

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3103 - 301 / 2016

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům Štolmířská 982/28, Český Brod, Rodinný dům

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Český Brod, k.ú. Český Brod

Adresa nemovité věci: Štolmířská 982/28, 282 01 Český Brod

Vlastník stavby: Daniela Mohylová Krčmářová, Nejedlého 392/28, 282 01 Český Brod, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Daniela Mohylová Krčmářová, Nejedlého 392/28, 282 01 Český Brod, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL:** Daniela Mohylová Krčmářová

Adresa objednavatele: Nejedlého 392/28, 282 01 Český Brod

**ZHOTOVITEL :** Ing. Ludmila Tomašíková

Adresa zhotovitele: Šaldova 5, 615 00 Brno

E-mail: [lidatomastikova@seznam.cz](mailto:lidatomastikova@seznam.cz)

Tel: 608 945 875

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**3 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 12.8.2016

Stav ke dni : 29.8.2016

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 3

V Brně, dne 29.8.2016

Ing. Ludmila Tomašíková

Handwritten signature of Ing. Ludmila Tomašíková in blue ink.

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

o ceně rodinného domu Štolmířská 982/28, Český Brod na pozemku par.č. St. 1042, vč. pozemků par.č. St. 1042, 194/68, vše k.ú. Český Brod, obec Český Brod, Katastrální pracoviště Kolín

### Přehled podkladů

výpis z katastru nemovitostí  
kopie katastrální mapy  
údaje z databází realitních serverů nabídek prodeje nemovitostí  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### Místopis

Předmětem ocenění je vila, nacházející se na okraji města Český Brod, při příjezdové komunikaci z Prahy, v klidné ulici se zástavbou rodinných a bytových domů.  
Obec Český Brod se nachází ve vzdálenosti do 20 km od hlavního města Praha s dobrým spojením do Prahy vlakem (35 minut na Masarykovo nádraží v Praze), nebo autem (cca 20 minut na stanici metra Černý most).

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř  
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Vlastní rodinná vila se nachází uprostřed pozemku o výměře 617 m<sup>2</sup> a jedná se o objekt z 30-tých let min. století postavenou v secesním stylu. Objekt je v zásadě čtvercového půdorysu, plně podsklepený se zvýšeným přízemím a částečným podkrovím ve vysoké valbové střeše.

Dům má bohatě zdobenou fasádu s kruhovým schodištěm. V současné době obsahuje byt 3+1 s kompletním zázemím a možností rozšíření do obytných prostor do půdního prostoru.

Dům je delší dobu bez využití, což se projevuje na jeho technickém stavu. Hlavní nosné konstrukční prvky objektu jsou v dobrém technickém stavu (zdivo, stropní konstrukce, střecha, schodiště), přesto dům vyžaduje celkovou rekonstrukci. Za hranicí životnosti jsou veškeré rozvody ZTI, ÚT i elektroinstalace. Celkovou opravu vyžadují fasády i vnitřní omítky, podlahy, nutná je repase dveří, výměna oken.

Zanedbaná je v současné době i zahrada se zděnou kůlnou v rohu pozemku.

Přes požadavek rozsáhlejší rekonstrukce se jedná o velmi kvalitní objekt s dobrým architektonickým řešením.

### Obecná kritéria pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Zpracovatel znaleckého posudku považuje za potřebné uvést skutečnosti, týkající se metodiky tvorby ceny a možností zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Pokud se týká tvorby ceny v tržním hospodářství, základním vlivem, působícím ve volném tržním prostředí na cenu majetku, je **působení zákona nabídky a poptávky**.

**Specifikem nemovitostí** oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou **pevně vázány na určité místo**. Tím je také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud se týká obvyklé (obecné, tržní) ceny. Není problémem vypočítat náklady na pořízení stavby (její reprodukční resp. pořizovací cenu), problémem je však zájem o daný druh stavby v daném místě. I stavba, pořízená za vysoké stavební náklady, pokud pro ni není využití, může mít cenu nízkou, případně i nulovou.

V tržním hospodářství je důležitým ukazatelem pro rozhodování o koupi stavby její eventuální výnosnost. Přitom je zřejmé, jako u každého zboží, že při převažující nabídce podobných nemovitostí nad poptávkou budou jejich ceny klesat a naopak.

**Úkolem znalce** (odhadce) je stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu, za kterou by bylo možno v daném místě a čase koupit resp. prodat, a to takovým způsobem a tak přesně, aby se od budoucí možné dosažené ceny co nejméně lišila. K tomu musí využít všech dostupných, pro daný účel ocenění přiměřených metod.

Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně, který však nebyl vydán tiskem pro obecné použití. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

### **Vlastní ocenění nemovitosti**

oceňovaná rodinná vila se nachází v klidné ulici města český Brod, které je dobře dostupné do Prahy. Jedná se o objekt se zahradou, přiměřené velikosti s velmi kvalitní architekturou. Obvyklá cena nemovitostí je stanovena oceněním dle aktuálního cenového předpisu, zároveň je cena porovnána s aktuálními nabídkami trhu s nemovitostmi.

#### **Silné stránky**

Jedná se o objekt vyhledávané velikosti s velmi kvalitní architekturou, s možností rozšíření

#### **Slabé stránky**

Nemovitost vyžaduje rekonstrukci

#### **RIZIKA**

##### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: nejsou

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

Nemovitá věc není situována v záplavovém území     Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář: nejsou

**Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou**

Komentář: nejsou

**Ostatní rizika: nejsou**

Komentář: nejsou

**OBSAH****Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu****1. Ocenění staveb**

1.1 Rodinná vila

**2. Ocenění pozemků**

2.1 Pozemky

**Obsah tržního ocenění majetku****1. Porovnávací ocenění**

1.1 Porovnávací cena

**OCENĚNÍ****Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční	I	0,04

zástavba		
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - jedná se o lokalitu velmi vhodnou pro bydlení, v klidné ulici okrajové části města, dobře dostupné do hl. města Prahy	III	0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,240$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,240$$

#### **Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Český Brod:**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 890,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 297,00 \text{ Kč/m}^2$$

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 21/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1 Rodinná vila

Oceňovaná rodinná vila je volně stojící, plně podsklepená s podkrovím ve vysoké valbové střeše. Z dispozičního hlediska objekt obsahuje v 1. PP garáž, prádelnu, kotelnu, WC, sklepy a východ na zahradu. Hlavní vstup do domu je po venkovním kamenném schodišti do zádveří v 1. NP, kde se dále nachází schodišťová hala ze které je vstup do 1 obytné místnosti, na WC a do kuchyně za kterou se nachází komora a koupelna a je odsud vstup do 2. obytné místnosti. V podkroví se nachází 1 obytná místnost s balkonem nad zádveřím a volná půda.

Nosnou konstrukci objektu tvoří cihelné zdivou v suterénu s izolacemi proti zemní vlhkosti, v současné době již nefunkčními, stropy jsou z betonových desek do I profilů. Střeška z dřevěné konstrukce - vysoký valbový krov, kruhová věž nad schodištěm. Krytina pálená s oplechováním z pozinkovaného plechu. Fasády bohatě štukově zdobené, vnitřní omítky štukové. Obklady v prádelně, koupelně, kuchyni a na WC. Okna dřevěná dvojí, dveře rámové, podlahy prkenné a dlažby. Topení ÚT - nefunkční a elektrickými přímotopy. V koupelně původní vana a umývadlo.

V rohu pozemku se nachází zděná kůlna, v současné době s zásadě bez omítek, s pultovou dřevěnou střechou a živičnou krytinou, bez oplechování

Dům je dlouhodobě bez využití, ve špatném technickém stavu vyžadujícím celkovou rekonstrukci. V dobrém technickém stavu jsou pouze hlavní nosné konstrukce a střeška.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	85 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 926,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	10,80*9,45+1,6*1,6*3,14*0,5	=	106,08 m <sup>2</sup>
1. NP:	10,80*9,45+1,6*1,6*3,14*0,5	=	106,08 m <sup>2</sup>
podkroví:	4,80*4,20	=	20,16 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	106,08 m <sup>2</sup>	2,70 m
1. NP:	106,08 m <sup>2</sup>	3,75 m
podkroví:	20,16 m <sup>2</sup>	2,40 m

#### Obestavěný prostor

1. PP:	(10,80*9,45+1,6*1,6*3,14*0,5)*(2,70)	=	286,41 m <sup>3</sup>
1. NP:	(10,80*9,45+1,6*1,6*3,14*0,5)*(3,75)	=	397,80 m <sup>3</sup>
podkroví, vč. zastřešení:	10,80*9,45*(1,20+3,75*0,3)-2,10*3,0*3,75*0,3+4,80*4,20*1,60+1,6*1,6*3,14*0,5*(2,80+2,	=	278,94 m <sup>3</sup>

6\*0,5)

Obestavěný prostor - celkem:

$$= \frac{963,15 \text{ m}^3}{}$$

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 106,08 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 232,32 m<sup>2</sup>

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,19

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem, - topení není funkční	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - zděná kůlna vyžaduje opravy	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - významně zvyšující cenu - dům má velmi dobrou architekturu s dobrým dispozičním řešením a rožností rozšíření obytné plochy do půdního prostoru.	V	0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 85 let:

$$s = 1 - 0,005 * 85 = 0,575$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = 0,617$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,000****Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,240****Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,926,- \text{ Kč/m}^3 * 0,617 = 1\,805,34 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} * \text{ZCU} * I_T * I_P = 963,15 \text{ m}^3 * 1\,805,34 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,240 = 2\,156\,128,39 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

$$= 2\,156\,128,39 \text{ Kč}$$

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky

Součástí nemovitosti jsou pozemky par.č. St. 1042 - zastavěná plocha a nádvoří a par.č. 194/68 - zahrada.

