

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 032619/2024

o ceně pozemku parc. č. 238, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 56**, a dále pozemků parc. č. 231/11 a 239, zapsaných na LV č. 7 v k. ú. Svinařov u Kladna, obec Svinařov, okres Kladno, 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 95/24.

Ocenění provedeno k datu:

2. května 2024, 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:

21. května 2024

Počet stran: 25 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
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	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE SVINAŘOV	5
3.5 POPIS NEMOVITÉ VĚCI – RODINNÝ DŮM	5
3.6 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	6
3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	6
3.6.2 Stanovení započitatelné plochy	6
4. POSUDEK	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	8
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	8
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	8
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství	9
4.2.4 Stanovení ceny pozemků	9
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	9
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	10
4.3.1 Porovnávací databáze	10
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	11
5. PRÁVA A ZÁVADY	12
6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	12
6.1 KONTROLA POSTUPU	12
7. ZÁVĚR	13
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (STR. 1)	14
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	15
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	16
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SVINAŘOV	17
PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE	18
PŘÍLOHA Č. 6A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	19
PŘÍLOHA Č. 6B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ	22

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 179 EX 95/24-34. Předmětem posudku je ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7 v k. ú. Svinařov u Kladna ve vlastnictví povinného Pavla Morsteina.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 2. května 2024.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 238, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 56, a dále pozemky parc. č. 231/11 a 239, všechny zapsané na LV č. 7 v k. ú. Svinařov u Kladna, obec Svinařov, okres Kladno, kraj Středočeský.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v celém interiéru rodinného domu, nebylo zpřístupněno 1. NP, ocenění je proto provedeno pouze na základě prohlídky podkroví a dodaných podkladů, přičemž tyto skutečnosti mají 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. 7 vyhotovený dne 7. dubna 2024 pro k. ú. Svinařov u Kladna.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Svinařov u Kladna z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 2. května 2024. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti manželky povinného, která poskytla součinnost při místním šetření, znalci byl umožněn přístup do podkroví nemovitosti.

2.4 Ostatní

- Projektová dokumentace „Stavební úprava domu-vestavba obytného podkroví, zpracovaná Ing. Martinou Moravcovou v dubnu 2017
- Povodňový plán ČR dostupný na https://dppcr.cz/html_pub/index.html?a_titulni_list.htm
- Územní plán obce Svinařov dostupný k datu 21. května 2024 na: https://www.svinarov.cz/?page_id=1852
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

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).

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.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 7 pro k. ú. Svinařov u Kladna:

- Rodinný dům č. p. 56 - je součástí pozemku parc. č. 238
- Pozemek parc. č. 238 – zastavěná plocha a nádvoří, 214 m²
- Pozemek parc. č. 231/11 – ostatní plocha/ost. komunikace, 60 m²
- Pozemek parc. č. 239 – zahrada, 189 m²

Vlastník:

SJM Morstein Pavel a Hašková Markéta, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno, Za Villou 56, 27305 Svinařov

Omezení vlastnického práva: Zástavní práva smluvní, exekutorská a soudcovská.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	745 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Školy:	Ne, v Libušíně je MŠ a ZŠ
Obchod s potravinami:	Ne

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Širší centrum
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví jiných FO, právně neošetřený, nebo ve vlastnictví obce v ul. V Kolonii
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku

Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektřina, kanalizace, voda, zemní plyn
---	---

3.4 Územní plán obce Svinařov

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Svinařov definovány jako plochy venkovského bydlení. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Popis nemovité věci – rodinný dům

Dům je řadový vnitřní, dle sdělení vlastnice v malé části podsklepený (v rámci místního šetření nebyl sklep zpřístupněn a jeho výměra je odhadnuta), s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou s obytným podkrovím, půdorys má nepravidelný, přibližně ve tvaru písmene L. Dům byl v r. 2021 zrekonstruován a byla provedena vestavba podkroví (dle sdělení vlastnice) a je v dobrém stavebně technickém stavu. Dle povodňového plánu České republiky se nemovité věci nenachází v záplavovém území.

Stavba	Rodinný dům č. p. 56
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Plynosilikátové
Stropy	Rovné
Střecha	Sedlová, bleskosvod osazen
Krytina	Betonové tašky
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Zateplení
Vnější obklady	Sokl z marmolitu
Vnitřní omítky	Štukové
Vnitřní obklady	Keramické koupelně a za kuch. linkou
Schodiště	Betonové
Dveře	Foliovaná křídla v obložkových zárubních
Okna	Plastová a střešní
Podlahy	Laminátové nebo kryté ker. dlažbou
Vytápění	Ústřední plynovým kotlem
Zdroj teplé vody	Zásobníkový bojler
Vybavení kuchyní	Kuch. linka, kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení	Vana, sprchový kout, WC kombi
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina, vodovod, kanalizace a zemní plyn
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Stáří cca 60 let (odborným odhadem), kompletní rekonstrukce s vestavbou podkroví v r. 2021
Celkový technický stav	Dům je v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou.

Příslušenství	Vedlejší stavba skladu vedle schodiště, parkovací přístřešek a venkovní úpravy (zpevněné plochy, přípojky).
---------------	---

3.6 Výpočet výměr pro ocenění

Výměry byly vypočteny na základě předložené dokumentace, případně odborným odhadem (1.PP).

