

Tržní hodnota (obvyklá cena)

číslo 1165/51/2025

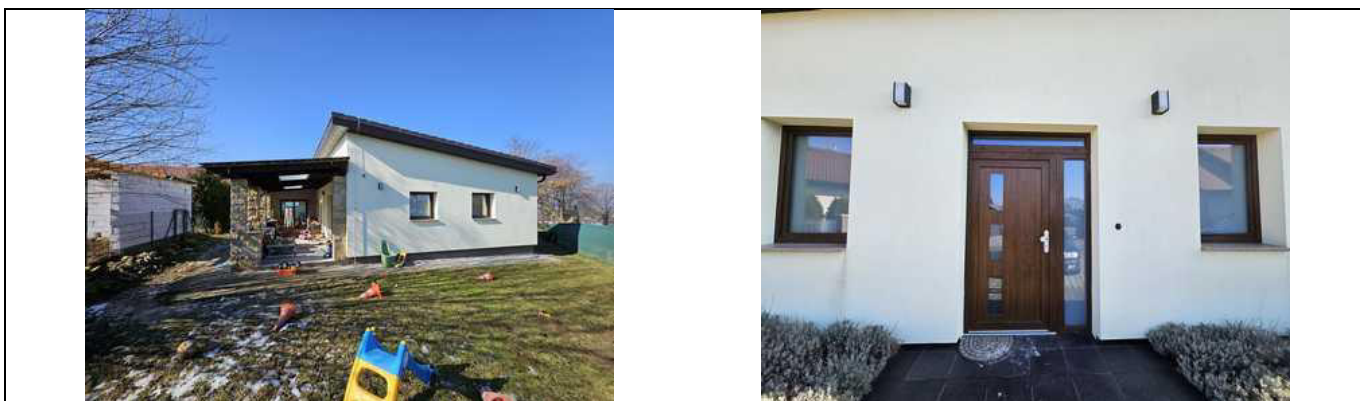


NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům - bez nebytových prostor, pozemek parc. č. St. 1091 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 393 (rod. dům), pozemek parc. č. 464/103 (zahrada), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, pro katastrální území Strašín u Říčany na LV č. 756.		
Adresa nemovité věci:	Dobromyslová 393 / 4, 25101 Říčany - Strašín		
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Říčany, k.ú. Strašín u Říčany, kód k.ú. 756237, LV 756		
Ostatní stavby:	zpevněné plochy, oplocení, retenční nádrž, úpravy zahrady		
Pozemky:	St. 1091, 464/103		
Vlastník stavby:	Daniel Tesař,		1 / 1
Vlastník pozemku:	Daniel Tesař,		1 / 1

OBJEDNATEL:	Investown Technologies s.r.o.; č. obj.:1165, 10.02.2025		
Adresa objednatele:	Inovační 122, 25241 Zlatníky-Hodkovice		
	telefon:	e-mail:	
	IČ: 08667144	DIČ: CZ08667144	

ZHOTOVITEL:	Ing. Miloš Srna		
Adresa zhotovitele:			
	IČ:	DIČ:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Přecenění zajištění úvěru (ocenění stávajícího stavu)		
Účel úvěru:	☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ refinancování ☒ jiné		



	Současný stav	Budoucí stav
HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI	14 000 000 Kč	

Datum místního šetření: 24.02.2025

Datum zpracování:

24.02.2025

Počet stran: 34 stran Počet příloh: 16

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.24

V Trutnově, dne 24.02.2025

Otisk razítka

Ing. Miloš Srna

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Rekonstrukce: ☐ celková ☐ dílčí ☒ stavba dokončena v r. 2016 ☐ změna stavby v r. ☐ rekonstrukce v r.
☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce:	☒ zděné ☐ betonové ☐ montované		Konstrukce:	☐ zděné ☐ betonové ☐ montované	
	☐ kovové ☐ dřevěné ☐ jiné			☐ kovové ☐ dřevěné ☐ jiné	
Využití:	☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání		Využití:	☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání	
	☐ bydl., podn. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt			☐ bydl., podn. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt	
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna		Okolí:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní ☐ nákupní zóna			☐ ostatní ☐ nákupní zóna	
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		Příjezd:	☒ zpevněná komunikace	
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn		Přípojky:	☒ / ☒ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn	
	☒ / ☐ elektro ☒ telefon			☒ / ☐ elektro ☒ 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