Oba pozemky tvoří jednotný funkční celek se stavbou, rodinné vily jsou oceněny jako stavební.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,240$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,240 = 1,240$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 297,-	1,240		1 608,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 1042	452,00	1 608,28	726 942,56
§ 4 odst. 1	zahrada	194/68	165,00	1 608,28	265 366,20
Stavební pozemky - celkem			617,00		<b>992 308,76</b>

#### Ocenění porostů na pozemcích



## Trvalé porosty

na pozemcích o výměře cca 450 m<sup>2</sup> se nachází běžné, převážně okrasné porosty, dlouhodobě neošetřované.

### **Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	992 308,76
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	617,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	450,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	723 726,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	61 516,71
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>	=	<b>61 516,71 Kč</b>
<b>Cena porostů celkem</b>	=	<b>61 516,71 Kč</b>
Pozemky - celkem	+	<b>992 308,76 Kč</b>
<b>Pozemky - zjištěná cena</b>	=	<b>1 053 825,47 Kč</b>

## **Ocenění majetku obecnou metodikou**

### **1. Porovnávací ocenění**

#### **1.1 Porovnávací cena**

##### **Oceňovaná nemovitá věc**

Užitná plocha:	175,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	963,15 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	107,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	617,00 m <sup>2</sup>

##### **Popis oceňované nemovité věci**

Předmětem ocenění je starší rodinná vila postavená v secesním stylu, nacházející se na okraji města Český Brod. Vila je připravena k rekonstrukci.

Porovnání je provedeno se současnými nabídkami trhu s nemovitostmi v lokalitě Českého Brodu a nejbližšího okolí.

Porovnávané nabídky tvoří přílohu tohoto znaleckého posudku. Jedná se však o nabídkové ceny, nikoliv konečné prodejní, cena je proto snížena o 10 %.

Užitná podlahová plocha domu činí cca 175 m<sup>2</sup>, z toho cca 80 m<sup>2</sup> je plocha suterénu.

##### **Srovnatelné nemovité věci**

<b>Název: RD Kounice</b>
--------------------------

Volně stojící objekt v malé obci u Českého Brodu. Objekt v lepším technickém stavu. Běžný objekt ze 70-tých let

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: Neuvedeno

**Celkový koef. Upravená j. cena**

<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
0,68	18 862

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
180,00 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	4 990 000 Kč	27 722 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD Kollárova, Český Brod**

Volně stojící dvoupodlažní objekt v centru města, převážně zrekonstruovaný

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: Neuvedeno

**Celkový koef. Upravená j. cena**

<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
0,79	17 359

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
182,00 m <sup>2</sup>	529 m <sup>2</sup>	3 990 000 Kč	21 923 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD Pod Malým vrchem Český Brod**

Jednopodlažní rodinný dům s podkrovím

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: Neuvedeno

**Celkový koef. Upravená j. cena**

<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
0,88	15 829

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
200,00 m <sup>2</sup>	433 m <sup>2</sup>	3 600 000 Kč	18 000 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD Kounice**

zrekonstruovaný rodinný dům

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj:

Neuvedeno

**Celkový koef. Upravená j. cena**

<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
0,62	20 470

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
145,00 m <sup>2</sup>	422 m <sup>2</sup>	4 760 000 Kč	32 828 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD Na Parcelách, Český Brod - Liblice**

Volně stojící, plně podsklepený objekt po rekonstrukci, užitná plocha neodpovídá popisu

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,50

Zdroj:

Neuvedeno

**Celkový koef. Upravená j. cena**

<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
1,13	11 642

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
582,00 m <sup>2</sup>	986 m <sup>2</sup>	5 990 000 Kč	10 292 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD Přistoupim**

volně stojící, dvoupodlažní dům, užitná plocha neodpovídá popisu

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	0,85

K6 Vliv pozemku		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,30	
Zdroj:		Neuvedeno	
		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
		<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
		1,09	20 187
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
200,00 m <sup>2</sup>	1 541 m <sup>2</sup>	3 700 000 Kč	18 500 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD Slovenská, Český brod**  
jednopodlažní, převážně dostavovaný rodinný dům

