

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1170-334/2022

o ceně pozemku parc. č. St. 222, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 232** a pozemku parc. č. 125/94, zapsaných na LV č. 416 v k. ú. Doubek, obec Doubek, okres Praha-východ, kraj Středočeský.



Objednatel posudku:	Professional Financial Services s.r.o. 17. listopadu 236, Zelené Předměstí 530 02 Pardubice
Účel posudku:	Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.
Ocenění provedeno k datu:	16. listopadu 2022 – k datu vyhotovení posudku
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:	16. listopadu 2022

Počet stran: 25 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

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 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.5 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.6 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ.....	3
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI.....	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI.....	4
3.4 POPIS NEMOVITOSTI	4
3.5 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	5
3.5.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	5
3.5.2 Dispoziční řešení	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. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	12
5.1 KONTROLA POSTUPU.....	12
6. ZÁVĚR.....	13
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 416	14
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	17
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	18
PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE.....	19
PŘÍLOHA Č. 6A – DATABÁZE POROVNÁVANÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ	21
PŘÍLOHA Č. 6B – DATABÁZE POROVNÁVANÝCH DOMŮ	23

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 11. listopadu 2022. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 16. listopadu 2022.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. St. 222, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 232** a pozemek parc. č. 125/94, vše zapsané na LV č. 416 v k. ú. Doubek, obec Doubek, okres Praha-východ, kraj Středočeský.

Objednatel znalci sdělil, že nebude možné provést místní šetření. Ocenění je proto provedeno pouze na základě dodaných podkladů a obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají vliv na přesnost závěru posudku. Znalec při zpracování posudku předpokládá, že dodané podklady jsou relevantní, objektivně zpracované a k datu ocenění stav nemovitých věcí odpovídá stavu popsanému v dodaných podkladech.

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. 416 vyhotovený dne 5.11.2022 pro k. ú. Doubek.

2.2 Výřez z katastrální mapy

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

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno obhlídkou zvenčí. Další podklady pro zpracování posudku byly dodány objednatelem.

2.4 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).

2.5 Výpočetní programy

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

2.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

Databáze realitní inzerce: byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz doplněné o ceny z kupních smluv

3. Nález

3.1 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty, zapsané na LV č. 416:

- Rodinný dům č.p. 232 - je součástí pozemku parc. č. st. 222
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 125/94
- Pozemek parc. č. st. 222 – zastavěná plocha a nádvoří, 123 m²
- Pozemek parc. č. 125/94 – zahrada, 470 m²

Vlastník:

SJM Keřlík Daniel a Keřlíková Ivana, U Ládek 213/43, 25101 Říčany

Podrobnosti viz. příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec Doubek
Počet obyvatel:	497
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne – v Říčanech
Školy:	MŠ
Obchody a služby:	Základní vybavenost

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Na severním okraji obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Nové rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektro, veřejná kanalizace. (Vodovod a zemní plyn nejsou v obci zavedeny.)

3.4 Popis nemovitosti

Dům je řadový krajní, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, s valbovou střechou bez obytného podkroví. Dům je dispozičně řešen jako 3+1. Vstup do domu je z jižní strany ze zahrady do chodby, z ní do ostatních místností. Z obývacího pokoje je přes terasu vstup na zahradu, kde je bazén a sklad na nářadí. Před domem jsou 2 krytá parkovací místa.

Stavba	Rodinný dům č.p. 232
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Dřevostavba
Stropy	Rovné, SDK
Střecha	Krov dřevěný, střecha valbová, bleskosvod
Krytina	Betonové tašky
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů
Fasádní omítky	Zatepleno, akrylátová omítka
Vnější obklady	Chybí
Vnitřní omítky	SDK, výmalba
Vnitřní obklady	Kuchyně, koupelna, WC

Schodiště	Chybí
Dveře	Obložkové zárubně, křídla laminovaná hladká
Okna	Plastová s izolačními dvojskly
Podlahy	Keramická dlažba, v ložnicích lamino
Vytápění	Podlahové el. vytápění (obývací pokoj, kuchyň, koupelna, WC), el. přímotopy (2 ložnice)
Zdroj teplé vody	El. zásobníkový bojler
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka na míru, el. vestavěné spotřebiče
Vnitřní vybavení	Sprchový kout, vana, umyvadla, závěsné WC
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe) a veřejná kanalizace. Vodovod z vlastní studny.
Ostatní	Krb v obývacím pokoji, vestavěné skříně, ventilace

Rok výstavby a modernizace	Kolaudováno v r. 2012
Celkový technický stav	Dům je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, byla prováděna pravidelná údržba.

Příslušenství	Studna, krytá zpevněná parkovací plocha před domem pro 2 auta, krytá dlážděná terasa, zpevněné plochy dlážděné, schody venkovní, plot z ocel. profilů s dřevěnými latěmi, vjezdová brána na dálkové ovládání, plot drátěný, bazén venkovní zapuštěný s posuvným krytem, dřevěný sklad na nářadí.
---------------	--

3.5 Výpočet výměr pro ocenění

3.5.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	16,85	7,30	3,00	123,01	369,02
Celkem 1.NP				123,01	369,02

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	16,85	7,30		123,01	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,45		212,19
- odpočet 2x valba					-43,65
Celkem zastřešení					168,54

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	123,01	369,02
zastřešení		168,54
Celkem	123,01	537,56

3.5.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
1.NP			
obývací pokoj	36,90	1,00	36,90
koupelna	5,30	1,00	5,30
WC	1,90	1,00	1,90
ložnice 1	14,00	1,00	14,00
ložnice 2	14,00	1,00	14,00
kuchyň	11,80	1,00	11,80
technická místnost	2,80	1,00	2,80
chodby	20,30	1,00	20,30
Celkem	107,00		107,00

Podlahová plocha domu je 107,00 m².

Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **107,00 m²**.

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 prodeji 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 směnny 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 tísně. 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, snížené 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 provedení 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), snižená 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 domu je dřevěná, 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 L**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům dřevěný, nepodsklepený, s 1 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	2 080,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,000			
Koeficient změny cen staveb		K _i		2,531			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	6 844,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	537,560			
Podíl ceny konstrukce neuvedené				0,00000			
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	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	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	N	0,03400	1,54	0,05236	100	0,05236
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	1,00336		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena)				Kč	3 691 422,28		
DPH v zákonné výši				15 %	553 713,34		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	4 245 135,62		
Opotřebení (lineárně)				O	10,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) vč. DPH				Kč	3 820 622,06		
Stanovená časová cena vč. DPH (zaokrouhleno)				Kč	3 821 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (studny a venkovních úprav) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 20 %.

Stavba RD	Kč	3 821 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD		20 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem - zaokrouhleno	Kč	764 000

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 5 897 – 6 454 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, stanovujeme cenu **6 000 Kč/m²**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
St. 222	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod RD	123	6 000	738 000
125/94	zahrada	zahrada	470		2 820 000
Celkem			593		3 558 000

Cena pozemků stanovena porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **3 558 000 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č.p. 232	3 821 000
Příslušenství	764 000
Pozemky	3 558 000
Celkem	8 143 000

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **8 143 000 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.

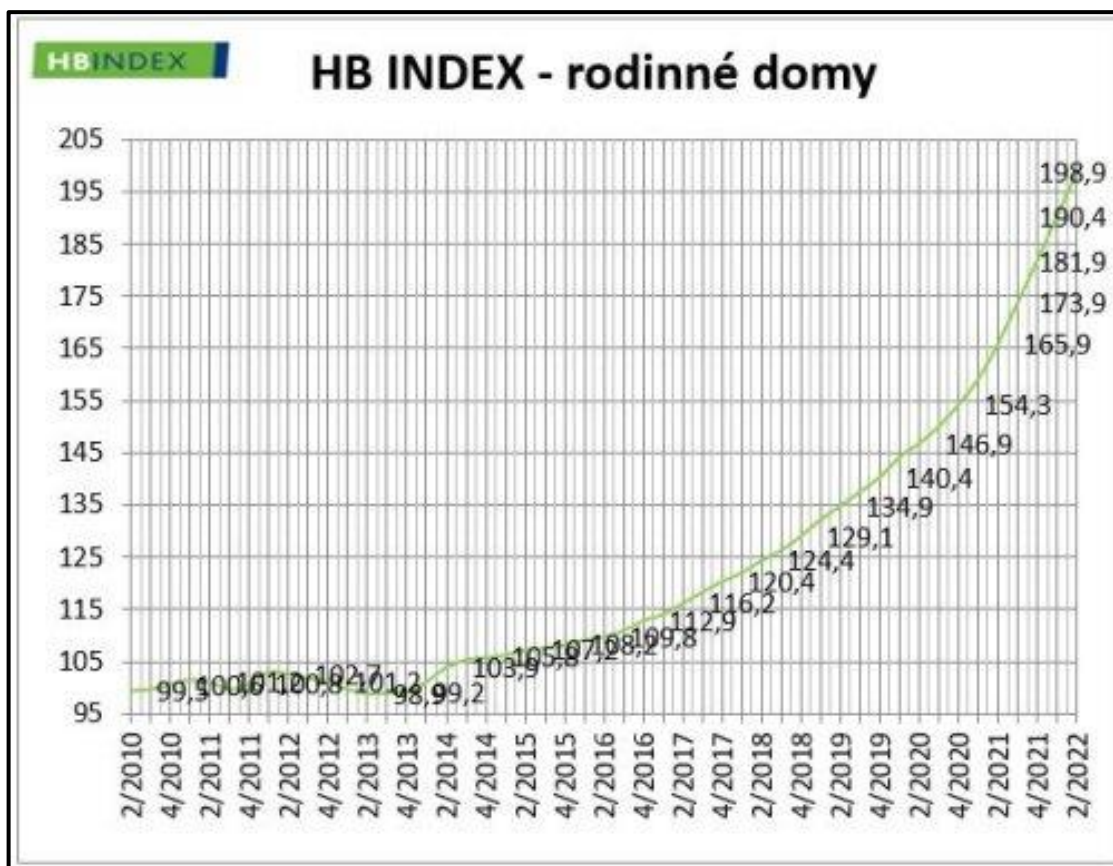
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy 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 ceny a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce www.inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace sjednané ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	Doubek	dřevostavba z r. 2012, pravid. údržba	standard., podlah. vytápění, krb	venkovní bazén, krytá terasa, 2 park. stání	107,00	593	101 498
Vzorek č.	Sjednaná cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	99 106	Realizace 4/2022	Říčany-Strašín	RD zděný r. 2018	srovnatelné	terasa, 2 park. místa	123	603	98 676
		1,04	0,95	0,95	1,00	1,02	1,04	1,00	1,00
2	96 296	Realizace 5/2022	Všestary	RD zděný r. 2018	mírně lepší – krbové vytápění	terasa	135	681	99 636
		1,04	0,97	0,95	0,98	1,04	1,07	0,99	1,03
3	79 600	Realizace 1/2022	Mukařov	RD zděný r. 2006	srovnatelné	menší bazén, terasa, sklípek	125	433	95 504
		1,09	0,98	1,00	1,00	1,00	1,04	1,08	1,20
4	108 945	Nabídka 11/2022	Sluštice	Dřevostavba – novostavba	mírně lepší – rekuperace	terasa	110	935	99 273
		0,97	0,98	0,96	0,98	1,04	1,01	0,97	0,91
5	126 744	Nabídka 1/2022	Doubek	Dřevostavba r. 2015	srovnatelné	terasa, park. místa, zděný zahr. domek	86	1187	114 398
		0,99	1,00	0,99	1,00	1,01	0,97	0,94	0,90

