

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 009238/2025**

o ceně pozemku parc. č. 1365/1, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 376**, a pozemku parc. č. 1367, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 218**, na ulici Průhon č. or. 6, a pozemku parc. č. 1365/2, jehož součástí je **jiná stavba bez čp/če**, a pozemku parc. č. 1366, zapsaných na LV č. 2306 v k. ú. Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, kraj Středočeský.



**Objednatel posudku:**

Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček  
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou  
Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš  
IČO: 73733628

**Účel posudku:**

Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí ve vlastnictví povinného v rámci exekuce č. j. 179 EX 624/24.

**Ocenění provedeno k datu:**

14. února 2025, k datu místního šetření

**Posudek vypracoval:**

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář  
provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno  
IČO: 255 23 155

**Obor/odvětví:**

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

**Datum vyhotovení:**

6. března 2025

Počet stran: 49 (z toho 30 stran příloh)

Vyhotovení č.      z celkových 1

# Obsah

<b>1.</b>	<b>ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>3</b>
2.1	VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2	VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....	3
2.3	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4	OSTATNÍ .....	3
2.5	PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ.....	4
2.6	VÝPOČETNÍ PROGRAMY .....	4
2.7	POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ.....	4
<b>3.</b>	<b>NÁLEZ .....</b>	<b>4</b>
3.1	SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	4
3.2	MÍSTOPIS .....	4
3.3	UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI .....	5
3.4	ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV .....	5
3.5	ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ .....	5
3.6	POPIS NEMOVITÉ VĚCI.....	5
3.6.1	Rodinný dům č. p. 376.....	5
3.6.2	Rodinný dům č. p. 218.....	6
3.7	VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU Č. P. 376.....	7
3.7.1	Zastavěná plocha a obestavěný prostor .....	7
3.7.2	Dispoziční řešení.....	7
3.8	VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU Č. P. 218.....	8
3.8.1	Zastavěná plocha a obestavěný prostor .....	8
3.8.2	Dispoziční řešení.....	8
<b>4.</b>	<b>POSUDEK.....</b>	<b>9</b>
4.1	METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	9
4.2	OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU .....	10
4.2.1	Zjištění typu objektu a způsobu ocenění.....	10
4.2.2	Výpočet ceny rodinného domu č. p. 376 nákladovým způsobem .....	10
4.2.3	Výpočet ceny rodinného domu č. p. 218 nákladovým způsobem .....	11
4.2.4	Výpočet ceny příslušenství .....	12
4.2.5	Stanovení ceny pozemků.....	12
4.2.6	Rekapitulace ocenění cenou časovou.....	12
4.3	OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM .....	13
4.3.1	Porovnávací databáze.....	13
4.3.2	Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu č. p. 367 .....	14
4.3.3	Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu č. p. 218 .....	15
4.3.4	Ocenění věcného břemene .....	16
<b>5.</b>	<b>PRÁVA A ZÁVADY .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE.....</b>	<b>18</b>
6.1	KONTROLA POSTUPU .....	18
<b>7.</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>19</b>
	<b>PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>20</b>
	<b>PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....</b>	<b>23</b>
	<b>PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....</b>	<b>24</b>
	<b>PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV.....</b>	<b>25</b>
	<b>PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU .....</b>	<b>26</b>
	<b>PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE .....</b>	<b>27</b>
	<b>PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ .....</b>	<b>30</b>
	<b>PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ .....</b>	<b>35</b>
	<b>PŘÍLOHA Č. 7C – VZORKY PRO STANOVENÍ NÁJEMNÉHO RODINNÝCH DOMŮ .....</b>	<b>43</b>

## **1. Zadání znaleckého posudku**

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 179 EX 624/24-16. Předmětem posudku je ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2306 v k. ú. Stará Boleslav ve vlastnictví povinného pana Karla Štumpy.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 14. února 2025.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1365/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 376, pozemek parc. č. 1367, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 218, pozemek parc. č. 1365/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a pozemek parc. č. 1366, všechny zapsané na LV č. 2306 v k. ú. Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, kraj Středočeský.

Objednatel znalci nesdělil skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

## **2. Výčet podkladů**

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

### **2.1 Výpis z katastru nemovitostí**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2306 vyhotovený dne 26. ledna 2025 pro k. ú. Stará Boleslav.

### **2.2 Výřez z katastrální mapy**

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Stará Boleslav z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

### **2.3 Místní šetření**

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 14. února 2025. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti oprávněných z věcného břemene. Povinný se dostavil v závěru prohlídky a bylo mu sděleno, z jakého důvodu prohlídka proběhla.

### **2.4 Ostatní**

- Darovací smlouva ze dne 11. 12. 2019
- Povodňový plán České republiky dostupný na <https://dppcr.cz/>
- Územní plán města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dostupný k datu 5. března 2025 na: <https://www.brandysko.cz/uzemni-plan/ds-1534>
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>

## 2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz)).

## 2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

## 2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz).
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

## 3. Nález

### 3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 2306 pro k. ú. Stará Boleslav:

- Rodinný dům č. p. 376 – je součástí pozemku parc. č. 1365/1
- Rodinný dům č. p. 218 – je součástí pozemku parc. č. 1367
- Jiná stavba bez čp/če – je součástí pozemku parc. č. 1365/2
- Pozemek parc. č. 1365/1 – zastavěná plocha a nádvoří, 264 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 1365/2 – zastavěná plocha a nádvoří, 25 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 1367 – zastavěná plocha a nádvoří, 222 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 1366 – zahrada, 77 m<sup>2</sup>

Vlastník:

Štumpa Karel, Průhon 376/6, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Omezení vlastnického práva: Věcná břemena užívání (*oceněno samostatně*)

Zástavní právo smluvní (*bez vlivu na závěry posudku*)

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

### 3.2 Místopis

Status obce:	Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Počet obyvatel:	20 073 (dle MLO 2024)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

### 3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Jihovýchodně od centra místní části Stará Boleslav
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	V garáži a na pozemku před ní
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Kompletní

### 3.4 Územní plán města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav definovány jako stabilizované plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

### 3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

### 3.6 Popis nemovité věci

#### 3.6.1 Rodinný dům č. p. 376

Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou bez obytného podkroví s krytinou z pálených tašek. K domu přiléhá přístavba s pultovou střechou krytou pálenými taškami, na kterou navazuje vedlejší stavba a jiná stavba bez čp/če – garáž s pultovou střechou. Dům je dispozičně řešen jako 3+1. Vjezd do garáže je z ulice Průhon.

Stavba	Rodinný dům č. p. 376
Základy	Pravděpodobně betonové pasy
Zdivo	Cihelné průměrně tl. 45 cm
Stropy	Rovné částečně s podhledy
Střecha	Sedlová a pultová, bleskosvod neosazen
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Vápenné, nezateplené
Vnější obklady	Chybí
Vnitřní omítky	Vápenné
Vnitřní obklady	Keramické v koupelně
Schodiště	Chybí
Dveře	Dřevěné náplňové v ocelových zárubních
Okna	Plastová nebo dřevěná dvojítá
Podlahy	PVC, koberce, dlažba
Vytápění	Ústřední plynovým kotlem, deskové radiátory
Zdroj teplé vody	El. bojler
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka, el. sporák se sklokeramickou varnou deskou
Vnitřní vybavení	Plechová vana, umyvadlo, WC kombi
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina, vodovod, kanalizace a zemní plyn
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Dům postaven v r. 1919 (dle RÚIAN), cca před 35 lety bylo provedeno ústřední vytápění, cca před 20 lety vyměněna okna v pokojích za plastová.
Celkový technický stav	Dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu se značně zanedbanou údržbou, v omítkách se objevují trhliny a degradace patrně vlivem zvýšené vlhkosti.

Příslušenství	Garáž, vedlejší stavba, venkovní úpravy (zpevněné plochy, přípojky, oplocení s plechovými vraty).
---------------	---

### 3.6.2 Rodinný dům č. p. 218

Dům je řadový krajní, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou bez obytného podkroví s krytinou z pálených tašek. K domu přiléhá dvorní část s pultovou střechou krytou vlnitým plechem. Na dvoře domu je přístřešek s pultovou střechou krytou vlnitým plechem. Dům je dispozičně řešen jako 2+1. Vstup na pozemek je z ulice Průhon.

Stavba	Rodinný dům č. p. 218
Základy	Pravděpodobně betonové pasy
Zdivo	Cihelné průměrné tl. 45 cm
Stropy	Rovné částečně s podhledy
Střecha	Sedlová a pultová, bleskosvod neosazen
Krytina	Pálené tašky, vlnitý plech
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Vápenné, nezateplené
Vnější obklady	Částečně keramické do dvora
Vnitřní omítky	Vápenné
Vnitřní obklady	Keramické v koupelně
Schodiště	Chybí
Dveře	Dřevěné hladké plné nebo prosklené v ocelových zárubních
Okna	Dřevěná dvojítá
Podlahy	PVC, koberce, dlažba
Vytápění	Pravděpodobně chybí
Zdroj teplé vody	El. bojler
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka, el. sporák
Vnitřní vybavení	Sprchový kout, WC kombi
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina, vodovod, kanalizace
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Dům postaven pravděpodobně před 100 lety, na základě místního šetření lze předpokládat částečnou rekonstrukci cca před 30 lety (obklady v koupelně, el. bojler).
Celkový technický stav	Dům je ve špatném stavebně technickém stavu se značně zanedbanou údržbou, v omítkách se objevují trhliny a degradace patrně vlivem zvýšené vlhkosti.

Příslušenství	Přístřešek, venkovní úpravy (zpevněné plochy, přípojky, oplocení s plechovými vraty).
---------------	---

### 3.7 Výpočet výměr pro ocenění rodinného domu č. p. 376

Výměry byly vypočteny na základě měření z katastrální mapy a při místním šetření.

#### 3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP			výška	ZP	OP
Část			m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Část pod sedlovou střechou			2,90	93,00	269,70
Část pod pultovou střechou			3,20	11,00	35,20
<b>Celkem 1.NP</b>				<b>104,00</b>	<b>304,90</b>

Zastřešení			výška	ZP	OP
Část			m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. část – zastavěná plocha (obdélník)				93,50	
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,00		139,50
<b>Celkem zastřešení</b>					<b>139,50</b>

Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. nadzemní podlaží	104,00	304,90
zastřešení		139,50
<b>Celkem</b>	<b>104,00</b>	<b>444,40</b>

#### 3.7.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>1. NP</b>			
Chodba s kotelnou	9,21	1,00	9,21
Kuchyně	16,50	1,00	16,50
Koupelna s WC	5,80	1,00	5,80
Pokoj	15,40	1,00	15,40
Pokoj	15,73	1,00	15,73
Pokoj	10,60	1,00	10,60
Spíž	2,20	1,00	2,20
<b>Celkem</b>	<b>75,44</b>		<b>75,44</b>

Podlahová plocha domu je 75,44 m<sup>2</sup>. Započitatelná plocha pro cenové porovnání je rovněž 75,44 m<sup>2</sup>.