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
Zdroj:	Neuvedeno

		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
		<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,83	23 453
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
92,00 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup>	2 590 000 Kč	28 152 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	11 642 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 257 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	23 453 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>18 257 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 194 975 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb	2 156 128,00 Kč
1.1 Rodinná vila	
2. Ocenění pozemků	1 053 826,00 Kč
2.1 Pozemky	

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění	3 194 975,00 Kč
1.1 Porovnávací cena	

Porovnávací hodnota	3 194 975 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	3 209 954 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z uvedeného přehledu vyplývá, že cena nemovitostí vypočtená dle aktuálního cenového předpisu je v podstatě stejná, jako cena zjištěná porovnáním s aktuálními nabídkami na trhu s nemovitostmi. Obvyklá cena je proto určena poměrem vypočtených cen, tj. 3 202.465,- Kč, po zaokrouhlení 3 200.000,- Kč

**Obvyklá cena**

**3 200 000 Kč**

slovy: Třimilionydvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.6

V Brně 29.8.2016

Ing. Ludmila Tomašíková  
Šaldova 5  
615 00 Brno  
telefon: 608 945 875  
e-mail: [lidatomastikova@seznam.cz](mailto:lidatomastikova@seznam.cz)



<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně dne 26.11.1991, č.j. spr. 310/91 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví, stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3103 - 301 / 2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 301 / 2016.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2016 11:15:02

CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

622737 Český Brod

List vlastnictví: 793

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

jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------	---------------	-------

právo Krčmářová Daniela, Nejedlého 392/28, Lesná, Brno	686120/0082	
--	-------------	--

ti

Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
------------	--------------	----------------	----------------

452 zastavěná plocha a  
nádvoří

ti je stavba: Český Brod, č.p. 982, bydlení  
stojí na pozemku p.č.: St. 1042

68	165 zahrada		zemědělský půdní fond
----	-------------	--	--------------------------

ráva - Bez zápisu

í vlastnického práva

pro Povinnost k

právo smluvní

tění dluhu ve výši 2.000.000,- Kč s příslušenstvím

oslav, Věšínova 951/13, Parcela: St. 1042 V-2111/2016-204

a, 10000 Praha 10, RČ/IČO: Parcela: 194/68 V-2111/2016-204

111

mlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.02.2016. Právní účinky  
zápisu ke dni 04.03.2016. Zápis proveden dne 30.03.2016; uloženo na prac. Kolín

V-2111/2016-204

04.03.2016 10:04

í zápisy

ek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-2111/2016-204

ina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.02.2016. Právní  
účinky zápisu ke dni 04.03.2016. Zápis proveden dne 30.03.2016; uloženo na  
prac. Kolín

V-2111/2016-204

í zápisy

ek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-2111/2016-204

ina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.02.2016. Právní  
účinky zápisu ke dni 04.03.2016. Zápis proveden dne 30.03.2016; uloženo na  
prac. Kolín

V-2111/2016-204

ápisy - Bez zápisu

ozornění - Bez zápisu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2016 11:15:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 793

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.08.2015. Zápis proveden dne 17.09.2015.

Pro: Mohylová Krčmářová Daniela, Nejedlého 392/28, Lesná, 63800  
Brno

V-9540/2015-204  
RČ/IČO: 686120/0082

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
194/68	20100	165

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 Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.08.2016 11:31:23

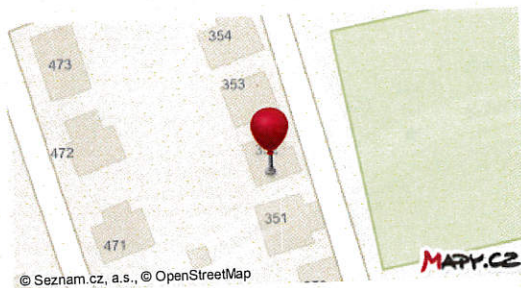
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....