3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	3,00	4,00	3,00	12,00	36,00
Celkem 1.NP				12,00	36,00

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	11,90	9,00	3,40	107,10	364,14
Dvorní část	10,29	3,38	3,70	34,78	128,69
Odpočet ústupku	-3,10	1,32	3,70	-4,09	-15,14
Celkem 1.NP				137,79	477,69

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	11,90	4,50		53,55	
- výška půdní nadezdívky			0,75		40,16
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,61		96,66
2. část – zastavěná plocha (obdélník)	11,90	4,50		53,55	
- výška půdní nadezdívky			2,25		120,49
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,11		56,50
Celkem zastřešení					313,81

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	12,00	36,00
1. nadzemní podlaží	137,79	477,69
zastřešení		313,81
Celkem	149,79	827,50

3.6.2 Stanovení započitatelné plochy

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
1.PP	10,00	0,50	5,00
1.NP	106,33	1,00	106,33
Podkroví	91,61	Nad 1,3m světlé výšky	85,47
Celkem	207,94		196,80

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

Dům splňuje 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 nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	2 290,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,120			
Koeficient změny cen staveb		K _i		3,083			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	10 279,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	827,500			
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	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	N	0,05200	1,54	0,08008	100	0,08008
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	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	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	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400

27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	1,02808		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	8 744 717,40		
DPH v zákonné výši				15 %	1 311 707,61		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	10 056 425,01		
Opotřebení (odborným odhadem)				O	40,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	5 246 830,44		
Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)				Kč	5 250 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (skladu, přístřešku a venkovních úprav) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 5 %.

Stavba RD	Kč	5 250 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	262 500

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze.

Ceny nabídek stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 4 000 – 5 081 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, stanovujeme cenu **4 100 Kč/m²**.

Parcel a č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m²]	ZC [Kč/m²]	Cena [Kč]
238	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek pod RD a dvorem	214	4 100	877 400
231/11	Ostatní komunikace	Pozemek u vjezdu z ulice Za Villou	60		246 000
239	Zahrada	Zahrada mezi domem a komunikací	189		774 900
Celkem					1 898 300 Kč

Cena pozemků stanovena porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **1 898 300 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům	5 250 000
Příslušenství	262 500
Pozemky	1 898 300
Celkem	7 410 800

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **7 410 000 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 nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

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	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q4/2022	+1,8	207,8	-0,1 %
Q1/2023	-0,1	207,6	
Q2/2023	-0,6	206,4	
Q3/2023	+0,3	207,0	
Q4/2023	+0,3	207,6	

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	Svinařov	Řadový vnitřní přízemní RD s obytným podkrovím	RD po nadstavbě v r. 2021	V 1.NP původní, podkroví z r. 2021	Vedlejší stavba, parkovací přístřešek	196,80	463	30 342
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	27 481	Realizace 1/2023	Svinařov	Samostatný	Obdobný	Obdobné	Závlahový systém	262,00	1 033	27 767
		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,07	0,95	1,01
2	34 545	Realizace 12/2023	Svinařov	Obdobná	Mírně horší	Horší	Garáž	110,00	1 312	30 351
		1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	0,95	0,91	0,92	0,88
3	39 773	Inzerce 5/2024	Dubí	Obdobná	Obdobný	Lepší	Obdobné	220,00	302	33 305
		0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,02	1,01	0,84
4	27 079	Inzerce 5/2024	Třebichovice	Obdobná	Mírně horší	Obdobné	Obdobné	240,00	1 143	25 110
		0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,04	0,94	0,93
5	37 761	Inzerce 3/2024	Svinařov	Samostatný, 3 NP	Mírně lepší	Mírně lepší	Obdobné	268,00	581	31 642
		0,95	1,00	0,93	0,95	0,95	1,00	1,07	0,98	0,84
6	42 273	Inzerce 5/2024	Kladno	Obdobná	Mírně lepší	Mírně lepší	Bez příslušenství	220,00	220	33 877
		0,90	0,90	1,00	0,95	0,95	1,05	1,02	1,02	0,80

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 25 110 do 33 877 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 30 342 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **5 971 306 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
30 342	196,80	5 971 306

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 7, k. ú. Svinařov u Kladna v části B1 není uvedeno žádné věcné právo sloužící ve prospěch nemovitých věcí. V části C jsou uvedena zástavní práva smluvní, exekutorská a soudcovská. Popsaná práva nemají vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí.

Znalec má k dispozici informaci, že oceňované nemovité věci nejsou pronajímány. Manželka povinného sdělila, že dům je užíván rodinou. 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 není 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 tržní hodnotou.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	7 410 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	5 971 306 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	5 970 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **5 970 000 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.

7. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty pozemku parc. č. 238, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 56, a dále pozemků parc. č. 231/11 a 239, všechny zapsané na LV č. 7 v k. ú. Svinařov u Kladna, obec Svinařov, okres Kladno, kraj Středočeský, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota** na nemovitých věcech k datu ocenění činí:

5 970 000 Kč.

Slovy: pět milionů devět set sedmdesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

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. 032619/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 21. května 2024

.....

Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

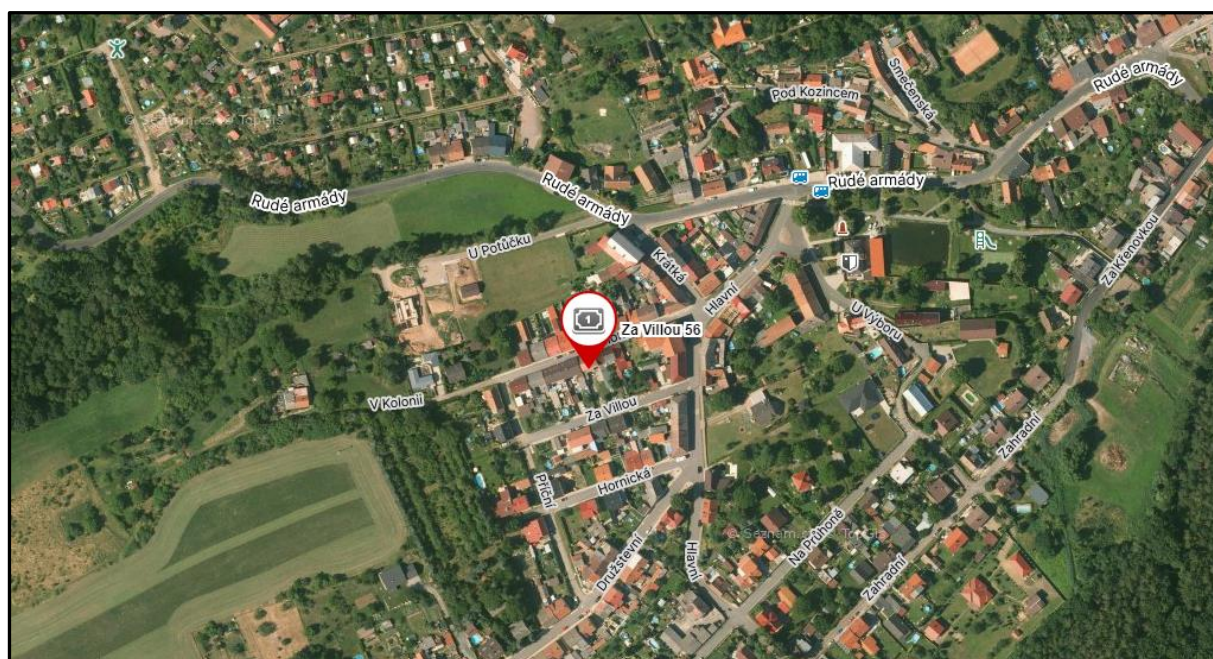
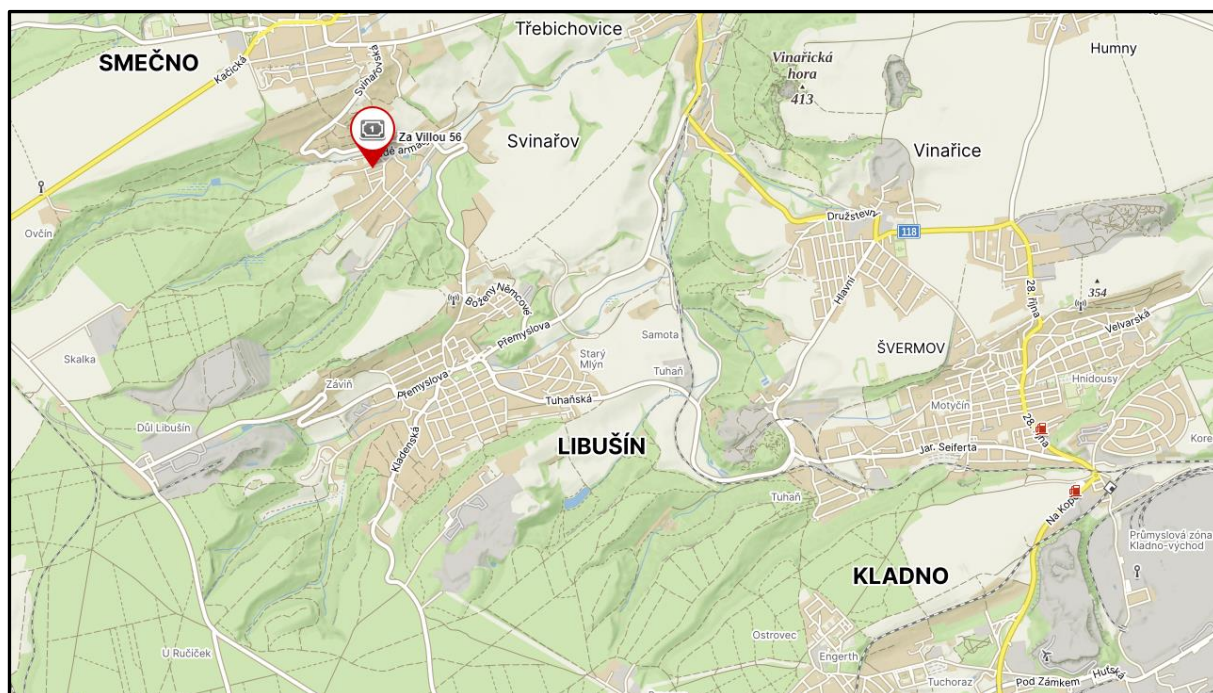
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2024 01:18:00					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 95/24 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.					
Okres: CZ0203 Kladno			Obec: 532908 Svinařov		
Kat.území: 760803 Svinařov u Kladna			List vlastnictví: 7		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
SJM Morstein Pavel a Hašková Markéta, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno, Za Villou 56, 27305 Svinařov					
SJM = společné jmění manželů					
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
231/11	60	ostatní plocha	ostatní komunikace		
238	214	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Svinařov, č.p. 56, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 238					
239	189	zahrada		zemědělský půdní fond	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Zástavní právo smluvní					
k zajištění pohledávek A					
a) ve výši 1.629.780,00 Kč s příslušenstvím a s konečnou splatností dne 15.1.2046					
b) budoucí pohledávky do celkové výše 1.711.269,00 Kč, vzniklé nejpozději do 15.1.2046,					
k zajištění pohledávek B - budoucí pohledávky do celkové výše 211.871,00 Kč, vzniklé nejpozději do 15.1.2046					
Oprávnění pro					
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: [REDACTED]					
Povinnost k					
Parcela: 231/11, Parcela: 238, Parcela: 239					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000566917 ze dne 16.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2016 10:14:37. Zápis proveden dne 18.03.2016; uloženo na prac. Kladno					
V-1708/2016-203					
Pořadí k 23.02.2016 10:14					
Související zápisy					
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000566917 ze dne 16.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2016 10:14:37. Zápis proveden dne 18.03.2016; uloženo na prac. Kladno					
V-1708/2016-203					
Související zápisy					
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000566917 ze dne 16.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2016 10:14:37. Zápis					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.					
strana 1					