### 3.8 Výpočet výměr pro ocenění rodinného domu č. p. 218

Výměry byly vypočteny na základě měření z katastrální mapy a při místním šetření.

#### 3.8.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP			výška	ZP	OP
Část			m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část			2,90	56,00	162,40
<b>Celkem 1.NP</b>				<b>56,00</b>	<b>162,40</b>

Zastřešení			výška	ZP	OP
Část			m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. část – zastavěná plocha (obdélník)				56,00	
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,00		84,00
<b>Celkem zastřešení</b>					<b>84,00</b>

Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. nadzemní podlaží	56,00	162,40
zastřešení		84,00
<b>Celkem</b>	<b>56,00</b>	<b>246,40</b>

#### 3.8.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>1. NP</b>			
Vstup	2,67	1,00	2,67
Pokoj	17,96	1,00	17,96
Pokoj	13,84	1,00	13,84
Kuchyně	4,27	1,00	4,27
Koupelna s WC	2,12	1,00	2,12
<b>Celkem</b>	<b>40,86</b>		<b>40,86</b>

Podlahová plocha domu je 40,86 m<sup>2</sup>. Započitatelná plocha pro cenové porovnání je rovněž 40,86 m<sup>2</sup>.



## 4. Posudek

### 4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

**Tržní hodnotou** se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

#### **Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:**

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snižené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

## 4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

### 4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Oba domy splňují podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rodinný dům typu A**.

### 4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu č. p. 376 nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena			ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 290,00		
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny			K <sub>r</sub>	10 %	1,100		
Koeficient využití podkroví					1,000		
Koeficient změny cen staveb			K <sub>i</sub>		3,171		
Základní cena po úpravě			ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	7 988,00		
Obestavěný prostor stavby			OP	m <sup>3</sup>	444,400		
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	C	0,01000	0,00	0,00000	100	0,00000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
16	Vytápění	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	C	0,00600	0,00	0,00000	100	0,00000
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	C	0,03400	0,00	0,00000	100	0,00000

27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K <sub>4</sub>	0,94500		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K <sub>4</sub>				Kč	3 354 624,50		
DPH v zákonné výši				12 %	402 554,94		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	3 757 179,44		
Opotřebení (odborným odhadem)				O	60,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	1 341 849,80		
<b>Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)</b>				<b>Kč</b>	<b>1 340 000,00</b>		

#### 4.2.3 Výpočet ceny rodinného domu č. p. 218 nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 290,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K <sub>r</sub>	10 %	1,100			
Koeficient využití podkroví				1,000			
Koeficient změny cen staveb		K <sub>i</sub>		3,171			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	7 988,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m <sup>3</sup>	246,400			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	C	0,01000	0,00	0,00000	100	0,00000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
16	Vytápění	C	0,05200	0,00	0,00000	100	0,00000
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	C	0,03400	0,00	0,00000	100	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K <sub>4</sub>	0,89400		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K <sub>4</sub>				Kč	1 759 609,42		
DPH v zákonné výši				12 %	211 153,13		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	1 970 762,55		
Opotřebení (odborným odhadem)				O	60,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	703 843,77		
<b>Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)</b>				<b>Kč</b>	<b>700 000,00</b>		

#### 4.2.4 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (jiné stavby bez čp/če – garáže, vedlejších staveb a venkovních úprav) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 5,00 %.

Stavba RD č. p. 367	Kč	1 340 000
Stavba RD č. p. 218	Kč	700 000
Rodinné domy celkem	Kč	2 040 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5 %
<b>Cena příslušenství zjednodušeným způsobem</b>	<b>Kč</b>	<b>102 000</b>

#### 4.2.5 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Vzorky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze č. 7a.

Ceny nabídek stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 7 245 – 8 333 Kč/m<sup>2</sup>. Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, je stanovena cena **7 800 Kč/m<sup>2</sup>**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m²]	ZC [Kč/m²]	Cena [Kč]
1365/1	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek zastavěn RD	264	7 800	2 059 200
1365/2	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek zastavěn garáží	25		195 000
1366	Zahrada	Dvůr	77		600 600
1367	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek zastavěn RD	222		1 731 600
Celkem					4 585 600

Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **4 585 600 Kč**.

#### 4.2.6 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č. p. 367	1 340 000
Rodinný dům č. p. 218	700 000
Příslušenství	102 000
Pozemky	4 585 600
<b>Celkem</b>	<b>6 727 600</b>

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **6 730 000 Kč**.

### 4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

#### 4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané a realizované ceny z databáze realitní inzerce dostupné na [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7b.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	čtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2023	+0,3	207,6	
Q1/2024	+1,1	209,9	
Q2/2024	+1,5	213,0	+6,4
Q3/2024	+1,8	216,8	
Q4/2024	+1,9	220,9	

#### 4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu č. p. 367

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Samostatně stojící	Plastová okna, jinak původní stav	Modernizace cca před 50 lety, zanedbaná údržba	Garáž (5 %), vedlejší stavba (5 %), nepodsklepený (-10 %)	75,44	366	64 694
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	75 690	Realizace 07/2024	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Pravá polovina dvojdomu	Mladší, ale s původními okny	Modernizace v r. 1992 a 2002	Garáž, vedlejší stavby, částečně podsklepený	58,00	142	64 468
		1,02	1,00	1,02	1,00	0,85	0,95	0,95	1,07	0,85
2	61 538	Realizace 01/2025	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Samostatně stojící	Mladší, ale s původními okny	Obdobné jako u oceňovaného, lépe udržované	Garáž, dílna, nepodsklepený	78,00	269	63 826
		1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,05	1,04
3	68 554	Inzerce 1/2025	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Řadový vnitřní	Původní stav, plastová okna	Obdobné jako u oceňovaného, lepší údržba	Sklep na dvorku	83,00	245	67 056
		0,90	1,00	1,05	1,00	0,90	1,05	1,02	1,07	0,98
4	76 425	Inzerce 2/2025	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Samostatně stojící	Stáří 200 let, trhliny, vlhkost	Obdobné jako u oceňovaného, lepší údržba	Dílna, studna, částečně podsklepený	77,20	565	64 174
		0,90	1,00	1,00	1,05	0,95	0,98	1,00	0,95	0,84
5	71 818	Inzerce 3/2025	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Řadový krajní	Obdobný stav, k rekonstrukci	Po modernizaci, el. přímotopy	Pouze stavby ve špatném stavu	55,00	215	65 011
		0,90	1,00	1,03	1,00	0,90	1,12	0,95	1,02	0,91

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 63 826 do 67 056 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 64 694 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **4 880 515 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
64 694	75,44	4 880 515

#### 4.3.3 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu č. p. 218

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Samostatně stojící	Původní stav se značně zanedbanou údržbou	Částečná modernizace koupelny cca před 20 lety, bez údržby, vybydlený	Studna na už. vodu a vedlejší stavba (5 %), nepodsklepený (-10 %)	40,86	222	55 580
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	75 690	Realizace 07/2024	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Pravá polovina dvojdomu	Mladší, v lepším stavu	Modernizace v r. 1992 a 2002	Garáž, vedlejší stavby, částečně podsklepený	58,00	142	55 709
		1,02	1,00	1,02	0,90	0,80	0,90	1,04	1,05	0,74
2	61 538	Realizace 01/2025	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Samostatně stojící	Mladší, v lepším stavu	Lepší údržba	Garáž, dílna, nepodsklepený	78,00	269	53 380
		1,00	1,00	1,00	0,90	0,93	0,95	1,09	1,00	0,87
3	68 554	Inzerce 1/2025	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Řadový vnitřní	Původní stav, plastová okna	Obdobné jako u oceňovaného, lepší údržba	Sklep na dvorku	83,00	245	54 671
		0,90	1,00	1,05	0,90	0,85	1,00	1,10	1,00	0,80
4	76 425	Inzerce 2/2025	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Samostatně stojící	Stáří 200 let, trhlíny, vlhkost	Obdobné jako u oceňovaného, lepší údržba	Dílna, studna, částečně podsklepený	77,20	565	56 579
		0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	0,93	1,09	0,95	0,74
5	71 818	Inzerce 3/2025	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Řadový krajní	Lepší stav, ale také k rekonstrukci	Po modernizaci, el. přímotopy	Pouze stavby ve špatném stavu	55,00	215	56 381
		0,90	1,00	1,03	0,90	0,85	1,07	1,03	1,00	0,79

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 53 380 do 56 579 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 55 580 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **2 270 999 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
55 580	40,86	2 270 999

#### 4.3.4 Ocenění věcného břemene

Dalším úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí se služebností doživotního užívání. Služebnost doživotního užívání je stanovena ve Smlouvě darovací, o zřízení věcného břemene – bezúplatně ze dne 11. 12. 2019. V této smlouvě, kterou měl znalec k dispozici, je mimo jiné uvedeno, že věcné břemeno umožňuje panu Karlu Štumpovi a paní Zdeňce Štumpové užívat bez omezení všechny vnitřní i venkovní prostory oceňovaných nemovitostí. O nákladech na opravy a údržbu nemovitostí se smlouva nezmiňuje, znalec předpokládá, že jsou tedy v režii obdarovaného, tj. povinného. Věcné břemeno užívání dle LV č. 2306 v k. ú. Stará Boleslav vázne na parcelách č. 1365/1, 1365/2, 1366, 1367, tedy na celém předmětu ocenění.

Služebnost je oceněna dle zákona o oceňování majetku výnosovým způsobem na základě ročního užítu. Služebnost je zřízena oprávněným osobám (rodičům povinného) na dobu jejich života. Zatížení rodinných domů věcným břemenem je tedy uvažováno na 100 %. Další použitou metodou ocenění služebnosti je odborná úvaha na základě znaleckého standardu AZO č. 3.