**SREALITY.CZ**

## Prodej rodinného domu 180 m<sup>2</sup>, pozemek 524 m<sup>2</sup>

Kounice, okres Nymburk Panorama

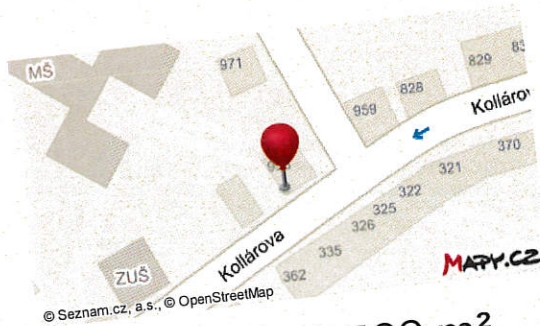
### 4 990 000 Kč

Nabízíme k prodeji dvougenerační dům o zastavěné ploše 120 m<sup>2</sup> s podkrovím a sklepem v obci Kounice u Českého Brodu. Samostatně stojící dům, se zahradou a garáží se nachází v klidné ulici. Dům byl postaven v roce 1990. Je napojen na veřejnou kanalizaci a elektřinu s rozvody v mědi, na hranici pozemku je veřejný vodovod a plynová přípojka. Objekt má vlastní studnu. Vytápění je řešeno ústředním topením s kotlem na tuhá paliva. Dispozice domu je vedena ve třech podlažích. V suterénu se nachází garáž, dílna, kotelna a úložné prostory. V prvním nadzemním podlaží je prostorný obývací pokoj, kuchyně se samostatnou spíží, jídelna se vstupem na terasu a zahradu, koupelna s oddělenou toaletou a hala. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází 3 pokoje, koupelna s toaletou a zasklená terasa, která může sloužit jako zimní zahrada. K dispozici je ještě prostorná půda s možností úpravy na další obytnou místnost nebo další kuchyni a horní půda přístupná nyní po žebříku. Dům je zateplen z vnitřní strany, a proto má dobrý tepelný komfort. Okolní zahrada je upravená, nachází se zde příjemné zastřešené posezení s venkovním grilem, okrasné i ovocné stromy, keře a také okrasné jezírko. Městys Kounice nabízí základní občanskou vybavenost, je zde škola a školka. V nedalekém Českém Brodě je k dispozici veškeré občanské zázemí a je odtud přímé vlakové spojení do Prahy - 40 minut na Masarykovo nádraží. Autem je možné dojet do Prahy na Černý Most za 25 minut. Dům se prodává bez zařízení. V případě vážného zájmu zajistíme prohlídku domu.

Celková cena:	4 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	včetně daně z převodu nemovitosti, právního servisu, provize realitní kanceláře a DPH	Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
ID zakázky:	10002	Plocha zastavěná:	120 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	03.08.2016	Užitná plocha:	180 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	524 m <sup>2</sup>
Stav objektu:	Dobrý	Plocha zahrady:	404 m <sup>2</sup>
Poloha domu:	Samostatný	Sklep:	80 m <sup>2</sup>
Umístění objektu:	Klidná část obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

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

**SREALITY.CZ**



## Prodej rodinného domu 182 m<sup>2</sup>, pozemek 529 m<sup>2</sup> Kollárova, Český Brod 3 990 000 Kč

Nabízíme dům se 2 bytovým jednotkami v centru Českého Brodu. Vila byla postavena v roce 1933 a procházela průběžně rekonstrukcemi a údržbou. Dispozice - 2 podlaží + sklep. V 1. a 2. nadzemním podlaží jsou 2 bytové jednotky o dispozici 2+1, (dispozice bytů lze změnit), každý s rozlohou 91 m<sup>2</sup>, s vlastním přístupem. Půdní vestavba je v případě zájmu možná, prostor půdy je vysoký a prostorný. Topení plynovým kotlem nebo kotlem na pevná paliva. Ohřev vody kombinovaný plyn/elektrická energie. Elektroinstalace 220V/380V. Připojení na městský vodovodní řád i vlastní studna s dostatkem vody i v letních měsících. Odpad svedený do městské kanalizace. Internet. Celková velikost pozemku je 529 m<sup>2</sup>, zahrada je udržovaná, z části se záhony a menším skleníkem a z části zatravněná. Rohový pozemek sousedí s mateřskou školkou. Vzdálenost k zš 250m, gymnáziu 500m. Parkování před domem, nebo na pozemku. Vzdálenost na vlakovou stanici v čb 6 min chůze, okruh pid 3, vlak směr Praha každých 15 min.

Lze financovat Hypoúvěrem Hypocentra Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 399 000,- Kč a měsíční splátkou 11 332,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

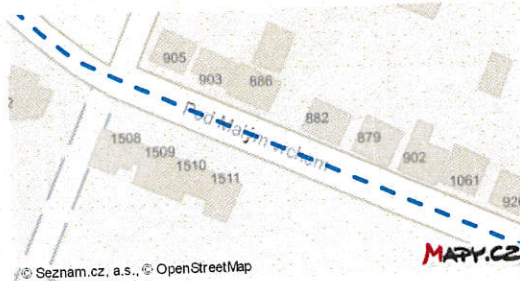
Celková cena:	3 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	182 m <sup>2</sup>
Hypotéka:	14 727,87 Kč měsíčně <b>více»</b>	Plocha podlahová:	182 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	99562	Plocha pozemku:	529 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	25.08.2016	Sklep:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Přízemní	Elektřina:	230V
Plocha zastavěná:	255 m <sup>2</sup>		

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

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Český Brod, Kollárova (70 m)
- Vlak: Český Brod (554 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (GE Money Bank) (205 m)
- Pošta: Pošta Český Brod (271 m)
- Lékárna: Lékárna U Věže (200 m)
- Restaurace: Restaurace Apeyron (66 m)

