

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4886-254/2016

O ceně pozemku p.č.St.86, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 892 m², jehož součástí je rodinný dům v obci Nová Ves pod Pleší, Bažantice č.p.56, včetně příslušenství a pozemků, p.č.578/5, trvalý travní porost, o velikosti 1196 m², p.č.578/6, zahrada, o velikosti 4980 m², p.č.579, zahrada, o velikosti 108 m², p.č.580, zahrada, o velikosti 1169 m² a p.č.581, trvalý travní porost, o velikosti 414 m², vše zapsáno na LV č.591 pro k.ú.Nová Ves pod Pleší



Objednatel znaleckého posudku:

REXIM REALITY s.r.o.
Murmanská 1475/4
110 00 Praha

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro účely dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 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., podle stavu ke dni 12.7.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 12.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.86, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 892 m², jehož součástí je rodinný dům v obci Nová Ves pod Pleší, Bažantice č.p.56, včetně příslušenství a pozemků, p.č.578/5, trvalý travní porost, o velikosti 1196 m², p.č.578/6, zahrada, o velikosti 4980 m², p.č.579, zahrada, o velikosti 108 m², p.č.580, zahrada, o velikosti 1169 m² a p.č.581, trvalý travní porost, o velikosti 414 m², vše zapsáno na LV č.591 pro k.ú.Nová Ves pod Pleší. Ocenění se provádí jako aktualizace vlastního ocenění.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Bažantice 56
262 04 Nová Ves pod Pleší
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Nová Ves pod Pleší
Katastrální území: Nová Ves pod Pleší
Počet obyvatel: 1 063

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a	IV	0,90

zdravotní středisko, nebo škola)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 355,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.7.2016 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.591 pro k.ú.Nová Ves pod Pleší
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel obcí ČR
- vlastní ocenění č.4041-341/2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Paní Mgr. Marcela Kettnerová, Poříčanská 462/5, 198 00 Praha 9, vlastnictví:
výhradní

Vlastník pozemku: Paní Mgr. Marcela Kettnerová, Poříčanská 462/5, 198 00 Praha 9, vlastnictví:
výhradní

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

není k dispozici

7. Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl vlastníkem do nemovitosti vpuštěn, proto některé součásti ocenění byly odhadnuty na základě vnějšího stavebně technického provedení a na informací od objednatele posudku. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Má sedlovou střechu, kamenné základy, smíšené zdivo. Fasáda je vápenná horší. Krytina je z pálené tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná špaletová. Vybavení kuchyně je standardní. Topení je lokální elektrickými přímotopy. Teplá voda je z boileru. WC a koupelna jsou standardní. Dveře náplňové a prosklené, podlahy z dlažeb, koberců a PVC. Schody do patra jsou dřevěné. U domu se nachází dřevěná vedlejší stavba v horším stavu, bez vlivu na obvyklou cenu. Stavba je z roku 1926, původně jako hájovna. Větší opravy v roce 2002. Stav objektu je dobrý, vybavení celkově průměrné Dům je napojen na elektřinu, vlastní studnu, kanalizace je do jímky. Příjezd k objektu je po nezpevněné komunikaci.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 453,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Sklep:	=	12,00 m ²
Přízemí:	=	149,00 m ²
Podkroví:	=	149,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Sklep:	12,00 m ²	2,00 m
Přízemí:	149,00 m ²	2,60 m
Podkroví:	149,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor:	=	$\frac{879,00 \text{ m}^3}{}$
Obestavěný prostor - celkem:	=	879,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	149,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	310,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,08	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	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 - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,658}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 - Negativní - prodej dražbou	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,757}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 0,658 = 1\,614,07 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{CS}_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 879,00 \text{ m}^3 * 1\,614,07 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 0,757 = 1\,127\,707,37 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,127\,707,37 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 8\,759,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 8\,759,00) / 8\,759,00 = \mathbf{0,823}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 - Negativní - prodej dražbou	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,757}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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 - bez vlivu	I	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 0,757 = 0,795$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	292,16	0,795		232,27

Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,823

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Zastavěná plocha a nádvoří	st.86	892,00	232,27	207 184,84
§ 4 odst. 1	Zahrada	578/6	4 980,00	232,27	1 156 704,60

§ 4 odst. 1	Zahrada	579	108,00	232,27	25 085,16
§ 4 odst. 1	Zahrada	580	1 169,00	232,27	271 523,63
§ 4 odst. 1	Trvalý travní porost	578/5	1 196,00	232,27	277 794,92
§ 4 odst. 1	Trvalý travní porost	581	414,00	232,27	96 159,78
Stavební pozemky - celkem			8 759,00		2 034 452,93

Pozemky - zjištěná cena = 2 034 452,93 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 1 127 707,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 127 707,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 2 034 452,90 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 2 034 452,90 Kč

Celkem 3 162 160,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 3 162 160,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 1 127 707,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem **1 127 707,40 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 2 034 452,90 Kč

2. Ocenění pozemků celkem **2 034 452,90 Kč**

Celkem **3 162 160,30 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **3 162 160,30 Kč**

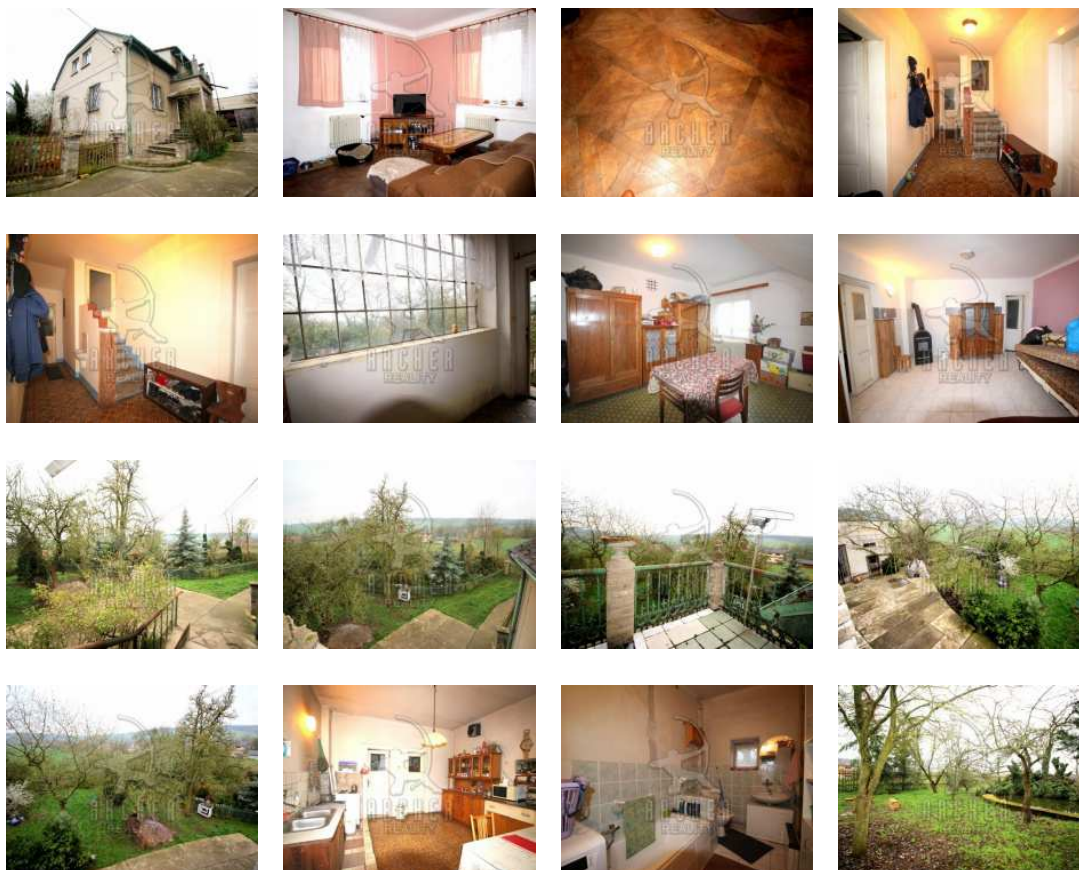
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 162 160,- Kč**