##### Stanovení ročního užítu

Roční užitek je stanoven na základě obvyklého ročního nájemného stanoveného odborným odhadem. Nabídky pronájmů se v tomto městě u rodinných domů ve výrazně lepším stavu, zpravidla po modernizacích, pohybují v rozmezí 170 až 342 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Na základě této skutečnosti a dle stavu a využitelnosti rodinných domů je stanoveno obvyklé nájemné, zejména vzhledem ke značně zanedbané údržbě, na 150 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

##### Výpočet hodnoty služebnosti

**A.** Ocenění je provedeno v souladu s § 39a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění. V odst. (1) je uvedeno následující pro ocenění věcného břemene na dobu života:

b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_0 \times \frac{(1 + p)^n - 1}{(1 + p)^n \times p},$$

kde

CB<sub>U</sub>... cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,

ru<sub>0</sub>... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p..... míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

n..... počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

Věk oprávněného z věcného břemene (v letech)	Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene n (roky)
Do 16 včetně	71
17-29	56
30-40	45
41-49	35
50-56	28
57-60	22
61-69	16
70-78	11
79-89	6
90 a více	2

Oprávnění mají v současné době 70 a 76 let čili mladší z nich je zařazen do kategorie 70-78 let a průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene tedy činí 11 let.



Nájemné roční celkem (roční užitek)	Kč/rok	209 340,00
Náklady na zachování a opravy věci (dle předložené Darovací smlouvy oprávnění náklady nenesou žádné)	Kč/rok	0,00
Koeficient míry užitku	100 %	1,00
<b>Roční užitek oprávněného</b>	<b>Kč</b>	<b>209 340,00</b>
Míra kapitalizace	%	4,50
Počet let užívání práva pro výpočet	roků	11
<b>Zjištěná cena služebnosti</b>	<b>Kč</b>	<b>1 785 443</b>

**B.** Další metodou užívanou pro ocenění služebností je ocenění na základě znaleckého standardu AZO č. 3. Ten mimo jiné uvádí, že nemovitá věc se služebností doživotního užívání má výrazně nižší cenu než nemovitá věc volná. Vliv na snížení má:

- Lokalita nemovité věci
- Technický stav nemovité věci
- Stáří oprávněného ze služebnosti
- Velikost plochy dotčené služebností z celkové plochy nemovité

Znalecký standard stanoví doporučené rozmezí snížení hodnoty ve výši cca 50 až 90 %. Vzhledem k umístění v ne příliš lukrativní lokalitě a s ohledem na další skutečnosti, zejména pak technický stav nemovitých věcí a stáří oprávněných ze služebnosti je stanovena výše snížení na 50 % z ploch dotčených služebností doživotního užívání. Postup výpočtu hodnoty nemovitých věcí zatížených služebností doživotního užívání je následující:

<b>Způsob ocenění</b>	<b>Cena</b>
Cena stanovená porovnávacím způsobem	7 151 514 Kč
Procentuální vyjádření plochy zatížené služebností doživotního užívání z celkové plochy bytů	100 %
Poměrná hodnota bytu zatíženého služebností doživotního užívání	7 151 514 Kč
Snížení poměrné hodnoty bytu zatíženého služebností	o 50 %
<b>Hodnota služebnosti</b>	<b>3 575 757 Kč</b>

Výsledná hodnota služebnosti je stanovena s ohledem na obě vypočtené hodnoty a je stanovena jako vážený průměr s větším důrazem na cenu stanovenou výnosovým způsobem. Váha výnosové metody ocenění služebnosti je 2, zatímco váha ocenění služebnosti dle znaleckého standardu AZO č. 3 je 1.

Hodnota věcného břemene vypočtena výnosovým způsobem (váha 2)	1 785 443 Kč
Hodnota věcného břemene vypočtena dle AZO č. 3 (váha 1)	3 575 757 Kč
<b>Vážený průměr uvedených hodnot</b>	<b>2 382 214 Kč</b>

Výsledná tržní hodnota služebnosti vypočtena v tabulce výše činí 2 382 214 Kč, po zaokrouhlení je hodnota služebnosti stanovena na **2 380 000 Kč**.

## 5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2306, k. ú. Stará Boleslav v části B1 není uvedeno žádné věcné právo sloužící ve prospěch nemovitých věcí. V části C je uvedeno zástavní právo smluvní, které nemá vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí. Dále je v části C uvedeno věcné břemeno doživotního užívání – oceněné samostatně v kapitole 4.3.4 tohoto posudku.

Znalec nemá k dispozici informaci, že oceňované nemovité věci jsou pronajímány. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

## 6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou. Hodnota nemovitých věcí zatížených věcným břemenem doživotního užívání je stanovena odvozením z obvyklé ceny nemovitých věcí po odečtení hodnoty věcného břemene. Jelikož tak nebylo provedeno porovnání se skutečně prodanými nemovitými věcmi zatíženými obdobně věcným břemenem doživotního užívání, je výsledná cena tržní hodnotou.

LV č. 2306	Cena
Časová cena (informativní charakter)	6 730 000 Kč
Porovnávací hodnota rodinného domu č. p. 376	4 880 515 Kč
Porovnávací hodnota rodinného domu č. p. 218	2 270 999 Kč
<b>Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení</b>	<b>7 150 000 Kč</b>
Hodnota věcného břemene užívání po zaokrouhlení	2 380 000 Kč
<b>Tržní hodnota nemovitých věcí se zohledněním věcného břemene po zaokrouhlení</b>	<b>4 770 000 Kč</b>

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých bez zohlednění věcného břemene stanovena na **7 150 000 Kč**, tržní hodnota nemovitých věcí se zohledněním věcného břemene stanovena na **4 770 000 Kč**.

### 6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

## 7. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2306, k. ú. Stará Boleslav, a to pozemku parc. č. 1365/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 376, a pozemku parc. č. 1367, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 218, na ulici Průhon č. or. 6, a pozemku parc. č. 1365/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a pozemku parc. č. 1366, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí bez zohlednění věcného břemene k datu ocenění činí:

**7 150 000 Kč.**

Slovy: sedm milionů jedno sto padesát tisíc korun českých.

Stanovená **tržní hodnota** nemovitých věcí se zohledněním věcného břemene k datu ocenění činí:

**4 770 000 Kč.**

Slovy: čtyři miliony sedm set sedmdesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Kateřina Bártová (je oprávněna posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (vzal na vědomí a podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku včetně účasti na místním šetření)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

### Znalecká doložka

**Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 009238/2025 v evidenci znaleckých posudků.**

V Brně dne 6. března 2025

.....  
Ing. Pavel Hladík, jednatel

.....  
Ing. Kateřina Bártová, znalec

# Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 26.01.2025 01:14:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 624/24 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.				
Okres: CZ0209 Praha-východ		Obec: 538094 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav		
Kat.území: 609170 Stará Boleslav		List vlastnictví: 2306		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Štumpa Karel, Průhon 376/6, Stará Boleslav, 25001		[REDACTED]		
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav				
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
	1365/1	264	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Stará Boleslav, č.p. 376, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/1				
	1365/2	25	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1365/2				
	1366	77	zahrada	zemědělský půdní fond
	1367	222	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Stará Boleslav, č.p. 218, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1367				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno užívání				
dle čl.III.smlouvy				
Oprávnění pro				
Štumpová Zdeňka, Průhon 376/6, Stará Boleslav, 25001				
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, RČ/IČO: [REDACTED]				
Povinnost k				
Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/2, Parcela: 1366, Parcela: 1367				
Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.12.2019.				
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2019 09:15:57. Zápis proveden dne 09.01.2020.				
				V-17961/2019-209
Pořadí k 13.12.2019 09:15				
o Věcné břemeno užívání				
dle čl.III.smlouvy				
Oprávnění pro				
Štumpa Karel, Průhon 376/6, Stará Boleslav, 25001				
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, RČ/IČO: [REDACTED]				
Povinnost k				
Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/2, Parcela: 1366, Parcela: 1367				
Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.12.2019.				
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2019 09:15:57. Zápis proveden dne				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 26.01.2025 01:14:00

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538094 Brandýs nad Labem-  
Stará Boleslav  
Kat.území: 609170 Stará Boleslav List vlastnictví: 2306  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

09.01.2020.

V-17961/2019-209

Pořadí k 13.12.2019 09:15

o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 510.000,- Kč spolu s úrokem ve výši 2 % p.m. a budoucí dluhy vznikající ze smlouvy o úvěru ze dne 15.06.2023 do 31.12.2035 do celkové výše 1.600.000,- Kč

Oprávnění pro

KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800

Praha 1, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/2, Parcela: 1366, Parcela: 1367

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 12.07.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-6862/2023-209

Pořadí k 20.06.2023 08:30

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 12.07.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-6862/2023-209

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 12.07.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-6862/2023-209

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800

Praha 1, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 1365/1, Parcela: 1365/2, Parcela: 1366, Parcela: 1367

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 12.07.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-6862/2023-209

Pořadí k 20.06.2023 08:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

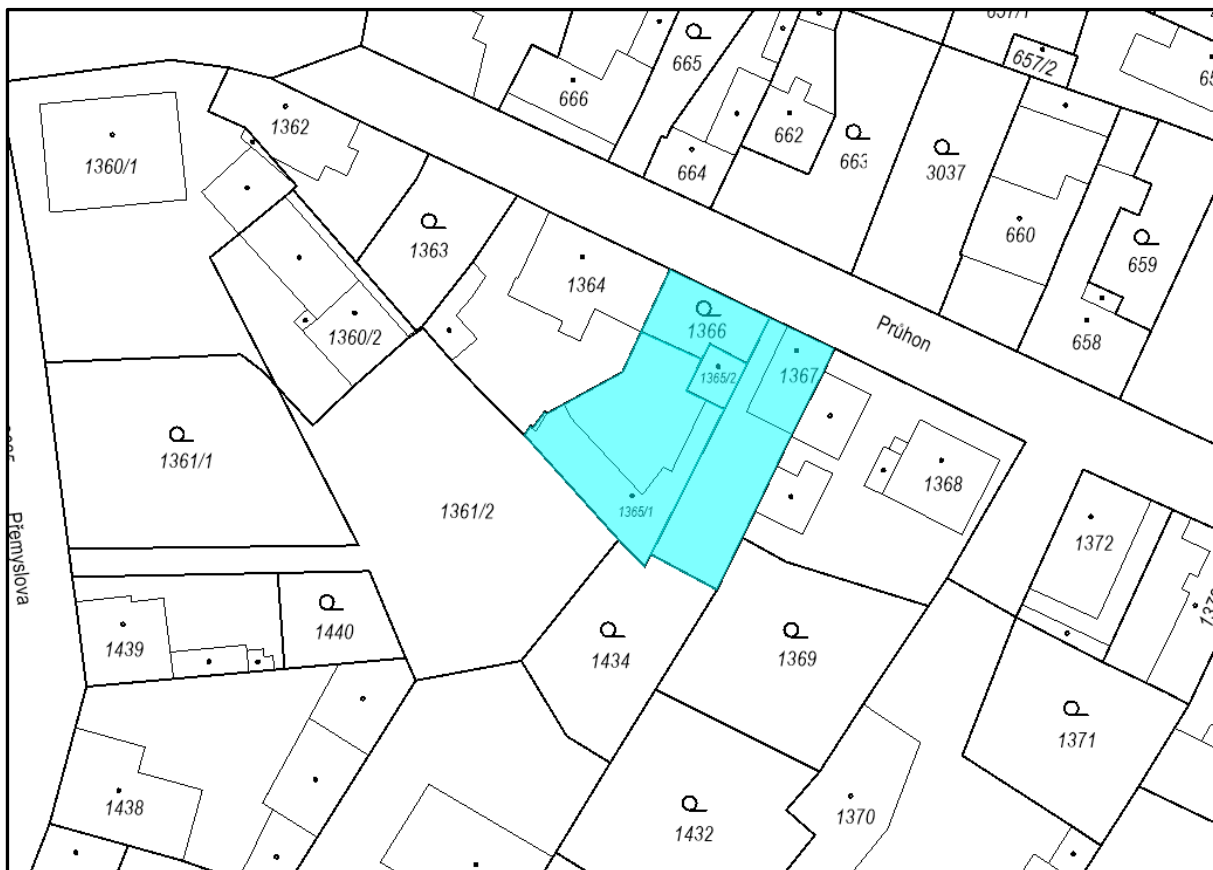
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.  
strana 2