Stavebně technický stav stavby:

výborně udržovaná

Vytápění:

ústřední / etážové - tepelné čerpadlo

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
865 000 Kč	Nebyla doložena žádná RS/KS/SoSBK. Předmět ocenění nebude obchodován. Původní nabývací titul je Smlouva kupní ze dne 20.06.2014, právní účinky zápisu ke dni 30.07.2014. Vzhledem ke stáří tohoto nabývacího titulu a někdejšímu stavu pozemku pro výstavbu RD již nemá dostatečnou vypovídací schopnost o ceně. Tento titul nebyl k ocenění doložen a tudíž ani vyhodnocen. Je ctěna materiální publicita KN v souladu s § 980 odst. 2 NOZ. Proto je daný titul uvažován jako bezrizikový.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	14 600 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	14 781 543 Kč	0 Kč
Hodnota nemovité věci	14 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	9 006 000 Kč	0 Kč

Minimální hodnota v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	6 794 757 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	5 937 757 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	857 000 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

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

Porovnávací metoda byla provedena na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a parametrů. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovité, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s věcmi nemovitými ve vztahu nabídky a poptávky a s předpokládaným střednědobým výhledem v rámci jednotek měsíců. Dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalita věci nemovité, občanská vybavenost, dopravní dostupnost a obslužnost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Vybraný soubor porovnávaných věcí nemovitých pro současný stav po příslušné adjustaci vykazoval souladnost a nebylo tedy nutné žádný vzorek vyřadit. Věc nemovitá by za současných podmínek na trhu při náležité době inzerování měla být bezpečně prodejná.

V dané lokalitě se nabízejí novostavby, nebo zánovní rodinné domy v cenovém intervalu 100 278 – 104 779 CZK/m². Jednotková cena byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 102 098 CZK/m² vzhledem k uvažovanému současnému stavebně-technickému stavu, standardu provedení, konstrukčnímu systému, potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), dostupnosti spádového centra Říčany, resp. Prahy, minimální občanské vybavenosti v okolí, rozsahu příslušenství, atp.

Porovnávané vzorky byly primárně cíleny na svoji lokalitu, konstrukční systém objektu, užitnou plochu, dispozici a stavebně-technický stav co nejbližší k oceňovanému objektu. Vzhledem k tomu že v nabídce realitních kanceláří a realizovaných transakcí není v současné době dostatečné množství novostaveb, nebo zánovních rodinných domů obdobné velikosti s prvky nadstandardu v rámci okolních obcí, je v porovnávací analýze uvažováno s realitními nabídkami a transakcemi obdobných rodinných domů v rámci blízkého okolí s výbornou dostupností spádového centra, srovnatelnou okolní vybaveností, použitého konstrukčního systému, rozsahu příslušenství, standardní velikosti pozemkového zázemí, atp. Tyto skutečnosti jsou následně korigovány v rámci porovnávací metody.

V rámci porovnatelných vzorku je odečteno příslušenství garáží. Jednotková cena je tedy očištěna o toto příslušenství vzhledem k jeho absenci.

Následně jsou odečteny propočtené náklady na dokončení adaptace místnosti bazénu na pokoj a terasy na zimní zahradu v čistě svépomocném režimu jako 14 600 000 CZK – 600 000 CZK = 14 000 000 CZK.

**Současná tržní hodnota oceňované věci nemovité je stanovena v úrovni
14 000 000 CZK za objekt včetně všeho jeho příslušenství.**

Podmínky vhodnosti zástavy

Současný stav je platný za předpokladu že:

1) Na věci nemovité, LV č. 756 pro katastrální území Strašín u Říčan nebudou váznout žádná omezení vlastnických práv se zásadním vlivem na stanovenou tržní hodnotu nebo vhodnost zajištění.

2) Tržní hodnota je dále platná za předpokladu, že veškeré předložené podklady a informace sdělené a doložené klientem jsou pravdivé a dodané listinné dokumenty jsou platné. V případě zjištění, že předložené podklady jsou neplatné, pozbývá tento odhad své platnosti a odhadce dále nenese za jeho použití žádnou zodpovědnost.