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 95 504 do 114 398 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 101 498 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **10 860 286 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
101 498	107,00	10 860 286

5. 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.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	8 143 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	10 860 286 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	10 900 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **10 900 000 Kč**.

5.1 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.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 416 v k. ú. Doubek, obec Doubek, okres Praha-východ, kraj Středočeský, a to pozemku parc. č. St. 222, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 232** a pozemku parc. č. 125/94, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

10 900 000 Kč.

Slovy: deset milionů devět set tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

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

Ing. Pavel Hladík

Ing. Hana Vašátková

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

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. 1170-334/2022 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 16. listopadu 2022

.....
Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 416

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2023 11:20:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564885 Doubek

Kat.území: 631035 Doubek

List vlastnictví: 416

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Československá bytová a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	29026148	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 222	123	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Doubek, č.p. 232, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 222				
125/94	470	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 Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku III. smlouvy

- zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 216-266/2008

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 125/94

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2010.

V-3078/2010-209

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí ze dne 09.11.2010.

Z-26656/2010-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2023 21:44:48. Zápis proveden dne 17.05.2023.

V-4590/2023-209

Pro: Československá bytová a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno RČ/IČO: 29026148

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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 15.11.2023 11:20:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564885 Doubek

Kat.území: 631035 Doubek

List vlastnictví: 416

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
125/94	51500	470

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.11.2023 11:54:37

Podpis, razítko:

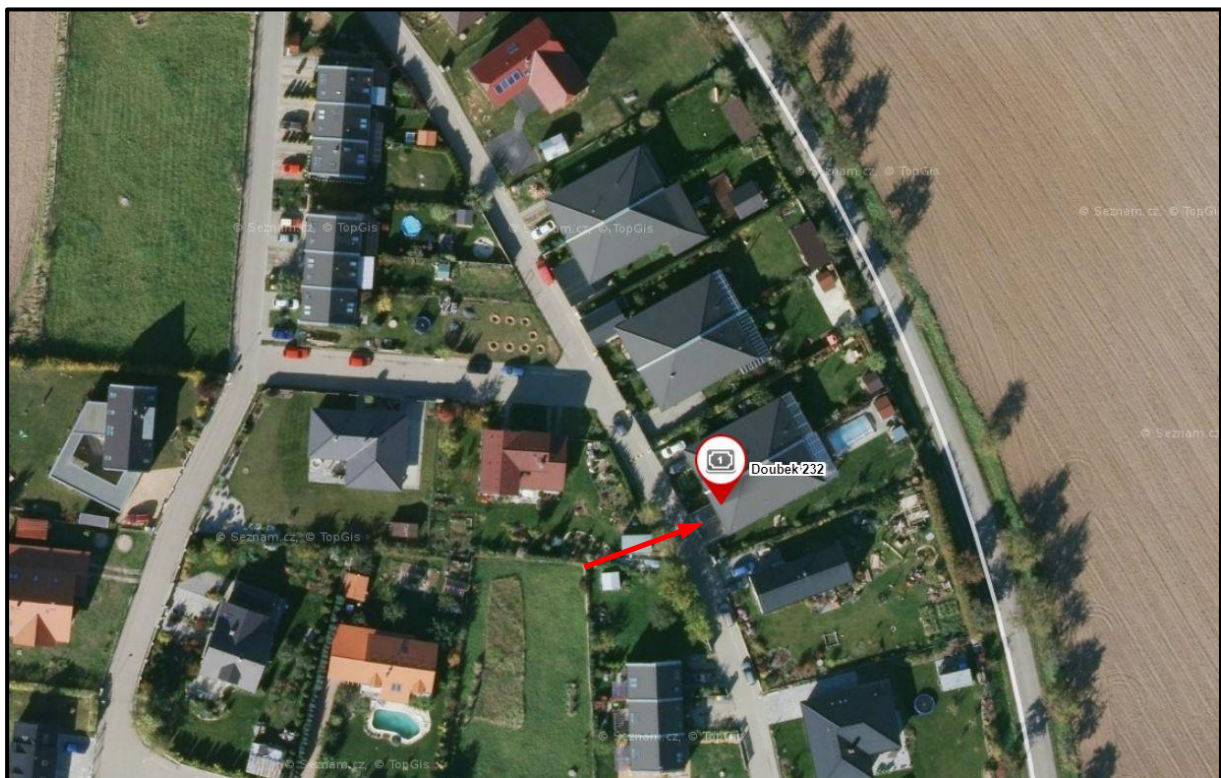
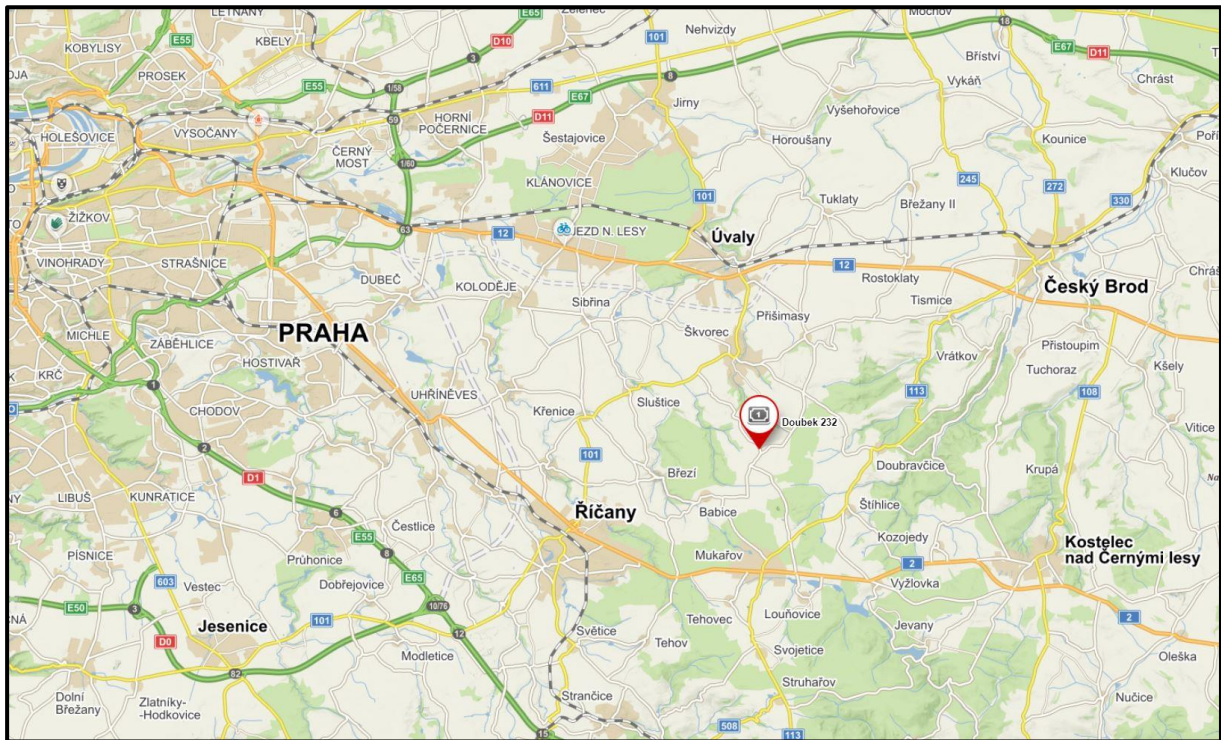
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



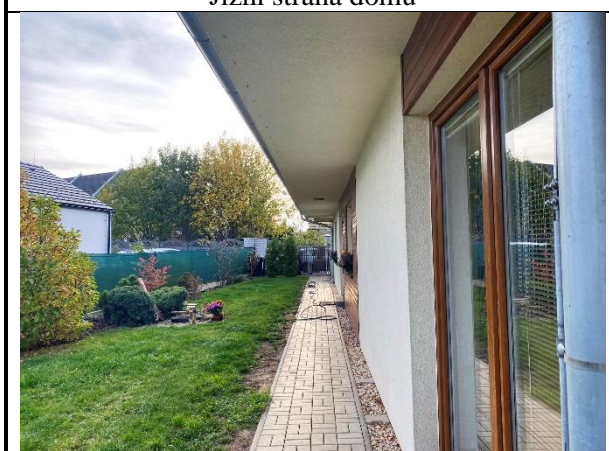
Příloha č. 5 – Fotodokumentace



Jižní strana domu



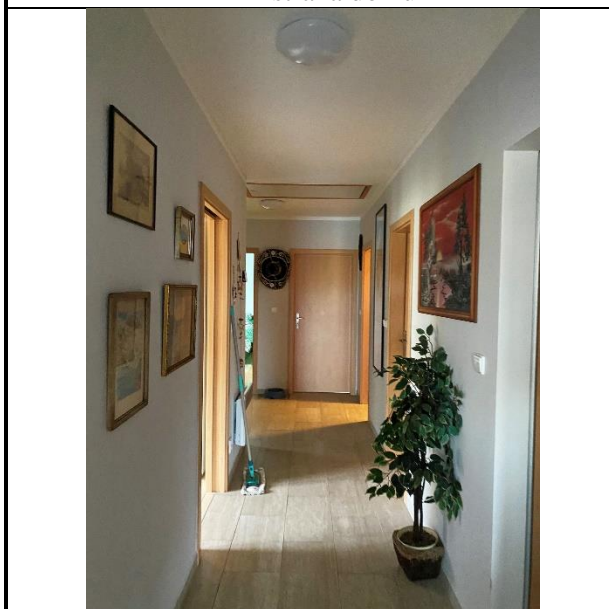
Terasa za domem



Jižní strana domu



Bazén v zahradě



Chodba



Kuchyň



Obývací pokoj



Obývací pokoj



Ložnice 1



Ložnice 2



Koupelna



WC

Příloha č. 6a – Databáze porovnávaných stavebních pozemků

☆ Prodej, Pozemek, 931 m², Doubek, okres Praha-východ

Cena: 5 490 000 Kč / 5 896,89 Kč/m²



Lokalita	Doubek, okres Praha-východ	
Cena	5 490 000 Kč	
Plocha pozemku	931 m ²	
Elektrina	230V	