**SREALITY.CZ**



## Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup>, pozemek 433 m<sup>2</sup> Pod Malým vrchem, Český Brod 3 600 000 Kč

Nabízím Vám k prodeji RD 4+1 v Českém Brodě. Nabízím Vám k prodeji RD v Českém Brodě. Dům je v dispozici 4+1. V 1.NP se nachází zádveří, samostatné WC, obývací pokoj (18 m<sup>2</sup>), pokoj (20 m<sup>2</sup>), kuchyň (15,6 m<sup>2</sup>), koupelna, chodba a schodiště do 2.NP. Ve 2.NP se nachází 2 pokoje (18,9 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup>), komora a půdní prostor, kde je ještě možnost dostavby. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (nová střešní krytina). Topení je ústřední napojené na plynový kotek, voda je ohřívána el. bojlerem. Okna jsou dřevěná s termoizolačním dvojsklem a jsou na nich umístěny předokenní rolety. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Dům je z 1/3 podsklepený. Celková plocha pozemku činí 433 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha pozemku je 233 m<sup>2</sup>. Na zahradě se nachází zděná stavba, která se využívá jako dílna a prádelna. Dále se zde nachází studna. Pozemek je celý oplocený. Třídu energetické náročnosti budovy uvádíme G, průkaz se v současné době vyhotovuje. V místě je veškerá občanská vybavenost: školy, školky, banky, pošta, obchody, restaurace, nemocnice, sportovní vyžití, kulturní vyžití, služby atd. Je odtud výborné spojení do Prahy vlakem (35 min. Masarykovo nádraží) nebo autem (do 20 min. Černý Most). Byt je možný hradit z předhypotečního úvěru, který pro Vás rádi vyřídíme.

Celková cena:	3 600 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Poznámka k ceně:	vč. všech poplatků	Plocha zastavěná:	230 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	717	Užitná plocha:	200 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	01.08.2016	Plocha pozemku:	433 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Plocha zahrady:	203 m <sup>2</sup>
Stav objektu:	Dobrý	Sklep:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Doprava:	Vlak, Dálnice, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Typ domu:	Patrový		

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

### Kontaktovat:



**Luboš Jedelský**

Mobil: +420 775 026 455

Email: jedelsky@rkbohemia.cz

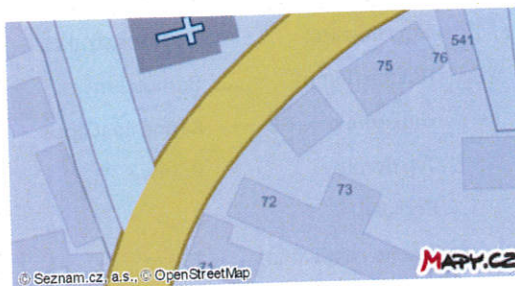


RK BOHEMIA s.r.o.

náměstí 14. října 1307/2, 15000 Praha - Smíchov

<http://www.rkbohemia.cz>

Více o společnosti »

**SREALITY.CZ**

## Prodej rodinného domu 145 m<sup>2</sup>, pozemek 422 m<sup>2</sup> Kounice, okres Nymburk 4 760 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji jedinečný rodinný dům po celkové, precizně a citlivě provedené rekonstrukci, vybavený nábytkem, elektrospotřebiči, obrazy a stylovými, či starožitnými dekoracemi. Nově zrekonstruovaný dům z roku 1905 se nachází na pozemku o rozloze 422 m<sup>2</sup> v obci Kounice, okres Nymburk.

Rodinný dům se zastavěnou plochou 120 m<sup>2</sup> a užitnou plochou 154 m<sup>2</sup> sestává ze dvou NP, garáže, komory na uložení topného dřeva, samostatné místnosti na posezení u vína, krásného venkovního zastřešeného sezení a malebné, pěstěné zahrady o rozloze 302 m<sup>2</sup> s vlastní studnou.

V 1.NP se nachází vstupní předsíňka, WC se sprchovým koutem, obývací pokoj s kuchyňským koutem a linkou se spotřebiči včetně myčky nádobí. Místnosti dominují jedinečná kachlová kamna na tuhá paliva.

V 1.NP se dále nachází ložnice a chodba se schodištěm do 2.NP. V 1.NP je na podlahách dlažba antik.

Ve 2.NP jsou dvě ložnice, WC se sprchovým koutem, pračka a sušička. Na podlahách ve 2.NP je plovoucí podlaha.

Velký půdní prostor je možné zrekonstruovat na další obytné místnosti.

