-východ	Zastavěná plocha (m ²)	99
Cena dle kupní smlouvy	7 150 000 Kč	Plocha užitná	148
Kupní smlouva podepsaná dne	16.10.2020	Podlahová plocha	148
Číslo řízení	V-14448/2020-209	Plocha přidruženého pozemku	557
Poznámka k ceně	7 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme na prodej rodinný dům 5+1 na pozemku 557 m², Sibřina, Praha - východ. Rodinný dům z roku 2008 se nachází v zeleni na okraji obce, na rozhraní mezi starou a novou zástavbou. Patrový dům je připojený na elektřinu, plyn, vlastní studnu a jímku, od června je možné připojení na obecní vodovod a kanalizaci. Vstup do domu je z východní strany, terasa je orientována na západ, vytápění je řešeno plynovým kondenzačním kotlem. Dispozice domu: v přízemí je vstup, technická místnost s kotlem a úložným prostorem, chodba, samostatné WC, prostorný obývací pokoj s kuchyňskou a jídelní částí (celkem 41,7m²) a se vstupem na terasu, dále pracovna a komora pod schody. V patře jsou tři pokoje - 16,8 m², 18,3 m² a 13,5 m², koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, komora. Zahrada je částečně osázená okrasnými dřevinami. Obec Sibřina se nachází 2 km za Prahou, k dispozici je občanská vybavenost - OÚ, obchody, pošta, mateřská škola, restaurace, fotbalové hřiště, kadeřnictví. Další občanská vybavenost ve 2 km vzdálené MČ Újezd nad Lesy, kde jsou dvě základní školy, obchody, lékaři atd. Bus PID jede na metro Skalka, příp na vlak do centra jedoucí z Klánovic, odtud je to 22 min do centra Prahy. Jelikož není známa energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 406/2000 uvádíme nejhorší energetickou třídu, tedy G.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 140 m², Za Zatáčkou, Sibřina, okres Praha-východ

Celková cena: 4.990.000 Kč

Adresa: Za Zatáčkou, Sibřina, okres Praha-východ

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



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

Adresa	Za Zatáčkou, Sibřina, okres Praha-východ	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	4 990 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	116
Kupní smlouva podepsaná dne	13.11.2020	Plocha užitná	140
Číslo řízení	V-17180/2020-209	Podlahová plocha	140
Poznámka k ceně	4 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	806
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Nabízíme vám k prodeji prostorný rodinný dům s dispozicí 4+1 o výměře obytné plochy 140 m² s krásným výhledem na okolí. Dům se nachází na pozemku o velikosti 806 m², který vám nabízí řadu možností k seberealizaci. Zastavěná plocha je 116 m². Rodinný dům je ve stavu před rekonstrukcí, tedy můžete si zařídit bydlení o kterém sníte v příjemné a klidné lokalitě kterou vám nabízí město Sibřina. Dispozice domu je následující: v suterénu se nachází garáž, technická místnost, koupelna se záchodem a pokoj. V přízemí jsou dva samostatné pokoje, koupelna, WC, obývací pokoj a kuchyň. Na pozemku je zavedena studna a odpad do žumpy, momentálně se v Sibřině dělá nová kanalizace a vodovod na které je možnost se připojit, přípojky jsou přivedeny na pozemek. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost, dostupnost do Prahy je vynikající, ať už autem nebo autobusem. Energetická náročnost domu není v současné době k dispozici, tudíž uvádíme nejhorší, tedy G. Dům je možné financovat hypotéčním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme a vyřídíme za nejlepších tržních podmínek. Vřele doporučuji prohlídku!