Druh pozemku	Stavební pozemek	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Voda	Připojení ke studni	

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

V zastoupení vlastníků nabízíme stavební pozemek pro stavbu objektu k bydlení či rodinné rekreaci. Pozemek je o výměře 931 m² a nachází se zde momentálně z většiny travnatá plocha a zeď, terén je rovinatý. Na pozemku se nachází vrtaná studna s pitnou vodou, jsou na něj také dotaženy přípojky elektřiny a kanalizace. Pozemek je již celý oplocený. Podle územního plánu lze na pozemku postavit rodinný dům či rekreační objekt. Zastavitelnost pozemku je až 20 % v případě stavby hlavní a až 10 % v případě stavby doplňkové včetně ostatních zpevněných ploch. Nová zástavba pak musí respektovat stávající výškovou strukturu okolních staveb. Pozemek se nachází v atraktivní lokalitě - obci Doubek u Říčán, odkud se za 40 minut autem dostanete do centra Hlavního města. Veškerou občanskou vybavenost najdete v nedalekých Říčanech, kde najdete obchody a služby, restaurační zařízení, úřady, poštu, školy, školky, apod. Nakoupit si můžete v nedalekých prodejnách Lidl, Kaufland, Billa či Penny, které se nacházejí v Říčanech (10 minut autem). V okolí Doubku je mimo jiné mnoho turistických, kulturně-historických i přírodních cílů. Jedná se tak o ideální místo pro rodinné bydlení či rekreaci. Pro více informací mě kontaktujte.

☆ Prodej, Pozemek, 832 m², Lázná, Doubravčice, okres Kolín

Cena: 5 200 000 Kč / 6 250,00 Kč/m²



Načítání...

Lokalita	Lázná, Doubravčice, okres Kolín	
Cena	5 200 000 Kč	
Poznámka k ceně	V ceně vydané stavební povolení na stavbu RD o zastavěné ploše 162,8 m ²	
Plocha pozemku	832 m ²	
Elektrina	230V a 400V	

Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Druh pozemku	Stavební pozemek	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Voda	Vodovod	

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

Prodej stavebního pozemku 832 m² v zastavěné části obce s dobrou dostupností do Prahy s vydaným stavebním povolením na stavbu RD o zastavěné ploše 162,80 m². Inženýrské sítě na pozemku - voda, kanalizace, elektřina.



Lokalita	Doubek, okres Praha-východ	
Cena	5 260 000 Kč	
Poznámka k ceně	za nemovitost, včetně provize, právního servisu a zajištění financování	
Plocha pozemku	815 m ²	

Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Druh pozemku	Stavební pozemek	
Kanalizace	Vlastní čov	
Voda	Připojení ke studni	

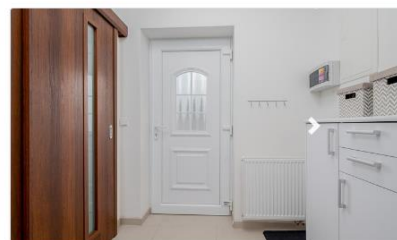
Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přiřadit vlastní číslo řízení**.

Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi pozemek v obci Doubek - Praha Východ. Územní plán obce počítá s využitím pozemku pro dům určený k bydlení. Pozemek je o rozloze 815 m², s kanalizací a přípojkou na elektřinu, vodovod není v obci zaveden. Čeká Vás klidná, nově obydlená část malebné obce, s dobrou dostupností směrem na Prahu a nedaleké Říčany u Prahy. Pozemek je ideální pro zájemce, který požaduje blízkost Prahy i přírody. Pro zajištění financování Vám rádi doporučíme kolegy z oblasti finančního poradenství. WIKI: Jméno obce Doubek se odvozuje od původního lesního porostu v oblasti. Nejstarší listina zmiňuje Doubek okolo roku 1330. V současnosti se obec rychle rozvíjí díky rostoucí zástavbě. V obci jsou aktivní organizace sbor dobrovolných hasičů (fungující více než 100 let) a fotbalový oddíl Čechie (založený 1921).

Příloha č. 6b – Databáze porovnávaných domů

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Rodinný dům, 123 m², Boční č.p. 415/1, Říčany, okres Praha-východ Cena: **KS** 12 190 000 Kč / 99 105,69 Kč/m²



Lokalita	Boční č.p. 415/1, Říčany, okres Praha-východ	✓
Cena dle KS	12 190 000 Kč	✎
Datum podpisu KS	28.04.2022	✎
Číslo řízení	V-5918/2022-209	✎
Poznámka k ceně	12 190 000 Kč za nemovitost	✎
Konstrukce	Cihlová	✎

Plocha pozemku	603 m ²	✎
Stav	Novostavba	✎
Typ objektu	Patrový	✎
Užitná plocha	123 m ²	✎
Poloha nemovitosti	Okraj obce	✎

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-5918/2022-209** z katastru nemovitostí.