Odhad je vyhotoven v uzamčené elektronické podobě a tržní hodnota je platná 3 měsíce od vyhotovení odhadu.

Odhad je vypracován pro účely úvěrového řízení v rámci INVESTOWN s.r.o. dle metodiky ČBA.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Říčany jsou město, které se nachází v okrese Praha-východ ve Středočeském kraji, při hranici hlavního města Prahy zhruba 20 km jihovýchodně od jejího centra. Žije zde přibližně 17 tisíc obyvatel. Říčany protéká Rokytka a Říčanský potok, na jeho toku se ve městě nacházejí rybníky Marvánek a Mlýnský rybník. Říčany prochází železniční trať 221 z Prahy do Benešova. V letech 2018–2021 z indexu kvality života vyplynulo, že Říčany jsou město s nejlepší kvalitou života v Česku.

Strašín je dnes jednou ze součástí města Říčan, od jehož jádra je oddělen údolím Rokytky. Dříve se jmenoval Strážín, později se jméno změnilo na Strašín. Jednu dobu byl osadou patřící k severněji ležícímu Březí, poté byl nějaký čas samostatnou obcí, nyní patří pod město Říčany. (zdroj: wikipedie)

Předmětná věc nemovitá se nachází v severní okrajové části obce Říčany v místní části Strašín v Dobromyslové ulici. Jedná se o oblast samostatných novodobých rodinných domů.

Objekt je v rámci aktuálního územního plánu v plochách BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovské. V bezprostředním sousedství jsou výhradně novodobé nízkopodlažní rodinné domy. Objekty jsou koncipovány jako samostatná příměstská rezidenční zástavba se základním pozemkovým zázemím přecházející v extravilánovou zeleň polí a luk. Lokalita je řešena s četnou zelení v zahradách a veřejným prostranstvím.

V bezprostřední blízkosti objektu není žádná frekventovaná komunikace s negativním vlivem na užívání předmětu ocenění. Proto daná skutečnost nepředstavuje riziko.

V bezprostřední blízkosti objektu není žádný komerční objekt, nebo průmyslový areál s negativním vlivem na užívání předmětu ocenění. Proto daná skutečnost nepředstavuje riziko.

V bezprostředním okolí objektu nejsou volné pozemky, které z titulu aktuálního územního plánu je možné zastavět vyjma jižního sousedství objektu. Vzhledem k tomu že jsou tyto pozemky ve stejných plochách jako předmět ocenění není předpoklad že případná budoucí zástavba na těchto pozemcích bude mít negativní vliv na předmět ocenění vyjma omezené doby výstavby z titulu zvýšené hlučnosti, prašnosti a otřesů od stavebních prací. Vzhledem k vyhodnocení pouze současného stav daná skutečnost nepředstavuje riziko.

V dochozí vzdálenosti od objektu se nenachází omezená občanská vybavenost (sportoviště). Nejbližší občanská vybavenost je v rámci spádového centra obce Říčan (obchody, školy, školky, zdravotnická zařízení, atp.) s dojezdovou dobou cca 5 min.

Zastávka MHD - PID (Říčany, Strašín, Pampelišková) je situována cca 50 m jiho-západně od objektu s četností spojů je v řádu jednotek za hodinu ve špičce. Vlak v místě není k dispozici.

V bezprostředním okolí je dostatek zeleně (pozemky ve funkčním celku s objektem, zahrady sousedních objektů, navazující extravilánová zeleň polí a luk).

Do budoucna je předpoklad rozvoje bezprostředního sousedství lokality. Jedná se totiž o vyhledávanou rezidenční oblast jako satelit Prahy. Aktuálně se tedy nedá okolí považovat za urbanisticky stabilní.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost					
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD		☐ železnice		☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř		

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený zděný RD s 1 NP s pultovou střechou na pozemku parc. č. St. 1091, jež je součástí pozemku v jednotném funkčním celku se zahradou a vším příslušenstvím. Dům je koncepčně řešen jako jednobytový o dispozici 2+kk. V rámci původního projektu je připravena nástavba 2.NP s dalšími 4 místnostmi. Dle původního ohlášení a projektu je tedy objekt možné rozšířit až na 6+kk. Dle sdělení klienta jsou na to připraveny stávající konstrukce včetně snadno demontovatelné střechy. Vzhledem k zastavěné ploše je výměra přilehlého pozemku zahrady z titulu funkčního celku nadstandardní a odpovídá koncepci venkovského rodinného bydlení v dané lokalitě.