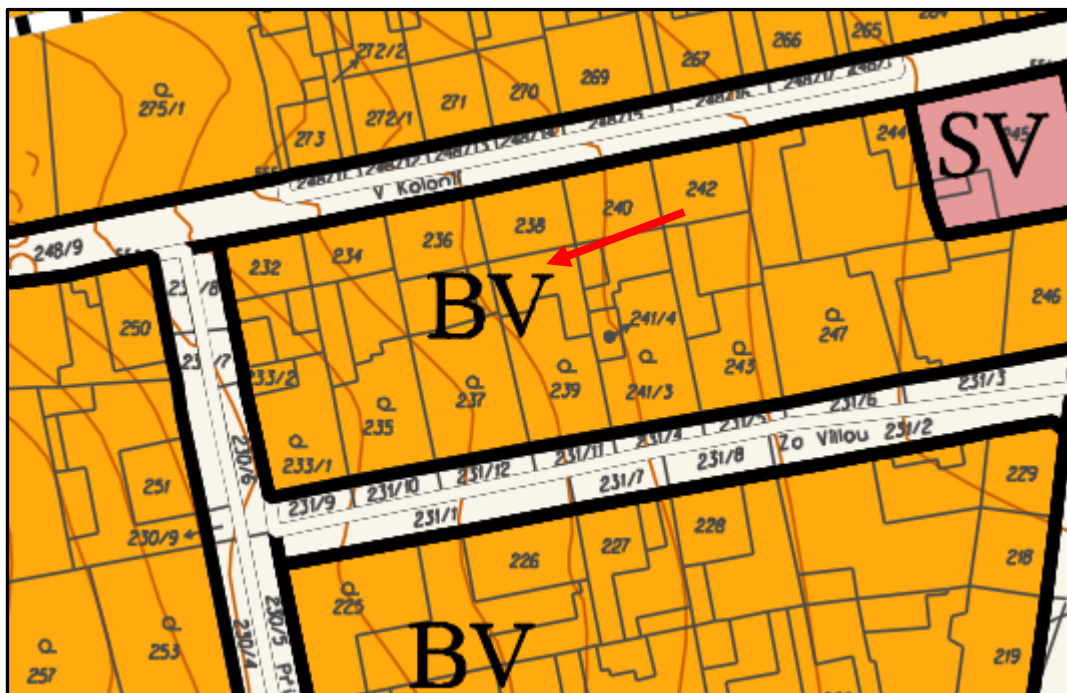
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Svinařov



PLOCHY BYDLENÍ



BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Příloha č. 5 – Fotodokumentace



Pohled z ulice „V Kolonii“



Pohled ze zahrady



Obývací pokoj v podkroví



Kuchyně v podkroví



Koupelna v podkroví



Pokoj v podkroví



Pokoj v podkroví






Pohled z ulice „Za Villou“

Příloha č. 6a – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Rodinný dům, 262 m², U Výboru, Svinařov, okres Kladno

Cena: **KS** 7 200 000 Kč / 27 480,92 Kč/m²



Lokalita	U Výboru, Svinařov, okres Kladno		Plocha pozemku	1033 m ²	
Cena dle KS	7 200 000 Kč		Stav	Po rekonstrukci	
Právní účinky ke dni	24.01.2023		Typ objektu	Patrový	
Číslo řízení	V-465/2023-203		Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	
Vlastnictví	Osobní		Užitná plocha	262 m ²	
Poznámka k ceně	Informace o ceně v RK		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Konstrukce	Smišená		Počet nadzemních podlaží domu	2	




K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-465/2023-203** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**

Nabízíme k prodeji velmi prostorný rekonstruovaný rodinný dům na pozemcích o celkové výměře 1033 m² ve Svinařově u Kladna (možno přikoupit i další pozemky). V přízemí domu nalezneme vstupní chodbu (6m²), koupelnu (5m²), prostorný obývací pokoj s krbem (56m²), kuchyň (19m²), dva pokoje (19,8 + 20,7m²), ložnici (21,5m²) s velmi prostornou koupelnou (21,5m²) a kotelnou s vlastním vstupem (5m²) vše o celkové ploše 175 m². Z chodby v přízemí můžeme poté pokračovat po schodech do podkrovní části kde nalezneme další obytné klimatizované prostory - obytnou místnost (40 m²), spací část (19m²) a koupelnu (7,6m²), vše o celkové výměře 66,6 m². Podkrovní část může být užívána jako celek spolu s přízemím, nebo jako samostatná jednotka. Dům prošel kompletní rekonstrukcí - odizolování, drenáž, fasáda včetně zateplení, střecha, plastová okna, kompletní rozvody vody, odpadů, elektřiny, topení, štuky, podlahy, sádkartonové podhledy. Vytápění domu řešeno plynovým kotlem, dům napojen na veškeré IS. Dům podsklepen (20 m²). Na pozemku rozveden závlahový systém. Bližší informace v RK Financování možné hypotékou. Rádi vyřídíme.

Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Rodinný dům, 110 m², Svinařov č.p. 208, okres Kladno

Cena: **KS** 3 800 000 Kč / 34 545,45 Kč/m²



Lokalita	Svinařov č.p. 208, okres Kladno		Stav	Před rekonstrukcí	
Cena dle KS	3 800 000 Kč		Typ objektu	Přízemní	
Právní účinky ke dni	27.12.2023		Vytápění	Kotel na tuhá paliva	
Číslo řízení	V-8932/2023-203		Užitná plocha	110 m ²	
Poznámka k ceně	včetně právního servisu, provize RK		Poloha nemovitosti	Okraj obce	
Konstrukce	Cihlová		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Plocha pozemku	1312 m ²		Voda	Připojení ke studni	




K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-8932/2023-203** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům v obci Svinařov, č.p.208. Jedná se o dům stojící na vlastním pozemku o celkové výměře cca 1312 m². Dispozice domu 4+1 se dvěma sklepy, technickou místností a půdou. Dům má dva samostatné vchody, lze tedy případně rozdělit na dvě jednoty. Dům je určen k rekonstrukci. Dům má vlastní studnu a je napojen na kanalizaci a elektřinu. Plynová a vodovodní přípojka na hranici pozemku. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva. Za domem je pěkná slunná zahrada s dostatkem soukromí, rovněž garáž, sklad a kůlny. V obci Svinařov je prodejna potravin, veškerá občanská vybavenost je v nedalekém Libušíně nebo Smečně. Další služby a nákupní možnosti jsou také v cca 5 km vzdáleném Slaném nebo rovněž cca 5 km vzdáleném Kladně. Obec má přímé spojení nejen s Kladnem a Slaným, ale i s Prahou. České reality a.s. nabízí tuto nemovitost s Dotovanou hypotékou. Garantovaný úrok 2,99% po dobu 2 let.

Vzorek č. 3:

☆ Prodej, Rodinný dům, 220 m², Dubí, Kladno, okres Kladno

Cena: 8 750 000 Kč / 39 772,73 Kč/m²

Lokalita	Dubí, Kladno, okres Kladno		Stav	Po rekonstrukci	
Cena	8 750 000 Kč		Užitná plocha	220 m ²	
Vlastnictví	Osobní		Počet nadzemních podlaží domu	2	
Poznámka k ceně	včetně provize RK		Plyn	Ano	
Konstrukce	Smišená		Voda	Vodovod	
Plocha pozemku	302 m ²				




Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Nabízíme ke koupi rodinný dům 6+2 v Kladně, Dubí. Dům se nachází v klidné ulici a je po kompletní rekonstrukci. Výměra pozemku je 302m² - z toho je 147m zastavěná plocha. Dispozice domu - v přízemí 4+1 (kuchyň, ob. pokoj, ložnice, 2 x pokoj, koupelna, samostatné wc, předstí, chodba, vstup do sklepa), v kuchyni je nová kuch. linka, myčka nádobí, horkovzdušná trouba, mikrovlnná trouba. V patře je samostatná jednotka 2+1 (příprava na kuchyň, ob. pokoj, spíž, koupelna s wc, pokoj, po rekonstrukci, není používána). Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (vodovod, elektro, plyn, kanalizace), je vytápěn plynovým kotlem, sklep cca 10m². U domu menší zahrada, dvůr (zámková dlažba) a na pozemku je dále dílna. V blízkosti veškerá občanská vybavenost. Výborné dopravní spojení autobusy s centrem města, do Prahy cca. 20 min. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. O hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Rodinný dům, 240 m², Třebichovice, okres Kladno

Cena: 6 499 000 Kč / 27 079,17 Kč/m²

Lokalita	Třebichovice, okres Kladno		Typ objektu	Patrový	
Cena	6 499 000 Kč		Vytápění	Plynový kotel	
Vlastnictví	Osobní		Podlahová plocha	240 m ²	
Konstrukce	Smišená		Užitná plocha	240 m ²	
Plocha pozemku	1143 m ²		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Stav	Po rekonstrukci		Počet nadzemních podlaží domu	2	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům 6+2 s terasou (35 m²) v klidné části obce Třebichovice. V přízemí domu nalezneme vstupní chodbu, odpočinkovou místnost, ložnici, obývací pokoj s krbem kterým je možno vytápět celé podlaží, kuchyň a koupelnu s WC. V 2.NP se potom nachází ložnice, obývací pokoj, kuchyně, koupelna s WC a terasa. Dům částečně podsklepen. Aktuálně je dům užíván jako dvougenerační (Byt 4+1 a prostorný 1+1). Dům prošel rozsáhlými rekonstrukcemi v letech 1990-2006 - odizolování, plastová okna včetně žaluzií a předokenních rolet, rozvody elektřiny v mědi, voda odpady v plastu, rozvody topení v mědi + vytápění a ohřev vody řešeno plynovým kotlem. 2. NP dostavováno z Ytongu (47,5cm) v roce 2005. Na pozemku kromě domu nalezneme posezení s pergolou, altán, vlastní studnu, WC. Odpady svedeny do kanalizace. Financování možné hypotékou. Rádi vyřídíme, více