Nabízíme novostavbu rodinného domu 4+kk s užitnou plochou 123 m² a pozemkem o rozloze 603 m². Říčany – Strašín. V přízemí se nachází zádveř, prostorný obývací pokoj s kuchyní a jídelnou s přímým vstupem na terasu, WC a praktická komora. V prvním patře se nacházejí 3 ložnice. Dvě ložnice mají přímý vstup na balkon a koupelna s WC. Součástí jsou 2 parkovací místa na pozemku. Zahradní domek. Rok kolaudace 2018. Zahradka je okrasná, rovinatá a slunná zajišťující soukromí. Klidné prostředí, ve slepé ulici, okolní zástavbu tvoří již dokončené rodinné domy. Ve vedlejší obci Babice se nachází škola Open Gate – soukromá základní škola a osmileté gymnázium s ubytováním na studentských kolejkách. Kampus byl vybudován v roce 2005 za finanční účasti Nadace Educa, kterou založili manželé Renáta a Petr Kellnerovi. Obec Strašín se nachází 1,5 km od Říčan a je rychle se rozvíjející obcí s velmi dobrou dostupností do Prahy. Bus v pěší vzdálenosti směr Říčany vlakové spojení do Prahy nebo BUS Hostivař. Říčany poskytují veškerou občanskou vybavenost, kde jsou k dispozici mateřské, základní i střední školy, kultura, nemocnice, bazén, sportovní areály, apod. V případě většího počtu zájemců si majitel vyhrazuje právo na určení dodatečných podmínek prodeje. Pro více informací volejte makléře. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N90572. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N90572.

Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Rodinný dům, 135 m², Sluneční č.p. 331, Všeštery, okres Praha-východ Cena: **KS** 13 000 000 Kč / 96 296,30 Kč/m²



Lokalita	Sluneční č.p. 331, Všeštery, okres Praha-východ	✓
Cena dle KS	13 000 000 Kč	✎
Datum podpisu KS	20.05.2022	✎
Číslo řízení	V-7123/2022-209	✎
Poznámka k ceně	14 900 000 Kč za nemovitost	✎
Konstrukce	Cihlová	✎
Plocha pozemku	681 m ²	✎

Stav	Novostavba	✎
Typ objektu	Přízemní	✎
Podlaží bytu	1	✎
Zastavěná plocha	151 m ²	✎
Podlahová plocha	135 m ²	✎
Užitná plocha	135 m ²	✎
Počet nadzemních podlaží domu	1	✎

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-7123/2022-209** z katastru nemovitostí.

Rodinný dům bungalov 4+kk, Všeštery u Říčan: Nejmodernější udržitelné bydlení s 20minutovou dostupností do Prahy. Proslulžené, vzdušné dny za každého počasí vás čekají ve Sluneční ulici ve Všešterech u Říčan. Ocitnete se v klidném sousedství na konci obce, odkud vede 14km cyklostezka Do Prahy na kole. Minimalistická nádhera v podobě jednopatrové novostavby **z roku 2018** se právě uvolnila pro nové majitele. Dvě ložnice a pracovní s prostorným obývacím a moderní kuchyní jsou ideální pro rodiny s dětmi, starší pár i mladou generaci s vysokými nároky na design. Připravte se zamilovat! Vysněžená vlastní bydlení kousek za Prahou v nejvyšším standardu Dřevo a přírodní materiály lahodí oku a přitom splňují nejvyšší standardy co do moderního bydlení patří. Rodinný bungalov v obci Všeštery byl vybudován teprve 3 roky zpátky za použitím vybraných technologií a materiálů. Při virtuální prohlídce se zastavte v obou ložnicích, inspirativní pracovně, v obývacím u krbu i u kuchyňské linky, která se pyšní špičkovou kvalitou. Krbové a podlahové vytápění, terasa a zahrada tak akorát Architektura domu podporuje volnost pohybu a pocit mentálního klidu. V létě jen otevřete okna a přivítáte venkovní svěžest do domu, v zimě se můžete plně spolehnout na krbové vytápění s rozvodem po celém domě a podlahové vytápění pro extra zahřátí během mrazivých dnů. Jestli někde sedět půl dne u online meetingů, tak v prostorné pracovně vybízející k inspiraci, která může sloužit i jako místo pro osobní schůzky. A nebo vezmete počítač na terasu či do stínu masivního stromu na vaší nové 530 m² zahradě. Její velikost je tak akorát, aby prohnala psa i děti, poskytla prostor pro okrasu, zábavu i pěstování zeleniny, a zároveň vám péče o ni nezabrala celé víkendy. Na kole do Prahy (14 km), rodinná turistika, zříceniny a vyhlídky O vikendech můžete konečně trávit co nejvíce času v přírodě. Praha-východ nabízí typy na výlety po celý rok: naučné stezky, zříceniny hradů, vyhlídky (Klokočův), bowling, dětské herny, kavárny, muzeum v Říčanech či památník Josefa Lada. Zavítat můžete také do Aquapalace v Čestlicích či do Průhonického parku. Pro parné letní dny je tu přírodní koupaliště Jureček či Jevanský rybník. Po nové cyklostezce Mnichovice Všeštery Světlice Říčany Praha Kolovraty se pak o víkendových dnech i přes týden dostanete na okraj Prahy. Otevřena byla na jaře 2020. Povrch je převážně asfaltový, podél trasy jsou odpočívky a stojany na kola. Vlakem i autem je to do hlavního města 20 minut. **KLÍČOVÉ PARAMETRY NEMOVITOSTI** - Rodinný dům typu bungalov 4+kk o užitné ploše 135 m² - Pozemek o celkové ploše 681 m², zahrada o velikosti 530 m² - 2 ložnice, pracovní, obývací pokoj s kuchyní a jídelnou koutem, koupelna/WC - Novostavba z roku 2018, špičkové materiály a technologie vč. kuchyňské linky - Krbové vytápění s rozvodem po celém domě + podlahové vytápění - Všeštery u Říčan, za domem začíná cyklostezka, do Prahy za 20 minut - PENB se zpracovává a bude aktualizován.