slovy: Třimilionyjednošedesátdvatisícjednošedesát Kč

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 100.000,- Kč s příslušenstvím - Matys Jiří, Husitská 40/52, Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3, Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 35.000,- Kč s příslušenstvím - Matys Jiří, Husitská 40/52, Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3, Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 1.400.000,- Kč s příslušenstvím - QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Praha 1. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vyrovnány a vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :





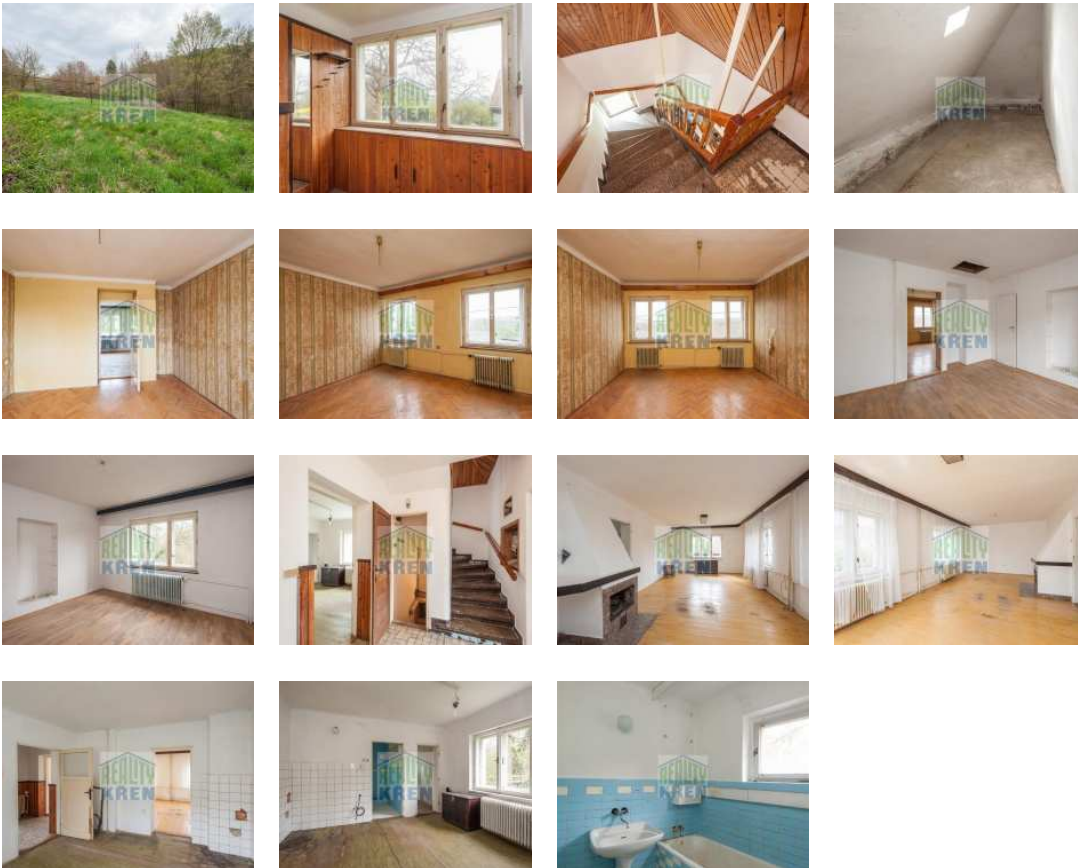
samostatný, patrový RD 5+1 s obytnou plochou 175,4 m² a nebytovými prostory (dílňa, stodola, řezárna) 252 m² na parcele 1784 m², Čisovice (okres Praha-západ). RD z roku 1935 s dispozicí 5+1 o užitné ploše 420 m² se nachází na klidném místě, na rozhraní obcí Zahořany a Čisovice. Rekonstrukce proběhla v r. 1978, dům je průběžně udržován, obýván, určen spíše k rekonstrukci. V 1.NP zasklená veranda, 2 pokoje s parketovými podlahami, kuchyně, průchozí komora se vstupem do zadní části domu, koupelna s vanou a toaletou. Ve 2. NP 3 samostatné místnosti, vstup na terasu 33 m² a malý balkonek. Na dům je připojena stodola, chlév, dílny, velký sklep. V okolí pouze zemědělská půda, zákaz další výstavby. Zahrada se vzrostlými stromy, jezírko, jímka. Hezký výhled do volné krajiny. Na pozemku 2 funkční studny, ve sklepě další studna. Požadovaná cena 3.850.000,- Kč včetně provize a právních služeb včetně daně z nabytí nemovitých věcí.