Vytápění celého domu je na plynový kotel Junkers. V 1.NP je možnost vytápění podlahovým topením se samostatnou regulací, etážovými radiátory nebo kachlovými kamny. Druhé NP se vytápí etážovými radiátory. Koupelny jsou navíc vybaveny koupelnovými žebříky.

Zásobování vodou je možné kombinovat regulací z vlastní studny a z obecního vodovodního řádu.

Kanalizace je obecní.

Dům je celý zrekonstruovaný, včetně položené protiradonové izolace a hydroizolace podlah a zdiva.

Původní obvodové zdivo z kamene je obestavěno z cihel. Zateplená střecha je kompletně zařízena z nových trámů a střešní krytiny. Celý dům je vybaven novými dřevěnými eurookny s vakuovými dvojskly.

Pro kachlová kamna je postaven nový komín. Dům je vybaven připojením k internetu a elektronickým zabezpečovacím zařízením. Elektrina 220 V i 380 V.

Nemovitost není zatížena žádnou zástavou ani jinou právní vadou. Financování je možné hypotečním úvěrem, který Vám rádi zajistíme v rámci našich služeb. Energetická náročnost budovy je zatím uváděna v třídě G, PENB je momentálně zpracováván.

V místě je veškerá občanská vybavenost, mateřská škola, škola, pošta, nákupní středisko, restaurace s vlastním pivovarem a možnosti sportovních a rekreačních aktivit: tenisové kurty, fotbalové hřiště, hřiště umělým povrchem, nová sportovní multifunkční hala, dětské hřiště, nohejbalové hřiště, lesy i soukromý pivovar. Ostatní občanská vybavenost je ve 4 km vzdáleném Českém Brodě, kam jezdí pravidelné autobusové spoje (PID). Odtud je výborná dopravní dostupnost do Prahy vlakem z Českého Brodu (35 min. Masarykovo nádraží) nebo autem po D11 (Černý Most 15 minut).

Celková cena: 4 760 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 0107JK

Garáž:

Datum nastěhování: Ihned

Voda:

Dálkový vodovod

Aktualizace:	01.08.2016	Topení:	Lokální plynové
Stavba:	Smíšená	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Samostatný	Telekomunikace:	Internet
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	120 m <sup>2</sup>	Vybavení:	
Užitná plocha:	145 m <sup>2</sup>	Výtah:	
Plocha podlahová:	154 m <sup>2</sup>		
Plocha pozemku:	422 m <sup>2</sup>		

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

### Kontaktovat:



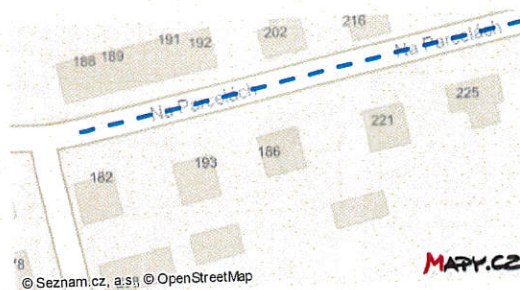
**Karel Justich**

Mobil: +420 605 257 560

Email: [karel@justich.cz](mailto:karel@justich.cz)

Tomáš Pospíšil  
Zahradní 5196, 43004 Chomutov  
[Více o společnosti »](#)

**SREALITY.CZ**



## Prodej rodinného domu 582 m<sup>2</sup>, pozemek 986 m<sup>2</sup> Na Parcelách, Český Brod - Liblice 5 990 000 Kč

Nabízím Vám k prodeji RD o dvou bytových jednotkách v Českém Brodě – Liblicích. Nabízím Vám k prodeji RD o dvou bytových jednotkách v Českém Brodě – Liblicích. Dům je čtyřpodlažní a je po rekonstrukci. V 1. NP je bytová jednotka o dispozici 2+1. Nachází se zde zádveří, obývací pokoj, kuchyně, koupelna, samostatné WC a hala, ze které vedou schodiště do sklepa a do 2.NP. Druhá bytová jednotka se nachází ve 2. a 3. NP a je v dispozici 4+kk. Ve 2.NP se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s vanou a WC a schodiště do 3.NP. Ve 3.NP se nachází 3 pokoje a WC. Mezi těmito podlažními je umístěna šatna. Dům je celý podsklepený. Dům prošel v letech 2014-2015 rozsáhlou rekonstrukcí a dostavbou (nová střešní krytina, nová dřevěná eurookna s předokenními žaluziemi, nové obklady a dlažby, nové kuchyňské linky v nadstandardním provedení, klimatizace ve všech obytných místnostech, nové rozvody, dveře, koupelny atd.). Voda je ohřívána elektrickými bojler, topení je zajištěno plynovým kotlem. K domu je přidružena budova, ve které je velká garáž, která pojme až 6 aut (vchod z ulice) a 2 místnosti pro různá využití (vchod ze zahrady). Zahrada má výměru 469 m<sup>2</sup>. V obci se nachází školka, střední škola, potraviny, hospoda. Ostatní vybavenost se nachází v 1 km vzdáleném Českém Brodě, kde jsou obchody, supermarkety, banky, školy, školky, zdravotnictví, pošta, kulturní a sportovní vyžití, služby apod. a jezdí tam pravidelné autobusové spoje (PID). Vlakové nádraží na trase Praha – Kolín je vzdáleno 1 km a je odtud výborná dostupnost do Prahy – 30 min. na Masarykovo nádraží a vlaky jezdí každých 15 min. nebo 30 min. Nemovitost lze hradit z hypotečního úvěru, který pro Vás rádi vyřídíme. Energetická náročnost je uvedena třídy G, jelikož dosud nebyl vypracován energetický průkaz. Bližší informace v RK.