Vzorek č. 3:

☆ Prodej, Rodinný dům, 125 m², Příčná č.p. 347, Mukařov, okres Praha-východ

Cena: **KS 9 950 000 Kč** / 79 600,00 Kč/m²



Lokalita	Příčná č.p. 347, Mukařov, okres Praha-východ	✓
Cena dle KS	9 950 000 Kč	✎
Datum podpisu KS	26.01.2022	✎
Číslo řízení	V-1228/2022-209	✎
Poznámka k ceně	9 950 000 Kč za nemovitost	✎
Konstrukce	Cihlová	✎
Plocha pozemku	433 m ²	✎
Stav	Velmi dobrý	✎

Typ objektu	Patrový	✎
Podlaží bytu	2	✎
Zastavěná plocha	81 m ²	✎
Užitná plocha	125 m ²	✎
Pořadí nadzemních podlaží domu	Centrum obce	✎
Počet nadzemních podlaží domu	2	✎
Plyn	Plynovod	✎

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-1228/2022-209** z katastru nemovitostí.

Nabízíme útulný rodinný dům v centru Mukařova, kde je kompletní občanská vybavenost v dochozí vzdálenosti! Soukromá školka i dětské hřiště je v ulici. Základní škola, mateřská škola a autobusová zastávka směr Praha je jen 500 m od domu. Dispozice domu je 4+kk, dvě prostorné koupelny, užitná plocha 124,5 m² + terasa, zastavěná plocha 81 m². Přízemí tvoří bezbariérová jednotka 2+kk s koupelnou. V podkroví jsou 2 pokoje, šatna a koupelna s velkou vanou. Ideální dispozice, která je „variabilní“, je vhodná nejen pro rodinu s dětmi. Disponuje i mnoha úložnými prostory a po domluvě je možné zanechat částečně vybavení. Pozemek o velikosti 433 m² je slunný, umístění domu na pozemku praktické. Ve spodní části zahrady se nachází zděná kůlna a sklípkem a velký bazén se silným protiproudem. Na terasu je možno vstoupit z obývacího pokoje i z okrasné zahrady. Nabízený dům byl postaven r. 2006 v centru Mukařova a je situován v ulici s dokončenými povrchy. Nachází se ve staré zástavbě z min. století se vzrostlými stromy. IS: EI.220/380V, kanalizace, vodovod, plyn je na hranici pozemku - HUP. Krb pohodlně vytopí celý dům, dokreslí atmosféru pohody bydlení v přírodě a sníží náklady na bydlení. PENB zatím uvedeno G - energetický štítek je ve zpracování. V Mukařově je veskerá občanská vybavenost (obchody, restaurace, pošta, lékárna, lékaři, zubaři, škola, školky atd.) i výborně fungující volnočasové kulturní centrum (v ulici) s mnoha kroužky pro děti i dospělí Vše v dochozí vzdálenosti. Dopravní dostupnost: Praha 21 km metro A i C, vlak Mnichovice i Říčany 8 km, Kostelec nad Černými lesy 8 km, vlak Úvaly 14 km. PID: Autobusová zastávka je cca 5 min. chůze a spoje na Prahu jezdí každých 10-30 min. Jedná se o hlavní trasu na Kutnou Horu, BUS jezdí od brzkých ranních hodin do půlnoci. Velmi krásná lokalita s lesy a rybníky nabízí mnoho turistického i cyklistického využití. Doporučujeme pro klidné bydlení v krásné přírodě v blízkosti Prahy s kompletní občanskou vybaveností v obci. Prohlídky jsou vzhledem k dovoleným možné nejdříve 25/8, zveme Vás, navrhnete Vaše časové možnosti v tento den či příp. později. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Rodinný dům, 110 m², Sluštice, okres Praha-východ

Cena: **11 984 000 Kč** / 108 945,45 Kč/m²



Lokalita	Sluštice, okres Praha-východ	✎
Cena	11 984 000 Kč	✎
Konstrukce	Dřevěná	✎
Plocha pozemku	935 m ²	✎
Stav	Novostavba	✎
Typ objektu	Přízemní	✎
Elektřina	230V	✎

Zastavěná plocha	170 m ²	✎
Užitná plocha	110 m ²	✎
Pořadí nadzemních podlaží domu	Klidná část obce	✎
Kanalizace	Veřejná kanalizace	✎
Počet nadzemních podlaží domu	1	✎
Plyn	Plynovod	✎
Voda	Vodovod	✎