Prodej, Rodinný dům, 268 m², Na Průhoně, Svinařov, okres Kladno

Cena: 10 120 000 Kč / 37 761,19 Kč/m²

Lokalita	Na Průhoně, Svinařov, okres Kladno		Vytápění	Plynový kotel	
Cena	10 120 000 Kč		Garáž	Ano	
Vlastnictví	Osobní		Podlahová plocha	268 m ²	
Konstrukce	Cihlová		Užitná plocha	268 m ²	
Plocha pozemku	581 m ²		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Stav	Po rekonstrukci		Počet nadzemních podlaží domu	2	
Typ objektu	Patrový		Plyn	Plynovod	
Elektrína	230V a 400V		Voda	Vodovod	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům o výměře podlahové plochy: přízemí 102 m² + 1. patro 65 m² + suterén 101 m², celkem 268 m² užitné plochy, s pozemkem 581 m² ve Svinařově u Kladna. Dům byl postaven v r. 1991 a kompletní rekonstrukce byla provedena během 5 let (od r. 2017). Dům je zateplený, odizolovaný. Topení je zajištěno plynovým kondenzačním kotlem s rozvodem vody do podlahového topení i radiátorů. Dům sestává z přízemí, 1. patra a suterénu. V přízemí je chodba, pracovna, koupelna se sprchovým koutem, zvlášť WC, rozlehlá kuchyň a obývací místnosti a s kvalitními křbovými kamny s krbovou vložkou ROMOTOP. Z obývací místnosti (kk) v přízemí je vchod na zahradu, kde je možné umístit pergolu. V 1. patře se nachází dvě ložnice, šatna, koupelna a WC. Šatna je velmi prostorná a může z ní být další pokoj. Je zde vstup na zateplenou půdu, která je vhodná např. k uskladnění věcí. V suterénu domu je garáž s dílnou, prádelnou, posilovnou, WC a místností připravenou pro saunu. Garážová vrata jsou nová, značková, od firmy HÖRMANN. V celém patře jsou kompletně nové podlahy, celý dům je odizolovaný, včetně sklepa. Jsou zde nové obklady, všude jsou štuky, ve sprše je betonová stěrka, stůl z dubového masivu, kamenný obklad v koupelně. Je zde vybudovaná nová kanalizační přípojka - dům je připojen na kanalizaci. Společná čistírka odpadních vod je pro 3 obce, poplatek náležející k domu je jen 1 500 Kč ročně za vodné/stočné. Střecha je z materiálu DACHMAN - hliníkové plechy, se zárukou na celý život (nerzevá), s novým nátěrem provedeným v r. 2022. Na zahradě je skalka, každády pro pěstování rostlin, a 2 stromy - meruňky. Udržovaná zahrada je oplocená a díky terénním úpravám je rozdělena na dvě části. Na zadní části domu je příprava na lezeckou stěnu. PENB D. Poplatky náležejícím domům jsou: elektrřina 1 200 Kč/měs., plyn 4 800 Kč/měs. (navýšeno před půl rokem z původních 2 500 Kč/měs.), stočné 375 Kč/tvrdoletně, poplatek za odvoz popelnic 1 000 Kč/ročně. Kopletní občanská vybavenost lokality - školka, škola, zdravotní středisko a pošta se nacházejí v nedaleké obci Smečno a Libušín. Konkrétní vybavení domu může zůstat po domluvě. Nájezd na dálnici D7, Slaný a Kladno jen cca 5 km. Výborná dopravní dostupnost - obec Svinařov je součástí pražské integrované dopravy, a má přímé spojení nejen s Kladnem, Slaným i Prahou. Možnost financování hypotečním úvěrem nyní s akční úrokovou sazbou od 5,04%, který Vám zařídíme ZDARMA a bez zbytečných poplatků. Vyberete si banku, která se Vám líbí, a my Vám vše zařídíme.

Prodej, Rodinný dům, 220 m², Vyšehrad, Kladno, okres Kladno

Cena: 9 300 000 Kč / 42 272,73 Kč/m²

Lokalita	Vyšehrad, Kladno, okres Kladno	
Cena	9 300 000 Kč	
Vlastnictví	Osobní	
Poznámka k ceně	včetně provize RK	
Konstrukce	Cihlová	
Plocha pozemku	203 m²	
Stav	Po rekonstrukci	
Typ objektu	Patrový	

Elektrina	230V	
Vytápění	Plynový kotel	
Užitná plocha	220 m²	
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Počet nadzemních podlaží domu	2	
Plyn	Ano	
Voda	Vodovod	

Nenalezli jsme žádně vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.


Rodinný dům s obytným podkrovím v klidné lokalitě Vyšehrad na Kladensku. Nedávno zrekonstruovaný dům se může funkčně rozdělit na dva samostatné byty v jednotlivých podlažích. Dům prošel v posledních dvou letech kompletní přestavbou a renovací. Při rekonstrukci se kladl důraz na kvalitní materiály a moderní design. Spodní patro domu je řešeno jako 4+1, pokoje jsou prostorné a slunné. Pracovnou, s robustním dřevěným schodištěm vcházíte do vrchní části, kde je hlavní dominantou prostorná terasa s úchvatným výhledem na okolí, kde si můžete v klidu posedět při grilování, nebo při ranní kávě. Na patře se dále nachází 3 velké pokoje, šatna, koupelna a samostatné WC. Dům je vzhledem ke své poloze a širokým možnostem využitím, výbornou investicí do budoucna. Termín prohlídky a financování si domluvíte s makléřem.