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

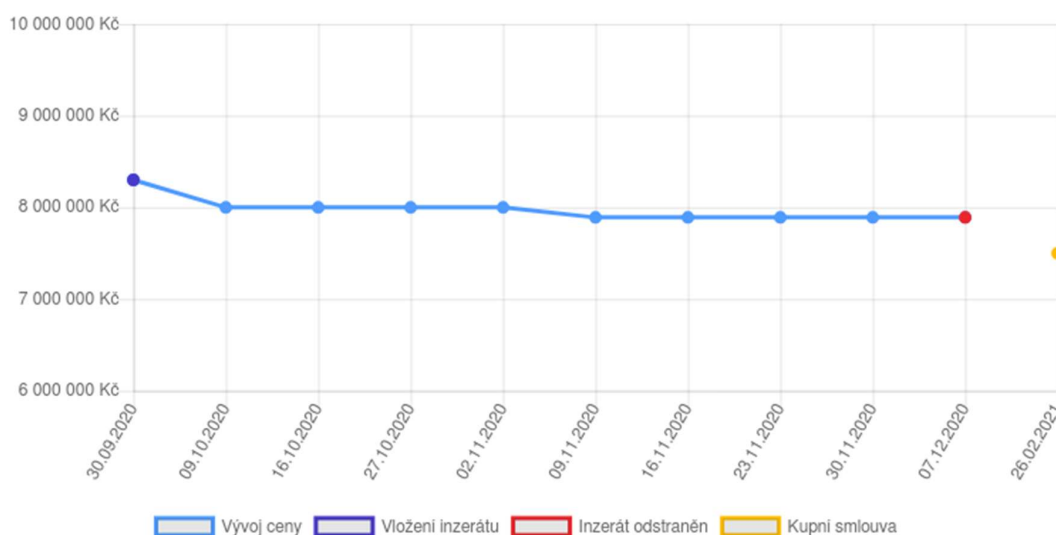


Prodej, Rodinný dům, 200 m², Srbská, Úvaly, okres Praha-východ

Celková cena: 7.500.000 Kč

Adresa: Srbská, Úvaly, okres Praha-východ

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



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

Adresa	Srbská, Úvaly, okres Praha-východ	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	7 500 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	325
Kupní smlouva podepsaná dne	26.02.2021	Plocha užitná	200
Číslo řízení	V-3438/2021-209	Plocha přidruženého pozemku	865
Poznámka k ceně	7 890 000 Kč za nemovitost	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Prodej rodinného domu 5 + 1 s krásným pozemkem 865m², P-východ, Úvaly. Ve výhradním zastoupení nabízíme starší rodinný domek v centrální části obce Úvaly v ulici Srbská. Fantastické místo s výbornou dostupností, nádherný pozemek a možnost rozdělení na dvě stavební parcely jsou největší výhodou tohoto místa. Dům je v udržovaném původním stavu z 80. let s výbornou statikou a je suchý. Krásná velká zahrada s bazénem a garáží. Dům je navíc napojen na kanalizaci, plyn, městskou vodu a na pozemku je i studna. Celkový pocit z tohoto místa je úžasný, neslyšíte žádný ruch z ulice pocitově velmi atraktivní místo. Výborná lokalita blízko k vlakovému nádraží i obchodům - Penny a Billa kousek od domu, rychlé spojení na Prahu cca 10 minut autem. 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.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

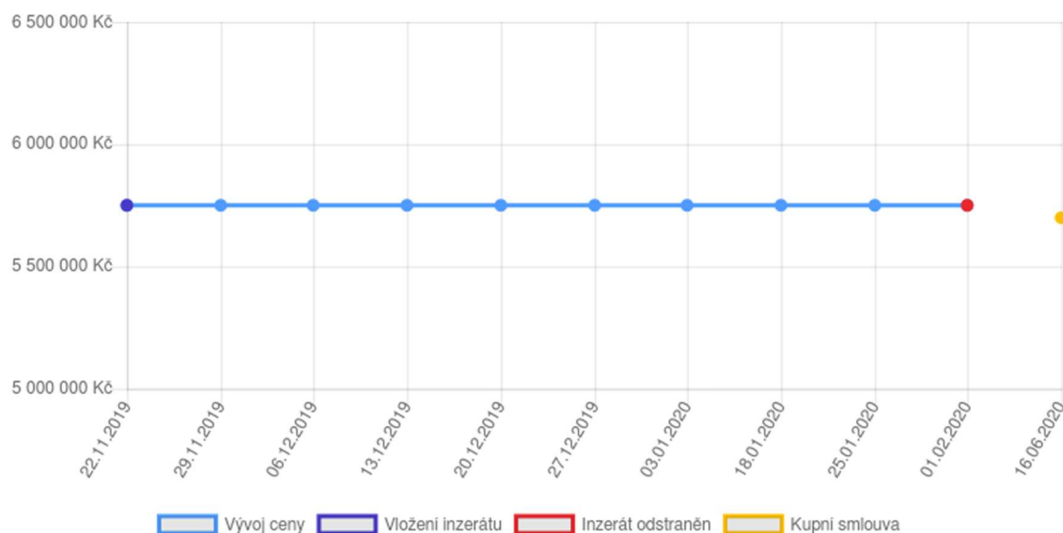


Prodej, Rodinný dům, 240 m², Husova, Škvorec, okres Praha-východ

Celková cena: 5.700.000 Kč

Adresa: Husova, Škvorec, okres Praha-východ

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



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

Adresa	Husova, Škvorec, okres Praha-východ	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	5 700 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	16.06.2020	Zastavěná plocha (m2)	120
Číslo řízení	V-8718/2020-209	Plocha užitná	240
Poznámka k ceně	5 750 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	240
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přídruženého pozemku	530
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

REZERVOVÁNO! Nabízíme k prodeji pěkný rodinný dům 6+2 + garáž + dvě sklepní místnosti + půda, s pozemkem o výměře 530 m², v městysu Škvorec, 6 km od okraje Prahy 9. Rodinný dům je možné užívat jako dvougenerační. Rodinný dům je velice dobře dispozičně řešený. V přízemí domu jsou tři velké prostorné pokoje a kuchyň, WC a koupelna samostatně. V koupelně je velký prostorný sprchový kout. V prvním patře jsou tři neprůchozí pokoje, koupelna a WC samostatně. V obývacím pokoji je prostorný kuchyňský kout. Dům je vytápěný ústředním topením napojeným na vlastní plynový kotel. Na domě je nová zateplená střecha. V celém domě jsou nové rozvody vody a odpadu v plastu. V prvním patře jsou nové elektro rozvody včetně nových jističů. Dům je napojený na obecní vodu a kanalizaci. Dům je umístěn v klidné ulici s pěkným výhledem na kostel. V městysu Škvorec je veškerá občanská vybavenost: škola, školka, obchody, restaurace, lékaři, hřiště, zámek, pošta, sokolovna. Právně nezatíženou nemovitost je možno financovat hypotéčním úvěrem, který vám velice rádi zprostředkujeme a zdarma vyřídíme.

4. Fotodokumentace