Okres: CZ0209 Praha-východ                      Obec: 538094 Brandýs nad Labem-  
Stará Boleslav  
Kat.území: 609170 Stará Boleslav                  List vlastnictví: 2306

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

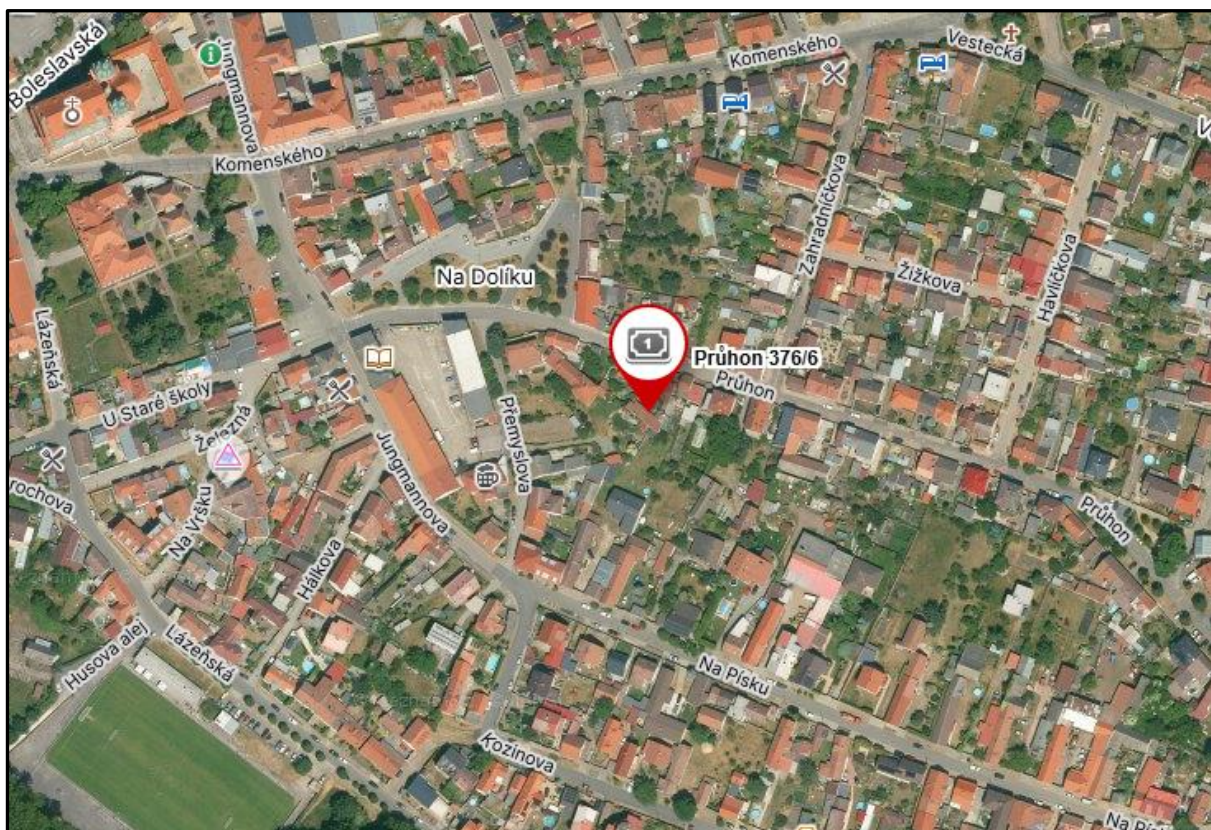
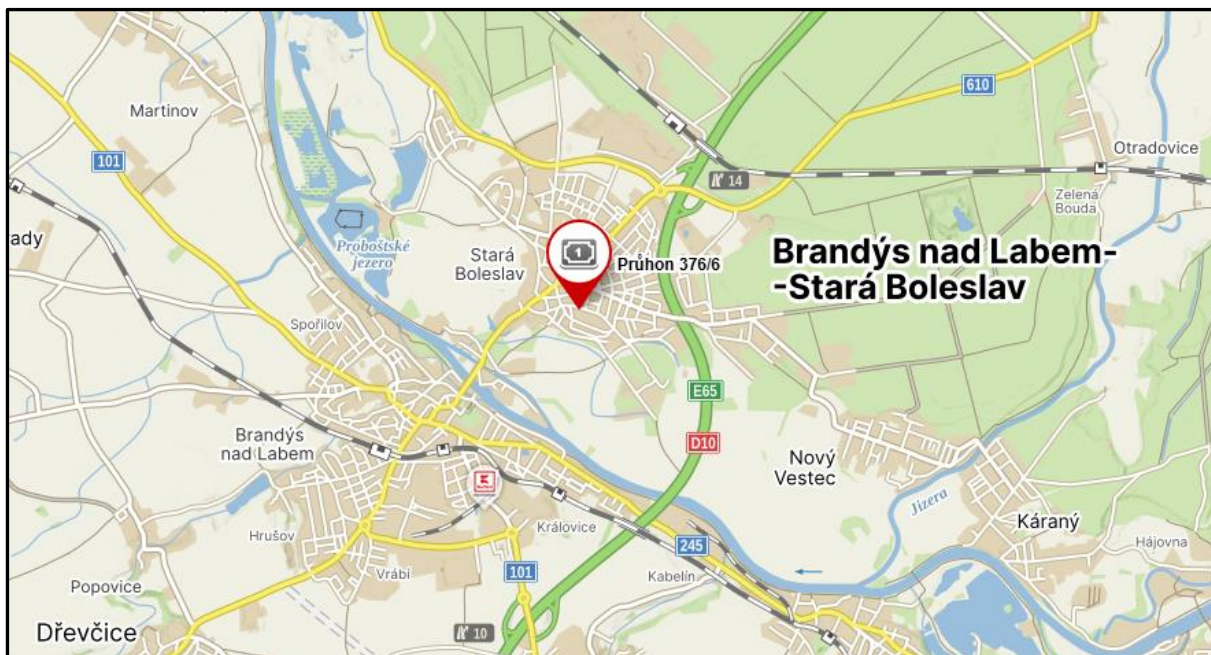


## Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



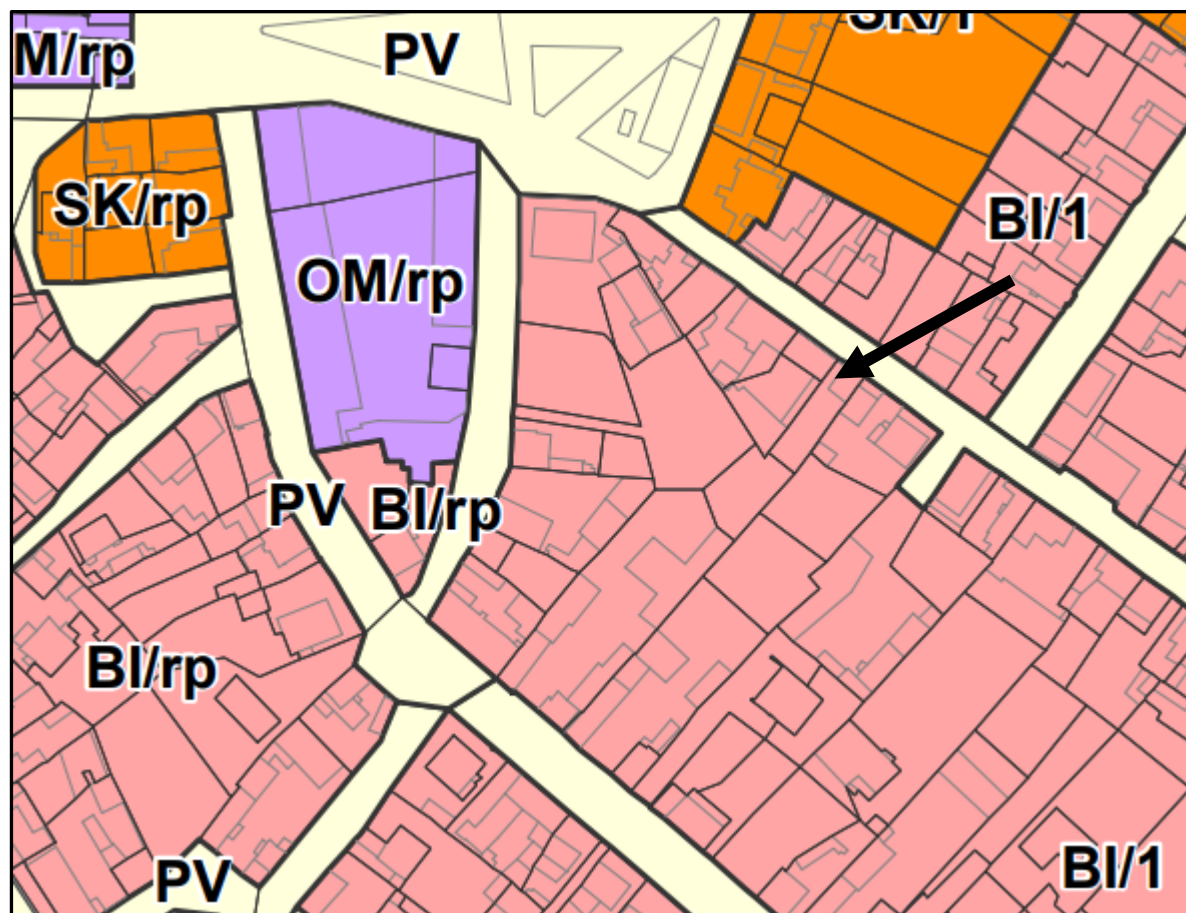





### Příloha č. 3 – Mapa oblasti





**Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Brandýs nad Labem-  
Stará Boleslav**



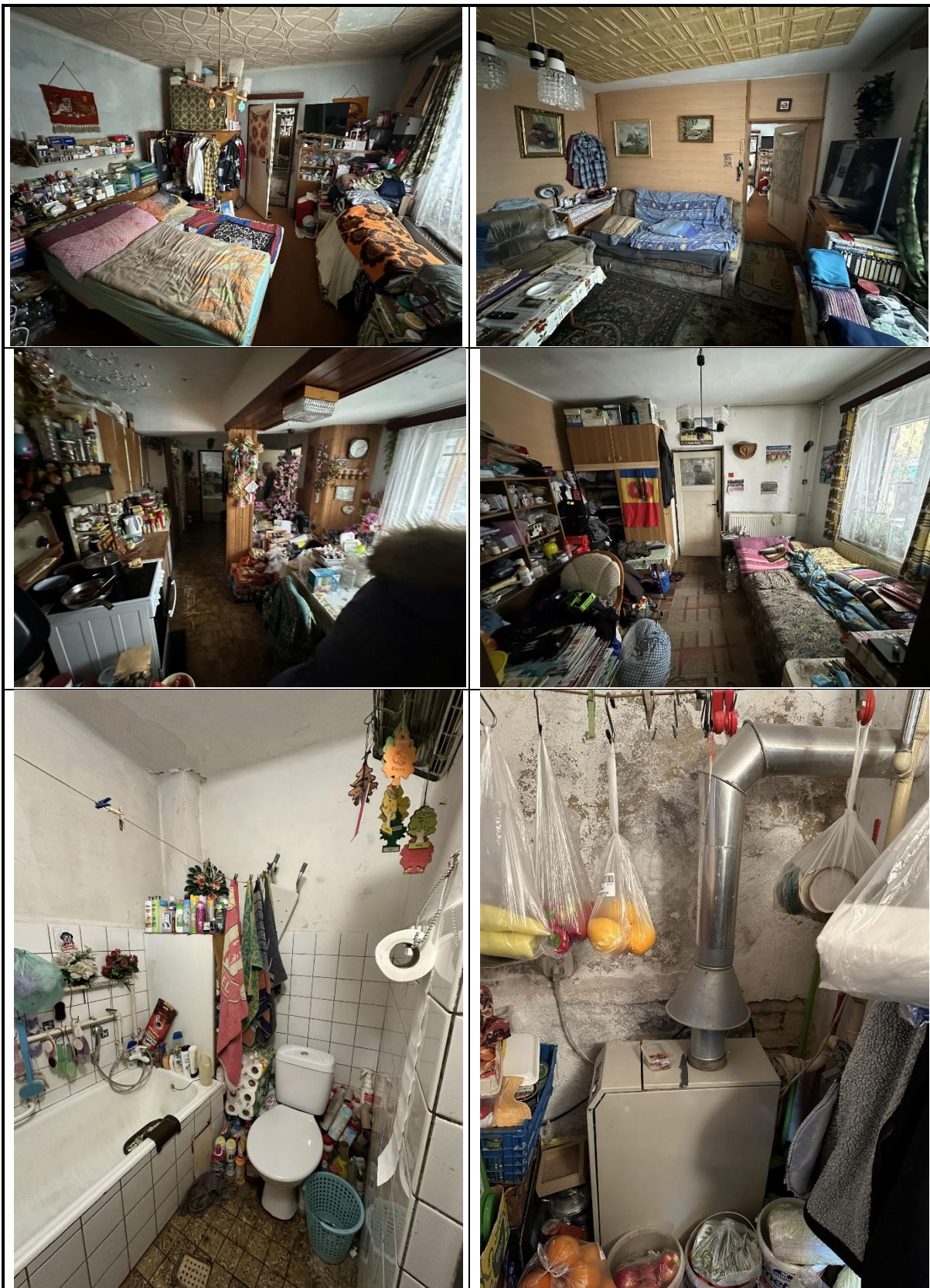
			BI - BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
---	---	---	--

## Příloha č. 5 – Výřez z povodňového plánu



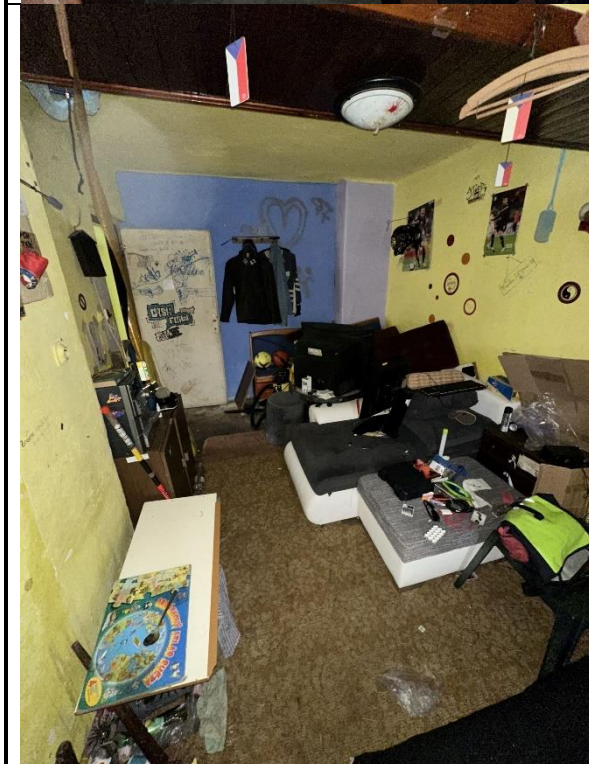


## Příloha č. 6 – Fotodokumentace



RD č. p. 376





RD č. p. 218









## Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání pozemků

### Vzorek č. 1

**Pozemek, 773 m<sup>2</sup>, Josefa Maruny, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

#### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)**

<b>Lokalita</b>	Josefa Maruny, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena dle KS</b>	5 600 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	19.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-4439/2024-209
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Plocha pozemku</b>	773 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Využití pozemku</b>	Les		

Nabízíme prodej stavebního pozemku o celkové výměře 773m<sup>2</sup> situovaného na okraji Staré Boleslavi nedaleko Proboštských jezer. Pozemek je velmi dobře orientován vůči světovým stranám, má mírně obdélníkový tvar s rozměry 26x28m a díky jeho umístění není v jeho bezprostředním blízkosti žádný provoz. Výhodou je také stabilizovaná zástavba v okolí. Podle aktuálního územního plánu se jedná o plochu BI/1 - Bydlení v rodinných domech - Městské a příměstské, pro zástavbu izolovanými rodinnými domy platí zastavěná plocha = max. 33%, zeleň = min. 40%; výšková úroveň 3 až 10,5 m. Na pozemku jsou již připraveny přípojky IS: elektřina, plyn, vodovod, kanalizace. Příjezdová komunikace „Josefa Maruny“ je zhotovena ze zámkové dlažby včetně veřejného osvětlení. Díky nedávno dokončené přeložce komunikace II/331 nabízí velmi dobrou dostupnost na D10 (Praha-Liberec) a Mělník. Vzdálenost od přeložky komunikace II/331 oddělené protihlukovou stěnou je cca 150m. V Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Více informací v RK.



**Přiřazená transakce z katastru nemovitostí**

<b>Číslo řízení:</b>	<b>Datum podání:</b>	<b>Datum zplatnění:</b>	<b>Cena:</b>
V-4439/2024-209	19.04.2024	14.05.2024	5 600 000 Kč

**Nemovitosti v transakci****Pozemek, Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ****Plocha pozemku: 773 m<sup>2</sup>, Typ pozemku: zemědělský pozemek**

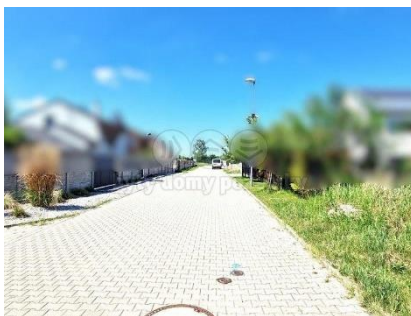
č. 1987/51 Stará Boleslav

Vzorek č. 2**Pozemek, 945 m<sup>2</sup>, Generála Selnera, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ****Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)**

<b>Lokalita</b>	Generála Selnera, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena dle KS</b>	7 600 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	09.01.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-284/2025-209
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Přípojky</b>	Ano
<b>Elektřina</b>	120V	<b>Plyn</b>	Ano
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	945 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice
<b>Využití pozemku</b>	Les		

Prodej v exkluzivním zastoupení atraktivního stavebního pozemku o rozloze 945m<sup>2</sup>, situovaného v klidné části obce Stará Boleslav, který se nachází v již existující zástavbě. Pozemek je rovný a představuje ideální místo pro výstavbu Vašeho vysněného domu. Dle územního plánu jde o pozemek s možností zastavění z 33%. V jeho těsné blízkosti naleznete jak obchody pro Vaše pohodlné nakupování, tak i malebnou zeleň s rybníky, které jsou ideální pro odpočinek a rekreační aktivity. Na hranici pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě, což usnadní samotnou výstavbu. Přístup k pozemku je řešen přes obecní cestu, která zaručuje snadnou dostupnost. Stará Boleslav je oblastí s bohatou historií a výbornou infrastrukturou. Stav pozemku je velmi dobrý. Na dálnici se dostanete za 5minut a po této D10 jste za 15minut v Praze - Černý Most. Pro detailnější informace nás neváhejte kontaktovat. více





### Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-284/2025-209	09.01.2025	31.01.2025	7 600 000 Kč

### Nemovitosti v transakci

**Pozemek, Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

**Plocha pozemku: 945 m<sup>2</sup>, Typ pozemku: zemědělský pozemek**

č. 1987/53 Stará Boleslav

### Vzorek č. 3

**Pozemek, 823 m<sup>2</sup>, Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

### Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena dle KS</b>	6 500 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-4299/2024-209
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně právního servisu a provize RK	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Plocha pozemku</b>	823 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Dálnice
<b>Svažitost pozemku</b>	Rovinatý	<b>Využití pozemku</b>	Les

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v krásné lokalitě obklopené množstvím lesů a jezer v katastru obce Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, ulice Generála Šišky, s výbornou dostupností centra města se všemi službami a občanskou vybaveností. Rovinatý pozemek o velikosti 823 m<sup>2</sup> má kompletní síť na hraně pozemku (el., plyn, voda a kanalizace). Na pozemek je vydáno stavební povolení a je tu zahájena hrubá stavba rodinného domu 5+kk (užitná plocha 141 m<sup>2</sup>) a samostatné garáže. Zastavěná plocha domu 90 m<sup>2</sup> a garáže 47 m<sup>2</sup>. Součástí prodeje jsou cihly Porfix na dostavbu druhého podlaží domu i garáže. Vizualizace domu včetně půdorysů součástí fotodokumentace. Možnost financování hypotékou. Pro další informace kontaktujte makléře nabídky.





#### Přirazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-4299/2024-209	16.04.2024	13.05.2024	6 500 000 Kč

#### Nemovitosti v transakci

**Pozemek, Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

**Plocha pozemku:** 823 m<sup>2</sup>, **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 2014/113 Stará Boleslav

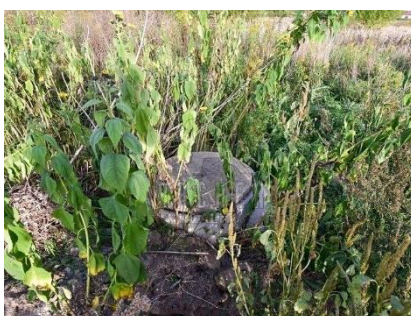
#### Vzorek č. 4

**Pozemek, 606 m<sup>2</sup>, Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

#### Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena dle KS</b>	5 050 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	11.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-4126/2024-209
<b>Poznámka k ceně</b>	Cena včetně odměny a právního servisu	<b>Přípojky</b>	Ano
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	606 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Dostupnost dopravy</b>	Vlak, Silnice, Dálnice
<b>Svažitost pozemku</b>	Rovinatý	<b>Využití pozemku</b>	Les

Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek 606 m<sup>2</sup>, včetně inženýrských sítí (vodovod, plyn, elektřina), pro bydlení, Brandýs nad Labem - Stará Boleslav (okres Praha-východ), ul. Josefa Olexy. Pozemek se nachází v klidné části vyhledávané lokality Brandýsa nad Labem - Stará Boleslav, ve slepé ulici nové zástavby. Je rovinatý, obdélníkového tvaru o rozměrech 36,3 x 16,71m. Na pozemek je zavedena voda, elektřina a plyn, na hranici pozemku kanalizace. V ceně pozemku, který je orientovaný na jihovýchod, je projekt a bylo požádáno o stavební povolení na výstavbu dvoupatrového RD s dispozicí 5+kk s podlahovou plochou 141 m<sup>2</sup>. Pozemek leží cca 600m od golfového hřiště ve Staré Boleslavi a Proboštských jezer, které můžete využít k rekreaci a krásnému koupání. V okolí je veškerá občanská vybavenost - školy, školky, zdravotní zařízení, lékárny, pošta, plavecký bazén, fitness centrum, poliklinika, obchody - Tesco, Kaufland, Lidl, City Market (Rossmann, Wiki, Sportisimo, Planeo elektro, Kik, Deichmann, Aquazoo a Pepco), sportoviště, cyklostezky. Krásné tiché místo s výbornou dostupností MHD, autem na nájezd na dálnici D10 směr Praha nebo Mladá Boleslav, vlakové spojení Stará Boleslav - Praha. Autobusové spojení na metro B (Černý Most) a C (Letňany). Více informací u makléře. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou. Doporučujeme prohlídku.



**Přiřazená transakce z katastru nemovitostí**

**Číslo řízení:**

V-4126/2024-209

**Datum podání:**

11.04.2024

**Datum zplatnění:**

03.05.2024

**Cena:**

5 050 000 Kč

**Nemovitosti v transakci**

**Pozemek, Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

**Plocha pozemku: 606 m<sup>2</sup>, Typ pozemku: zahrada**

č. 1999/7 Stará Boleslav

## Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání rodinných domů

### Vzorek č. 1

**Rodinný dům, 58 m<sup>2</sup>, Spořilov II č.p. 679/4, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

#### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)**

<b>Lokalita</b>	Spořilov II č.p. 679/4, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena dle KS</b>	4 390 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	26.07.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-8947/2024-209
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Částečně
<b>Počet nadzemních 1 podlaží domu</b>		<b>Elektřina</b>	230V
<b>Průkaz o energetické G náročnosti budovy (PENB)</b>	- Mimořádně Plyn		Plynovod
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	58 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Typ objektu</b>	Přízemní		

Nabízíme prodej řadového rodinného domu postaveného na pozemku o celkové výměře 142m<sup>2</sup> situovaném v klidné části Brandýsa nad Labem, ulice Spořilov II. V přízemí domu se nachází předstíh (3,7m<sup>2</sup>), kuchyň (9,5m<sup>2</sup>), obývací pokoj (17,4m<sup>2</sup>), ložnice (17,4m<sup>2</sup>), koupelna (4,9m<sup>2</sup>), komora (3,8m<sup>2</sup>), WC (1,0m<sup>2</sup>) – celkem 58m<sup>2</sup>, dům je částečně podsklepen (cca 25m<sup>2</sup>), podkroví nevyužívané, schodiště na půdu a do sklepa příkré, zastavěná plocha činí 77m<sup>2</sup>. Původní dům byl postaven v roce 1927, v roce 1971 byla provedena přístavba do dvora, v letech 1992 a 2002 byla provedena modernizace některých konstrukcí. K dispozici jsou veškeré IS, vytápění je řešeno plynovým kotlem, ohřev TUV 80l bojlerem. PENB G 855kWh/(m<sup>2</sup>\*rok). Jedná se o velmi žádanou lokalitu s veškerou občanskou vybaveností.







#### Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-8947/2024-209	26.07.2024	26.08.2024	4 390 000 Kč

#### Nemovitosti v transakci

**Rodinný dům, Spořilov II č.p. 679/4, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

**Konstrukce:** smíšená, **Plocha pozemku:** 142 m<sup>2</sup>,  
stavební č. 814 Brandýs nad Labem (součástí je stavba č.p. 679, čst obce Brandýs nad Labem)

#### Vzorek č. 2

**Rodinný dům, 78 m<sup>2</sup>, Kostelecká, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

#### Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Kostelecká, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena</b>	4 800 000 Kč
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ano
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b>	G - Mimořádně nehospodárná
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	269 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	78 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Typ objektu</b>	Přízemní

Na prodej rodinný dům v klidné části Brandýsa nad Labem (Spořilov)s menším pozemkem a garáží/dílnou/skladem. Napojeno na el.energii, vodovod, městskou kanalizaci. Dům obsahuje vstupní místnost, chodbu, špajz, WC, větší koupelnu, kuchyň, 2 pokoje. Volný půdní prostor vhodný k vestavbě podkroví. Dům je nyní neobýván a vyžaduje rekonstrukci. Vhodné i pro investory a menší develop. projekt - původní dům je evidenčně veden jako dva rodinné domy s vlastním č.p. a pozemkem - možnost tedy zrekonstruovat na dva menší rodinné domy.



Výřezy z kupní smlouvy ze dne 9.1.2025

**Prodávající má ke dni uzavření této Kupní smlouvy vlastnické právo k nemovitým věcem-**

- **Pozemku parc.č. st. 815, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 142 m2 jehož součástí je stavba č.p. 680, rodinný dům, Brandýs nad Labem**
- **Pozemku parc.č. st. 816, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 127 m2 jehož součástí je stavba č.p. 681, rodinný dům, Brandýs nad Labem,**  
**to vše v katastrálním území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, okres Praha -východ.**

Vlastnické právo je zapsáno na LV č. 1355 pro kat. území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, vedeného Katastrálním úřadem pro Stč. kraj, kat. pracoviště pro okres Praha-východ.

**Výše uvedené nemovité věci dále též jen „Předmět koupě“**

### **Článek III. Kupní cena**

1. Kupní cena je sjednána dohodou a to ve výši **4 800 000,00 Kč** (slovy: čtyři miliony osm set tisíc korun českých).

### Vzorek č. 3

#### **Rodinný dům, 83 m<sup>2</sup>, Pražská, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

##### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

<b>Lokalita</b>	Pražská, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena</b>	5 690 000 Kč
<b>Vybaveno</b>	Ne	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Výtah</b>	Ne	<b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	245 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	83 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady</b>	89 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Typ objektu</b>	Přízemní		

Nabízím k prodeji rodinný domek v ulici Pražská v Brandýse nad Labem. Jedná se o domek 2x1+1 se společnou koupelnou. Dispozice domku: 1. NP - kuchyň (13,35m<sup>2</sup>), pokoj (17m<sup>2</sup>), chodba (14m<sup>2</sup>), kuchyň (13m<sup>2</sup>) ze které je vstup do koupelny, pokoj (16m<sup>2</sup>), koupelna s WC (7,5m<sup>2</sup>). 2. NP - půda. Za domkem dvorek a zahrádka. Sklep na dvorku. Dům je napojen na IS - plyn, elektřina, vodovod, kanalizace. Vytápění domu - v každé místnosti plynová kamna WAW, ohřev teplé vody bojlerem. V domě jsou nová plastová okna 7let. Podlahy v domě jsou dřevěné (parkety, prkna) a betonové. Domek je v obyvatelném stavu. Zastávka bus 3minut chůze. Centrum města 10minut chůze. Dům se prodává za cenu bytu. PENB se v současné době zpracovává proto je uváděna třída G.





#### Vzorek č. 4

### **Rodinný dům, 72 m<sup>2</sup>, Mělnická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

#### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

<b>Lokalita</b>	Mělnická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena</b>	5 900 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Místní zdroj	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ne
<b>Sklep</b>	Ano	<b>Plocha sklepa</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Počet nadzemních 1 podlaží domu</b>		<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Konstrukce</b>	Kamenná	<b>Plocha pozemku</b>	565 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	72 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Typ objektu</b>	Přízemní		

Nabízíme k prodeji samostatný RD postavený na pozemku o celkové výměře 565m<sup>2</sup>, situovaný v městské památkové zóně ve Staré Boleslavi, při ulici Mělnická. Dům je obdélníkového půdorysu s rozměry 7,5x14m a vnitřní dispozicí 4+1, sestávající se ze vstupní chodby (6,9m<sup>2</sup>), kuchyně (12,9m<sup>2</sup>), obývacího pokoje (16,0m<sup>2</sup>), ložnice (11,2m<sup>2</sup>) a dvou pokojů (13,2m<sup>2</sup> a 12,0m<sup>2</sup>), koupelna s WC je v přístavku na dvoře. Stáří domu cca 200 let, konstrukce stavby kamenná, střecha pálená taška. Vytápění bylo řešeno plynovým kotlem. Dům je napojen na elektřinu a plyn, má vlastní kopanou studnu, vodovod a kanalizace je k dispozici v přílehlé komunikaci. Projekt na připojení je k dispozici, nutno požádat o nový územní souhlas. Z hlediska ÚP se jedná o plochu SK – území smíšené obytné – komerční. Energetická třída G. Dům byl delší dobu nevyužíván, na stěnách se objevují praskliny zdiva a zemní vlhkost, nutná celková rekonstrukce. Nemovitost nabízí zajímavý potenciál pro bydlení či podnikání v historickém centru Staré Boleslavi. Více informací v RK.