Příloha č. 6b – Vzorky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Pozemek, 979 m², Libušín, okres Kladno

Cena: 4 198 800 Kč / 4 288,87 Kč/m²



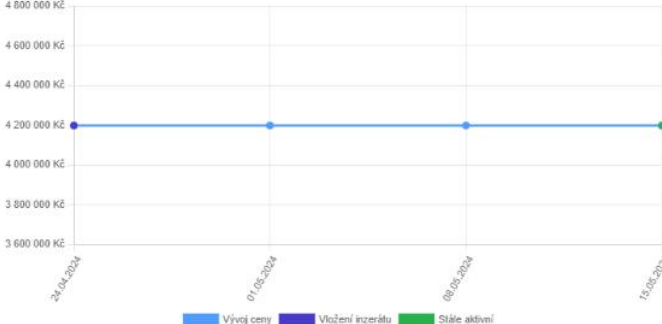
Lokalita	Libušín, okres Kladno	✎
Cena	4 198 800 Kč	✎
Poznámka k ceně	Cena včetně právních služeb, provize a vyřízení hypotéky včetně provize RK	✎

Plocha pozemku	979 m ²	✎
Poloha nemovitosti	Centrum obce	✎
Druh pozemku	Stavební pozemek	✎

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.


Stavební pozemek ve vilové zástavbě na velmi klidném místě s nádherným výhledem? Samozřejmě. Exkluzivně. Dovolují si Vám nabídnout ke koupi mírně svažité stavební pozemek o ploše 979 m² ve městě Libušín s nádherným výhledem do údolí a na lesní porost na horizontu s bonusem pro Vás: součástí kupní ceny je vyřízení stavebního povolení na stavbu domu, vlastní přístupovou komunikaci, přípojky vody, kanalizace a elektřiny (vše v závěrečné schvalovací fázi), přičemž sítě jsou v současné době umístěny na hranici pozemku, respektive v přístupové komunikaci před vjezdem na pozemek. Bude samozřejmě zcela na Vašem rozhodnutí, zda stavební povolení využijete nebo po dohodě s projektantem upravit podle svých představ nebo na pozemku postavíte zcela jiný typ domu. V současné době je k dispozici předprojektová studie od firmy Ekonomické stavby na realizaci zděného (ytong), přízemního, energeticky úsporného domu o dispozici 3+1 a podlahové ploše 88,3 m², po vyřízení stavebního povolení bude k dispozici i plnohodnotná projektová dokumentace. Pozemek, jehož stavební část má rozměry cca 27,5x27,5 m, je z větší části oplocený, s vlastní přístupovou cestou, územním plánem obce určený mj. ke stavbě rodinných domů a související dopravní a technické infrastruktury, přičemž jsou možné rodinné domy všech typů. Je umístěn cca 5 minut chůze od centra města, přesto ve velmi klidné, vilové části města, v ulici Sokola Tůmy. Umístění pozemku zaručuje naprosté soukromí, nad parcelou je zatravněná a zalesněná plocha bez možnosti dalšího stavebního využití, vedle pozemku jsou zahrady rodinných domů, jejichž šířka neumožňuje další zástavbu. Město Libušín je preferováno zejména pro klidné prostředí s okolními příměstskými lesy, velmi dobrou dopravní dostupnost (autobusová zastávka směr Praha (metro B), Kladno, Slaný, vše 6 minut chůze, D7 vzdálena 9 minut jízdy, okraj Prahy pak dalších 15 minut jízdy autem) a především vynikající dostupnost občanské vybavenosti: v místě ZŠ s kvalitním zázemím (PC učebna, keramická dílna, víceúčelové sportovní hřiště, družina, zájmové kroužky), 2 MŠ, jedna z nich se zaměřením na výuku AJ, ordinace praktických lékařů, lékárna, pošta, nákupní možnosti. V případě financování kupní ceny z výnosu prodeje svoji nemovitosti, např. bytu, Vám smluvně garantujeme rezervaci pozemku do doby prodeje Vašeho bytu. Financování koupě pozemku a následné stavby RD hypotečním úvěrem je možné. V případě Vašeho zájmu zajistíme hypoteční úvěr na koupi i výstavbu. Jedná se o ideální lokalitu pro aktivní rodinu s dětmi. Hleďte-li pro stavbu rodinného domu klidné místo blízko přírody a přesto ve městě, je to pro Vás správná volba.

Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)	Stav
24.04.2024	4 200 000	Vývoj ceny
01.05.2024	4 200 000	Vložení inzerátu
08.05.2024	4 200 000	Stále aktivní
15.05.2024	4 200 000	Stále aktivní

Poloha nemovitosti



Prodej, Pozemek, 929 m², Smečno, okres Kladno

Cena: **4 720 000 Kč** / 5 080,73 Kč/m²

Lokalita	Smečno, okres Kladno		Druh pozemku	Stavební pozemek	
Cena	4 720 000 Kč		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Plocha pozemku	929 m ²		Plyn	Plynovod	
Elektrina	230V		Voda	Vodovod	
Poloha nemovitosti	Centrum obce				