Celková cena:	5 990 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	4 včetně 1 podzemního
ID zakázky:	704	Plocha zastavěná:	517 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	14.07.2016	Užitná plocha:	582 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	986 m <sup>2</sup>
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Plocha zahrady:	469 m <sup>2</sup>
Poloha domu:	Samostatný	Sklep:	✓
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

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

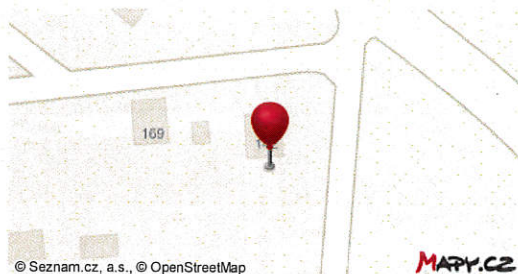
**Kontaktovat:**



**Luboš Jedelský**

Mobil: +420 775 026 455

Email: jedelsky@rkbohemia.cz

**REALITY.CZ**

## Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup>, pozemek 1 541 m<sup>2</sup> Přistoupim, okres Kolín 3 700 000 Kč

Prodej rodinného domu o CP 200m<sup>2</sup> v obci Přistoupim nedaleko Českého Brodu. Dispozice: 1NP - chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a toaletou, 2NP - chodba, 3x ložnice, koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Veškerá občanská vybavenost v Českém Brodě - výborná dopravní dostupnost do Prahy - autem 20 min. Více informací v RK.

Prostřední cena:	3 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	1541 m <sup>2</sup>
Doplnění k ceně:	+ daň nabytí nemovitých věcí	Plocha zahrady:	1461 m <sup>2</sup>
Adresa:	527296	Parkování:	2
Termín realizace:	02.08.2016	Voda:	Místní zdroj
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Jímka
Typ domu:	Samostatný	Telekomunikace:	Telefon
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektrina:	120V, 230V, 400V
Podlaží:	Patrový	Doprava:	Silnice
Podlaží zastavěná:	3 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	80 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✘
Plocha pozemku:	200 m <sup>2</sup>	Výtah:	✘
Plocha podlahová:	200 m <sup>2</sup>		

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

### Blízkost najdete:

- Středoškolská MHD: Přistoupim, rozc. (60 m)
- Vlak: Český Brod (1702 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (1651 m)
- Pošta: Pošta Český Brod (1648 m)
- Lékárna: Lékárna U Věže (1699 m)
- Restaurace: Pizzeria Malechov (1290 m)
- Obchod: JEDNOTA, spotřební družstvo v Nymburce - COOP (1354 m)
- Škola: ZŠ Přistoupim (1000 m)



**SREALITY.CZ**



## Prodej rodinného domu 92 m<sup>2</sup>, pozemek 279 m<sup>2</sup> Slovenská, Český Brod 2 590 000 Kč

Prodej rodinného domu v obci Český brod. Dům je o dispozic: chodba, 4x pokoj, jídelna s kuchyňským koutem, WC, komora, koupelna s vanou, sklep s vodárnou. Studna i veřejný vodovod. Dům lze zvětšit o bydlení na půdě. Na zahradě garáž s dílnou. S financováním rádi pomůžeme. Více informací v RK.

Celková cena:	2 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	279 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	533845	Sklep:	16 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	26.08.2016	Rok rekonstrukce:	1985
Stavba:	Smíšená	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální plynové
Poloha domu:	Řadový	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Doprava:	MHD
Plocha zastavěná:	131 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	92 m <sup>2</sup>	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	92 m <sup>2</sup>	Výtah:	✘

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

### Kontaktovat:



#### Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446

Mobil: 739 545 999

Email: [info@mmreality.cz](mailto:info@mmreality.cz)



M & M reality holding

Krakovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město

<http://www.mmreality.cz>

[Více o společnosti »](#)