### Vzorek č. 5

**Rodinný dům, 55 m<sup>2</sup>, U sv. Vavřince, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

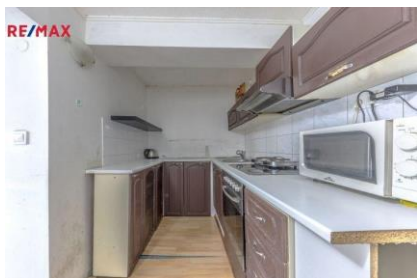
#### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

<b>Lokalita</b>	U sv. Vavřince, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena</b>	3 950 000 Kč
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Částečně	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Elektrina</b>	230V a 400V, 230V	<b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b>	G - Mimořádně nehospodárná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	215 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	55 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Zpevněná
<b>Dostupnost dopravy</b>	Vlak, Dálnice, Autobus, Silnice	<b>Typ objektu</b>	Přízemní

Útulný rodinný dům v historickém srdci Brandýsa nad Labem Hledáte klidné bydlení v kouzelném prostředí s veškerou občanskou vybaveností na dosah? Tento příjemný rodinný dům 2+1 o obytné ploše 55 m<sup>2</sup> vás okouzlí nejen svou polohou, ale i potenciálem. Nachází se ve slepé ulici v historickém centru Brandýsa nad Labem, pouhé 4 minuty pěší chůze od centra města, kde najdete obchody, restaurace, úřady a další služby. Klíčové vlastnosti: Dispozice: 2+1, ideální pro pár či menší rodinu Pozemek: 215 m<sup>2</sup>, zahrada vhodná pro odpočinek či zahradničení Inženýrské sítě: Dům je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci, s možností připojení plynu (přípojka přes ulici) Vytápění: Přímotopy Teplá voda: Elektrický bojler Skvělá lokalita: Pouhých 300 metrů od domu se nachází řeka Labe, oblíbená cyklostezka, dětské hřiště a další místa pro volnočasové aktivity. Ačkoliv je dům takto blízko řeky, nachází se mimo povodňovou zónu, což zajišťuje klid a bezpečí. Zároveň máte na dosah všechny potřebné služby – centrum Brandýsa nad Labem je pouze 4 minuty chůze. Okolí je ideální pro milovníky historie, procházek či cyklistiky. Připraveno na změnu: K domu je již vyřízeno stavební povolení na celkovou rekonstrukci, která mu může dodat moderní vzhled i vyšší komfort bydlení. Součástí prezentace pro zájemce je také vizualizace budoucí podoby domu, která vám



pomůže představit si jeho nový potenciál. Život v Brandýse nad Labem: Brandýs nad Labem je skvělé místo pro život. Město nabízí širokou škálu možností – historické památky, kulturní akce, sportovní vyžití i kvalitní občanskou vybavenost. Najdete zde školy, školky, zdravotnická zařízení, obchody, kavárny, restaurace i moderní sportovní areály. Milovníci přírody ocení krásné okolí řeky Labe, parky a množství turistických tras. Navíc má Brandýs nad Labem výbornou dopravní dostupnost do Prahy – autem jste v hlavním městě za 20 minut, a pravidelné autobusové či vlakové spojení zajišťuje pohodlné cestování i bez auta. Neváhejte a přijďte si prohlédnout tento dům s jedinečnou atmosférou. Je to skvělá příležitost, která se nemusí opakovat! Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Těším se na vás!



#### Vzorek č. 6

#### **Rodinný dům, 64 m<sup>2</sup>, Jiskrova, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

##### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

<b>Lokalita</b>	Jiskrova, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena</b>	4 700 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	konečná cena včetně realitního a právního servisu a poplatků	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Místní zdroj, Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ano	<b>Sklep</b>	Ano
<b>Plocha sklepa</b>	29 m <sup>2</sup>	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b>	G - Mimořádně nehospodárná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí

<b>Stav objektu</b>	Špatný	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	932 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	64 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	86 m <sup>2</sup>	<b>Plocha zahrady</b>	636 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Vlak, Dálnice	<b>Typ objektu</b>	Přízemní

Představuji k prodeji třípodlažní samostatný dům o dispozici 3+kk (2+1) s podlahovou obytnou plochou 64 m<sup>2</sup> a pozemkem o výměře 932 m<sup>2</sup>. Dům stojí na vyvýšeném místě asi ve vzdálenosti cca 50 m od levého břehu řeky Labe v ulici Jiskrova, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Brandýs n.L. má strategickou polohu a výborné dopravní spojení s Prahou (dálnice R 10, vlak, autobus). Autem je to 12 min (15 km) na metro Praha – Černý Most, pouhých 23 min (35 km) do Mladé Boleslavi a 50 min (85 km) do Liberce. V samotném Brandýse je skvělá občanská vybavenost. V posledních dvou letech se město v žebříčku hodnocení kvality života v ČR, umístilo na 3. a 4. místě ze všech obcí a měst ČR. I proto je město Brandýs nad Labem vyhledávanou lokalitou pro život. Kompletní občanská vybavenost a vynikající dopravní dostupnost autem i veřejnou hromadnou dopravou do Prahy za prací a za kulturou je velkou výhodou. Dispozice a výměra Dispozičně je dům řešen jako jednogenerační o dispozici 3+kk. Obytná podlahová plocha činí 64 m<sup>2</sup> + sklep (22 m<sup>2</sup> + venkovní 7 m<sup>2</sup>), zahrada 636 m<sup>2</sup>. Dům je částečně podsklepený, Ve dvouúrovňovém suterénu se nachází bývalá prádelna s domácí vodárnou a další skladovací místnost. V přízemí domu je zádveří-předsíň, koupelna s toaletou, spíž, pokoj, pokoj s kuchyňským koutem a obývací pokoj. V neobytném podkroví je volný půdní prostor, který je přístupný střešním vikýřem zvenčí po pevně ukotveném kovovém žebříku. Vedlejší stavby Na dům navazuje malý přístavek-sklad cca 9 m<sup>2</sup> a na dvoře stojí vedlejší stavba-zděná kolna, která slouží jako dílna a sklad materiálu. Neobytné podkroví této kolny je také přístupné zvenčí po žebříku skrze střešní vikýř. Na hranici nádvoří a zahrady je malý klenutý sklípek (cca 7 m<sup>2</sup>) na skladování zeleniny a brambor. Technické údaje Rodinný dům je v původním stavu a je nutná jeho celková rekonstrukce. Samotná stavba je ze smíšeného materiálu kámen/cihla. S ohledem na stáří a stav domu je na zvážení jeho zbourání a výstavba nového domu, viz. Vizualizace. K dispozici je napojení na všechny inženýrské sítě: plynovod, elektřina 230 V, městský vodovod + studniční voda a městská splašková kanalizace. Vytápění zajištěno lokálně čtyřmi plynovými gamaty + elektrický přímotop v koupelně, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Elektrické rozvody jsou původní v hliníku. Podlaha je v přízemí betonová mazanina, vyjma obývacího pokoje, který má podlahu prkennou. Podlahovou krytinou jsou prkna, lino a koberce. Okna jsou původní dřevěná dvojité špaletová, střecha pokrytá vlnitým eternitem. PENB je třída G. Zahrada o výměře 636 m<sup>2</sup> se svažuje terasovitě k řece Labe. Výškový rozdíl mezi nádvořím domu a levého břehu Labe je cca 7 m; Zahradní brankou je přímý přístup k řece Labe a na asfaltovou komunikaci, která slouží jako cyklistická stezka. K dispozici je parkovací stání na dvoře pro malé auto, další možnost parkování je před domem pro 1 vozidlo. Informace Dům je možné převzít ihned po zaplacení kupní ceny. Dům se prodává včetně všeho nábytku a vybavení zobrazeného na fotkách. Pro koupi domu zajistím kompletní realitní a právní servis. V případě financování koupě úvěrem poskytujeme klientům bezplatnou konzultaci a porovnání nabídek jednotlivých bank. V případě více zájemců o koupi si majitel vyhrazuje právo prodat zájemci, který předloží nejvýhodnější nabídku. Kontaktujte mě, prosím, pro sjednání prohlídky. Prohlídkový den se bude konat po předchozí telefonické či emailové domluvě.



## Příloha č. 7c – Vzorok pro stanovení nájemného rodinných domů

### Vzorek č. 1

**Rodinný dům, 90 m<sup>2</sup>, Antonína Slavička, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

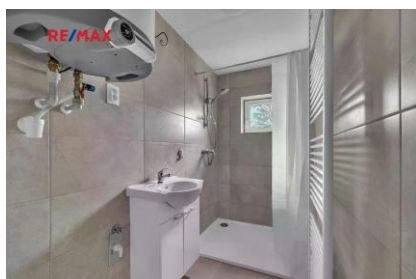
#### Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Antonína Slavička, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena</b>	28 000 Kč
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Částečně	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b>	G - Mimořádně nehospodárná
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	486 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	90 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme pronájem dvoupatrového rodinného domu se zahradou ve velmi klidné lokalitě a zároveň jen pár set kroků do centra města, kde najdete veškeré dění a občanskou vybavenost. Rodinný dům nabízí první patro, které je dispozičně řešeno jako 2+1 - zádveří, chodba, samostatné wc, koupelna se sprchovým koutem, pračkou a umyvadlem, dva průchozí pokoje a nová, plně vybavená kuchyň, včetně lednice, sklokeramické desky, trouby a digestoře. Z přízemí se dostaneme do udržovaného sklepa a do 2. patra, které



je dispozičně také řešeno jako 2+1 - také s plně vybavenou kuchyňskou linkou a nově zrekonstruovanou koupelnou. Pokoje jsou v tomto patře neprůchozí. Z 2. patra vedou schody na dobře udržovanou půdu, kam si můžete uschovat např. sezónní věci. RD je po rekonstrukci - nová elektřina, voda, odpady, podlahy a snížené stropy se zateplením. Vytápění je novým plynovým kondenzačním kotlem, ohřev vody el. bojlerem (na každé patro je vlastní). Na pozemku je studna a 380V zásuvka. V Brandýse nad Labem najdeme veškerou občanskou vybavenost, je tu hned několik mateřských škol, základní školy, střední školy, umělecké školy, ale také Pedagogická fakulta UK. Je zde skvělé volnočasové vyžití jako např. cyklostezka podél Labe, Sportcentrum a také kulturní vyžití v nedalekém zámku, či kině. Brandýs nad Labem nabízí velmi dobré spojení do Prahy (autobus, vlak, dálnice D10). Nájemné činí 28.000 Kč/měsíčně + poplatky (cca 8.500 Kč) - záleží na počtu lidí a spotřebě. Kauce 40.000 Kč. Provisi RK nájemce nehradí! Pokud Vás nabídka zaujala, neváhejte se na mne obrátit pro více informací a domluvení osobní prohlídky.