Na katastru nemovitostí jsme našli **1 vhodného kandidáta** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Pozemek pro Váš budoucí rodinný dům se zahradou jen patnáct minut do Prahy? Krásná krajina, menší, avšak plně občanskými vybavené městečko a dva nájezdy na dálnici ve vzdálenosti do tří kilometrů od obce? To vše Vám právě teď můžeme nabídnout. Exkluzivně Vám představujeme čerstvě dokončené a kompletně zastavané stavební pozemky ve Smečném s novou osvětlenou komunikací. Kromě pozemku v tomto inzerátu, který má výměru 929 m², máme na výběr dalších 22 stavebních pozemků o plochách od 811 m² do 2.035 m². Parcele jsou v krásné lokalitě nedaleko místního rybníka, jehož okolí město začalo revitalizovat a bude zde vytvořen nový přírodní park s herními a sportovními prvky. Smečno je pěkné menší město s bohatou historií, kde žije 2000 obyvatel. Nachází se v hezké přírodě mezi Kladnem a Slaným. V okolí jsou pole a lesy, které navazují na lesní masiv táhnoucí se ke Křivoklátku. Dominantou města je krásný zámek a kostel. Lokalita láká k vycházkám a jsou zde i cyklistické trasy. Smečno představuje příjemné a aktivní místo k životu. Koná se zde spousta kulturních akcí a město nabízí mnoho dětských i workoutových hřišť včetně nové sportovní haly. TOP 3 důvody proč zvolit právě stavební pozemek ve Smečném: Kompletně hotové inženýrské sítě - Všechny stavební pozemky jsou připojeny k energetické síti (230V i 400V). K dispozici jsou plynové přípojky, nová vodárna s vrty v kapacitě s výraznou rezervou a připojení na obecní kanalizační síť. Skvělá dopravní dostupnost - Smečno leží na strategickém místě mezi dálnicemi D6 a D7. Cesta na okraj Prahy trvá přibližně 15-20 minut. Obcí projíždí mnoho autobusových linek do okolních obcí i měst, jako jsou třeba Slaný, Kladno a Nového Strašecí. Občanská vybavenost a příroda - Smečno je velmi dobře vybavenou obcí. Najdete zde ZŠ, MŠ, pediatra, praktického lékaře, gynekologa, obchod, lékárnu, restauraci, poštu, veterinu, kostel, zámek s parkem, cyklostezku, dětská i sportovní hřiště a v nejbližším okolí lesy a rybníky. Parametry pro budoucí stavbu - Hlavní využití pozemku je pro bydlení v samostatné stojící rodinných domech. - Minimální procento zeleně na pozemku je 60 %. - Maximální procento zastavěné plochy nadzemní stavbou a zpevněnou plochou je 40 %. - Maximální procento zastavěné plochy nadzemní stavbou je 30 %.

- Výškové omezení je stanoveno na maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví s maximální výškou hřebene střechy 8 metrů nad upraveným terénem. Buďte mezi prvními zájemci a vyberte si nejlepší pozemek právě pro sebe. V případě zájmu volejte makléře. Samozřejmě jistě je možnost financování hypotékou, s jejímž vyřízením Vám rádi pomůžeme. A už brzy můžete začít stavět.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Typ události
07.12.2023	4 720 000	Vývoj ceny
14.12.2023	4 720 000	Vývoj ceny
21.12.2023	4 720 000	Vývoj ceny
28.12.2023	4 720 000	Vývoj ceny
04.01.2024	4 720 000	Vývoj ceny
11.01.2024	4 720 000	Vývoj ceny
18.01.2024	4 720 000	Vývoj ceny
25.01.2024	4 720 000	Vývoj ceny
01.02.2024	4 720 000	Vývoj ceny
08.02.2024	4 720 000	Vývoj ceny
15.02.2024	4 720 000	Vývoj ceny
22.02.2024	4 720 000	Vývoj ceny
01.03.2024	4 720 000	Vývoj ceny
08.04.2024	4 720 000	Vývoj ceny

Legend: — Vývoj ceny, ■ Vložení inzerátu, ■ Inzerát odstráněn

Poloha nemovitosti


Vzorek č. 3:

☆ Prodej, Pozemek, 1000 m², Pod Sv. Jiřím, Libušín, okres Kladno

Cena: 4 000 000 Kč / 4 000,00 Kč/m²



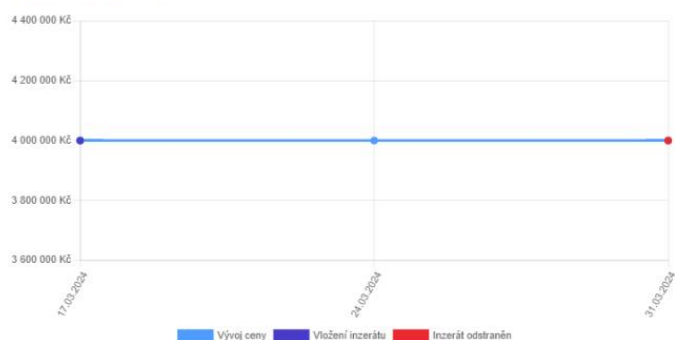
Lokalita	Pod Sv. Jiřím, Libuřín, okres Kladno	
Cena	4 000 000 Kč	
Plocha pozemku	1000 m ²	

Poloha nemovitosti	Okraj obce	
Druh pozemku	Stavební pozemek	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přiřadit vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Prodej zastavěného stavebního pozemku o výměře 1.000m², ve velmi žádané lokalitě obce Libušín u Kladna. Na pozemku elektřina, voda. Příjezdová komunikace s asfaltovým povrchem - možný bezproblémový výjezd techniky na pozemek. Pozemek se nachází ve velmi klidné a příjemné lokalitě, obklopena lesy a přírodou. Libušín je malé město ve Středočeském kraji, ležící pouhé 4 km severozápadně od Kladna. Je zde široká občanská vybavenost včetně mateřské, základní školy, pošta, síť obchodů, pohostinství, dětské hřiště, fotbalové hřiště. Dálnice D6 je vzdálena 8 km, okraj Prahy 25 km (20 min. autem). Ev. číslo: 646576.

Vývoj historie ceny



Poloha nemovitosti