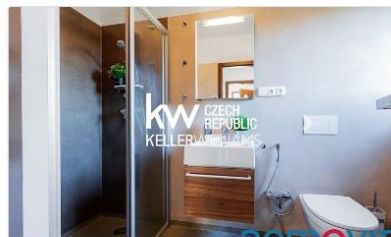
Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Jedinečné bydlení v novostavbě bungalovu nedaleko Říčan, Praha - Východ. Jedinečná příležitost, ideální pro rodinu a pro ty, kteří hledají klidné bydlení, na dosah Prahy. Dispozice: Dům je dispozičně řešený jako přízemní 4+kk s pozemkem o velikosti 935 m². Kuchyňská linka je kompletně vybavena moderními spotřebiči - 2 lednice, trouba, mikrovlnka, varná deska, myčka a digestoř. Součástí kuchyně je také bar s židlemi a jídelní stůl s židlemi. Součástí pokoje je také obývací prostor, kde je prostorný gauč a krbová kamna, které dodají domu příjemnou útulnou atmosféru. Dům má dvě koupelny a vanou a sprchovým koutem. Okna domu jsou orientovaná na jižní stranu a jsou vybavena elektrickými venkovními roletami. Celý pozemek je oplocený a hlavní dominantou je krásná upravená zahrada, kde je spousta zeleně a také ohniště, kde si můžete s rodinou užít letní večery. V domě je rekuperační a klimatizační jednotka s možností topení a je zde podlahové teplovodní topení. Jde o energeticky úsporný dům v energetické třídě B. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci. Lokalita: Obec Sluštice leží ve Středočeském kraji, ve střední části bývalého okresu Praha - Sluštice východ, přibližně uprostřed trojúhelníku tvořeného městy Říčany, Úvaly a městské části Praha 9 - Koloděje, cca 2 km od hranic hl. m. Prahy. Jedná se o malou obec se zajímavou historií - první zmínka o Sluštici pochází již z roku 1223. Nyní zde žije okolo 680 obyvatel. Od Říčan a Úval je Sluštice vzdálená 6 km, od Uhřetěvsi pak 8 km. V obci se nachází potraviny, mateřská škola, restaurace a cukrárna. Na krásnou procházku se můžete vydat do Babického lesu, anebo k Velkému a Mlýnskému rybníku. Na hlavní nádraží Praha se dostanete pohodlně autem do 30 minut. V obci se nachází dvě autobusové zastávky Pražské integrované dopravy "Sluštice, škola", kde zastavují linky 765 (Sibřina - Říčany, Wolkerova) a 329 (Praha, Sídliště Skalka - Škovec, náměstí). Kupní cena: 11 984 000 Kč Měsíční poplatky: 3 600 Kč (roční spotřeba 7-8 MWh) Zaujal Vás tento rodinný dům nedaleko Prahy? Kontaktujte nás a rádi se s Vámi setkáme osobně, na prohlídce domu.

Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Rodinný dům, 86 m², Doubek, okres Praha-východ

Cena: 10 900 000 Kč / 126 744,19 Kč/m²



Lokalita	Doubek, okres Praha-východ		Typ objektu	Patrový	
Cena	10 900 000 Kč		Podlaží bytu	2	
Poznámka k ceně	10 900 000 Kč za nemovitost		Zastavěná plocha	67 m ²	
Konstrukce	Dřevěná		Podlahová plocha	86 m ²	
Plocha pozemku	1187 m ²		Užitná plocha	86 m ²	
Stav	Novostavba		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**.

Prodej nízkooenergetické dřevostavby z roku 2015, která ctí krásu v jednoduchosti. Klasické tvary se sedlovou střechou a plastickou fasádou z modřinu propůjčují domu nadčasový vzhled, který je přes svou jednoduchost skutečně působivý. Dům lze ze současné velikosti jednoduše rozšířit přidavnými moduly až na dispozici 7+kk. Dům o ploše necelých 90 m² nabízí dvě podlaží, která jsou propojena galerií v jídelním prostoru. Velká prosklená západní stěna, která otevírá obývací do velké zahrady, zajišťuje nadstandardní přísun světla. Právě světlost je jedna z domén tohoto výjimečného domu. Dvojice identických ložnic je propojena galerií, na které se nachází taktéž šatna. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a místem pro pračku i sušičku. Ve vstupním závedří domu se nachází vestavěná skříň, která je vytvořena taktéž v prostoru pod schodištěm. Vytápění domu řeší podlahové topení v prvním podlaží, ve druhém pak konvektory AEG. Kompletní spotřeba energie na provoz domu činí pouze pár korun nad 3.000 Kč měsíčně. Voda je odebírána z 30 m vrtu s vydatností přes 4 m³ vody denně. Dům je napojen na kanalizaci. Konstrukce domu je řešena europanely s dřevěnými okny s trojsklem, základ na zemních vrtech, střecha betonová taška. Pozemek o ploše téměř 1200 m² je dlouhý 55 metrů a je orientovaný směrem na západní stranu k lesu, nad kterým zapadá slunce. Na východní straně se nachází cca 100 m² zpevněné parkovací plochy a zděný zahradní domek před dokončením. Obec Doubek se nachází 10 km od Říčan a od Úval (vzdálenost na vlaky), dům pak na jejím kraji v sousedství domů v rozumném odstupu. Pokud vás zajímá více detailních informací a fotek, rád vám na vyžádání poskytnu web domu.