částečně zděná chata s krásnou, velikou zahradou u Mníšku pod Brdy. Ve zděném přízemí je kuchyňka s linkou a sporákem na tuhá paliva, jídelní kout, malý pokoj s kamny na tuhá paliva a koupelna s vanou. Voda pitná, z vlastní studny, ohřev elektrickým bojlerem. Podlahy dlažba a dřevěné. Ve dřevěném podkroví jsou dvě ložnice a půda. Podlahy dřevěné. Na chatu navazuje zděná, prostorná garáž. Na zahradě, plné vzrostlých stromů je zděná kůlna, suché wc a další studna s užitkovou vodou. Chata i zahrada pečlivě udržované. Velmi dobrá dostupnost z Prahy autem, nebo příměstskou dopravou (39 minut). Za zahradou je návrší, plné zeleně, které tlumí hluk z dálnice. Naproti chatě je les, poblíž rybníky. V dosahu obchody Billa, Penny Market, Albert, dvě benzinové pumpy. Ve Mníšku (2 km) další obchody, restaurace, kavárna, pošta, škola, školka, lékař, lékárna, sportovní hřiště. Velmi příjemné okolí. Možno také jako stavební pozemek. Požadovaná cena 2.990.000,- Kč.





Samostatný RD 3+1 o celkové užité ploše 134 m², Nová Ves pod Pleší, ulice Strmá. Dům s velkou dílnou a mnoha úložnými prostory na udržovaném pozemku s ovocnými stromy o výměře 1986 m². Městský vodovod a kanalizace, elektřina 230/400, vytápění ÚT tuhá paliva, lokální elektrické a krb. Dobrá dopravní dostupnost, autobus na Smíchovské nádraží. V místě ZŠ (1. stupeň), MŠ, restaurace, obchod, lékař, pošta, veškerá další občanská vybavenost ve 4,5 km vzdáleném Mníšku pod Brdy. Požadovaná cena 2 980 000 Kč za nemovitost, včetně provize.





Prodej pozemku 684 m² s rodinným domem, U nádraží, Mníšek pod Brdy .Jedná se o cihlový rodinný dům typu bungalov 4+1 se sedlovou střechou o zastavěné ploše 13x9m cca. 120m² .Tento RD poskytuje dostatek prostoru ke kvalitnímu spokojenému rodinnému bydlení i pro vícečetnou rodinu s dětmi . Výhodou je rychle spojení do Prahy po rychlostní komunikaci R4 cca. 20minut . V Mníšku pod Brdy je velmi dobrá občanská vybavenost a městečko celkově žije zajímavým kulturním a společenským životem. Požadovaná cena 3 990 000 Kč za nemovitost

Obvyklou cenu nemovitosti stanovují na 3.500.000,- Kč.

Slovy: Třimilionpětsettisíc Kč

V Tršicích 12.7.2016

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4886-254-2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 591 ze dne 23.6.2016	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	4
Mapa oblasti	3

Fotodokumentace nemovitosti - původní prohlídka



Fotodokumentace nemovitosti k 12.7.2016



Mapa oblasti