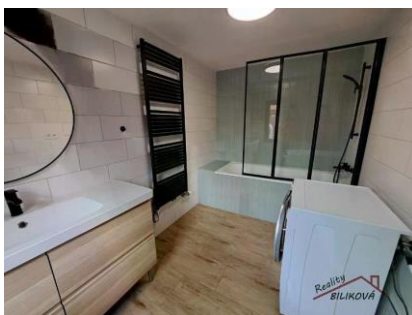
## Vzorek č. 2

### **Rodinný dům, 73 m<sup>2</sup>, Průhon, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

#### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

<b>Lokalita</b>	Průhon, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena</b>	25 000 Kč
<b>Vybaveno</b>	Částečně	<b>Garáž</b>	Ano
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b>	G - Mimořádně nehospodárná	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	428 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	91 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Typ objektu</b>	Přízemní

Nabízím pronájem rodinného domu ve Staré Boleslavi v klidné lokalitě. Dům prošel vnitřní rekonstrukcí v loňském roce. Dům je zateplen, má plastová okna. Podlahy betonové. V pokojích PVC, v kuchyni, koupelně, chodbě a WC dlažba. V kuchyni varná deska, horkovzdušná trouba. Dům je vytápěn elektrickým kotlem, ohřev vody bojlerem. Dům o dispozici: Kuchyň (9,73m<sup>2</sup>), obývací pokoj (15,94m<sup>2</sup>), 2 pokoje (19,87m<sup>2</sup>, 10,34m<sup>2</sup>), koupelna (7,04m<sup>2</sup>), zádveří a samostatné WC. Z obývacího pokoje vstup do pokojů. U domu technická místnost (7,40m<sup>2</sup>) a vytápěná místnost (9,78m<sup>2</sup>) možná třeba na pracovnu, tyto prostory mají samostatný vchod ze dvorku. Pod technickou místností sklep, přístupný též ze dvorku. Samostatná garáž a zahradní domek. Parkování je možné i na pozemku před garáží na dvorku. Na zahradě se nachází zahradní domek o výměře 10m<sup>2</sup> a studna na zalévání. Na zastávku PID 10minut chůze. Ve městě veškerá občanská vybavenost. Elektrická energie se převádí na nájemce. V poplatcích pouze záloha na vodu.



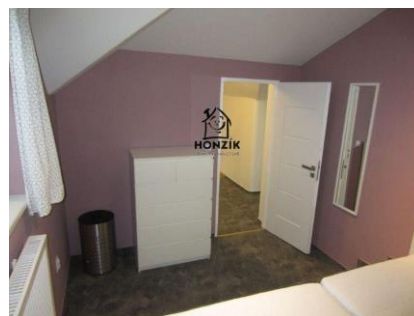
### Vzorek č. 3

#### **Rodinný dům, 92 m<sup>2</sup>, Průhon, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

##### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

<b>Lokalita</b>	Průhon, Brandýs nad Labem- Stará Boleslav, okres Praha- východ	<b>Cena</b>	28 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	+ el. energie, voda a popelnice	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)</b>	o C - Úsporná
<b>Stav</b>	Po rekonstrukci	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	187 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	92 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu nově zrekonstruovaný rodinný dům 3+kk v krásné a klidné lokalitě ve Staré Boleslavi. Dům prošel kompletní zdařilou rekonstrukcí, je řešen jako 3+kk o podlahové ploše 92 m<sup>2</sup>. V přízemí je předsíň, samostatná toaleta s umyvadlem, koupelna se sprchovým koutem, obývací pokoj se vstupem na terasu a malou zahrádku a dále kuchyň a jídelna. V patře jsou 2 pokoje o ploše 26 a 14 m<sup>2</sup>. Kuchyň kompletně vybavena (varná deska, trouba, mikrovlnka, myčka, lednice s mrazákem). Dům je kompletně vybaven nábytkem. Na pozemku se nachází kryté stání pro auto a dvě kůlny. Velmi klidná lokalita s dobrou dostupností jak Prahy, tak oblíbené rekreační oblasti. PENB třída C – nízké provozní náklady. Záloha na vodu 1.000,- Kč měsíčně a elektřina bude převedena na nájemce. Neomezený internet Vodafone je v ceně nájmu. Volné ihned.



#### Vzorek č. 4

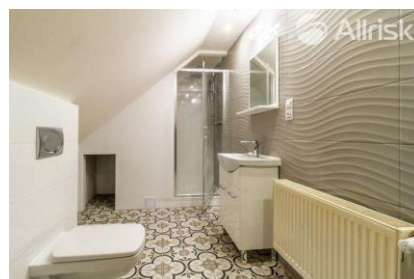
### **Rodinný dům, 165 m<sup>2</sup>, Královická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

#### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

<b>Lokalita</b>	Královická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena</b>	28 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	bez poplatků, + provize RK	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Částečně
<b>Parkovací místo</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b>	G - Mimořádně nehospodárná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Rok rekonstrukce</b>	2020	<b>Plocha pozemku</b>	3 000 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	165 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	165 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady</b>	2 500 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Dálnice, Silnice, Vlaková zastávka, Autobus	<b>Typ objektu</b>	Patrový

V zastoupení majitele nemovitosti Vám nabízíme k pronájmu samostatnou část rodinného dvojdomu po zdařilé rekonstrukci, s dispozicí 3+kk, o velikosti 165 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatnou část, přibližně jedné třetiny rodinného domu, s vlastním vstupem, v Brandýse nad Labem. Do domu je vstup ze společného nádvoří, za zádveřím je velmi prostorná vstupní hala se schodištěm do patra, vstupem do velkého obývacího pokoje s kuchyňským koutem zařízeným novou kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči, v obývací části je příjemný krb. Z haly také vedou dveře do prostorné koupelny s vanou a WC. V patře domu jsou dvě ložnice a ještě jedna koupelna se sprchovým koutem a WC. Topení je ústřední, zajišťuje majitel pro celý dům. Poplatky za el. energii dle skutečné spotřeby, budou převedeny na nájemníka, měsíční poplatky za služby jsou stanoveny ve výši 5.800,- Kč (zahrnují poplatek za topení, spotřebu vody pro 2 osoby, internet XL, TV balíček 128 kanálů, využití zahrady vedoucí k řece). V případě spolubydlení více osob, navyšuje se poplatek za vodu o 500,- Kč/osoba/měs. Nádvoří u domu poskytuje dostatečný prostor pro parkování až dvou osobních vozů k této bytové jednotce (500,- Kč/auto). A další místa pro parkování případných hostů. U domu je nájemníkům k dispozici velmi pěkná, velká zahrada s přímým přístupem na cyklostezku, která vede podél řeky Labe. V Brandýse nad Labem je veškerá občanská vybavenost. Autem do Prahy je to cca 15-20 minut. Před domem je zastávka autobusu. Vratná kauce ve výši 1x měsíční nájemné, odměna RK ve výši 1x měsíční nájemné + DPH. Možnost nastěhování ihned. Pro více informací a prohlídku domu, kontaktujte, prosím, makléřku. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.





#### Vzorek č. 5

#### **Rodinný dům, 97 m<sup>2</sup>, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

#### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

<b>Lokalita</b>	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	<b>Cena</b>	30 000 Kč
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Částečně	<b>Garáž</b>	Ano
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Elektrina</b>	230V a 400V, 230V	<b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	170 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	97 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	153 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Elektrokotel
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice, Autobus, Vlák	<b>Typ objektu</b>	Patrový

Exkluzivně Vám nabízíme k pronájmu RD s dispozicí 6+kk o ploše 96,7 m<sup>2</sup> + garáž s dílnou /24,5 m<sup>2</sup>/, skladovací prostory /15 m<sup>2</sup>/ a dvorek /17 m<sup>2</sup>/, situovaný v klidné části města Brandýs nad Labem, na pozemku o celkové výměře 170 m<sup>2</sup>. Jedná se o patrový, zděný rodinný dům venkovského typu, v 1. NP domu je k dispozici velkorysý obývací pokoj s krbem a kuchyní /23,5 m<sup>2</sup>/, zařízený sedací soupravou, krbem, jídelním stolem, kuchyňskou linkou vybavenou el. troubou, sklokeramickou varnou deskou a digestoří, dále samostatný pokoj /7,9 m<sup>2</sup>/ se vstupem na dvorek, koupelna /4,2 m<sup>2</sup>/ s vanou, umývadlem a závěsnou toaletou, technická místnost /2m<sup>2</sup>/ a předsíň /13,7 m<sup>2</sup>/ s dřevěným schodištěm vedoucím do 2. NP domu. Zde

jsou k dispozici 4 podkrovní pokoje /5,2 m<sup>2</sup>, 10,5 m<sup>2</sup>, 14,8 m<sup>2</sup> a 9 m<sup>2</sup>/, chodba 3,8 m<sup>2</sup> a toaleta s umývadlem /2,1 m<sup>2</sup>/ . Na podlaze v 1. NP je položena dlažba, ve 2. NP dřevěné podlahy. Vytápění domu zajišťuje elektrokotel s rozvodem do podlahového vytápění /přízemí/, v podkroví radiátory. Ohřev teplé vody prostřednictvím el. bojleru. Elektřina v mědi, odpady a voda v plastu, okna v přízemí dřevěná, v podkroví plastová s izolačním dvojsklem a trojsklem. Celý dům má zabezpečovací zařízení. Základní měsíční nájemné 30.000 Kč + záloha na elektřinu 6.000 Kč/ měsíčně + záloha na vodu ve výši 1.000 Kč/měsíčně/. Jistota /kauce/ ve výši 2x měsíčního nájemného, provize RK ve výši 1x měsíčního nájemného včetně záloh. K nastěhování ihned, více informací nebo prohlídku si domluvte telefonicky.