K příslušenství objektu patří zpevněné plochy, terasa s přístřeškem upravovaná na zimní zahradu, oplocení a úpravy terénu.

Objekt je napojen dle informace vlastníka na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vlastní retenční nádrž pro splachování WC, elektrorozvodnou síť, EZS a data. Plyn je zaveden na hranici pozemku.

Objekt včetně příslušenství byl vybudován v roce 2016 a od té doby je průběžně užíván jeho vlastníkem. Jeho provedení je v běžném materiálovém standardu s prvky nadstandardu v rozsahu EZS, venkovních žaluzií a přípravy na krbová kamna. Dle jsou v domě osazeny prvky smart-home pro osvětlení, kamerový systém, atp.

V době místního šetření nebyly identifikovány žádné viditelné vady a poruchy konstrukcí, které by měly negativní vliv na hodnotu, nebo vhodnost zajištění vyjma probíhajících úprav místnosti s původním bazénem na pokoj a dále úprav terasy na zimní zahradu. Daná skutečnost je zohledněna v rámci stanovené tržní hodnoty náklady na realizaci chybějících konstrukcí jako:

Výplně otvorů oken a dveří	300 000 CZK
Podlahové topení včetně podlahy	150 000 CZK
Podlaha na terase	100 000 CZK
Rezerva	50 000 CZK
 Celkem:	 600 000 CZK

Náklady na realizaci jsou v indikativní úrovni 600 000 CZK.

RD je oceněn na žádost klienta v současném stavu jako přecenění aktuálního zajištění úvěru.

Objekt je vytápěn tepelným čerpadlem přes teplovodní soustavu do podlahových a lokálně nástěnných otopných těles. Alt. bude možné topit v krbových kamnech s provedenou přípravou komínového tělesa. TUV je připravována v rámci kombinovaného tepelného čerpadla do velkokapacitního zásobníku. Dále je v domě proveden rozvod antén a dat a osazena technologie EZS a smart-home.

Dům je v okamžitém stavu celoročně užitelný a obyvatelný v běžném standardu.

Aktuálně je dům užíváný vlastníkem.

PENB objektu je v úrovni B.

Výměry jednotlivých místností byly naměřeny v rámci místního šetření. Ocenění je tedy provedeno dle tohoto stavu a standardů ČBA vyjma plochy terasy adaptované na temperovanou zimní zahradu a dále někdejšího bazénu adaptovaného na pokoj. Obě místnosti jsou ve značné fázi rozestavěnosti a jsou vzhledem k vyhodnocení pouze současného stavu započteny s přidanou hodnotou, resp. zohledněním nákladů na jejich dokončení v čistě svépomocném režimu - viz výše.

Podrobněji dispozice objektu není popsána, protože je patrná z tabulky místností.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 2016	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	výborně udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Kategorie B ze dne: 15.09.2014	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☒ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 464/111		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
464/111	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Říčany

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Bez rizik.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika: A - dopad na snížení OC do 15 %

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Bez rizik.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Bez rizik.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 756 pro katastrální území Strašín u Říčán je evidováno věcné břemeno technického charakteru ve prospěch ČEZ Distribuce a.s. (V-11593/2010-209). Toto věcné břemeno má negativní vliv na užívání části pozemku parc. č. 464/103 a je pně zohledněno v rámci ocenění.

Na LV č. 756 pro katastrální území Strašín u Říčán je evidováno zástavní právo smluvní ve prospěch Investown Technologies s.r.o. (V-12986/2023-209). Toto zástavní právo není zohledněno v rámci stanovené tržní hodnoty - viz podmínka.

Na LV č. 756 pro katastrální území Strašín u Říčán je evidováno zástavní právo exekutorské ve prospěch AS21 s.r.o. (V-7460/2024-209). Toto zástavní právo není zohledněno v rámci stanovené tržní hodnoty a musí být vymazáno - viz podmínka.

Na LV č. 756 pro katastrální území Strašín u Říčán je evidována poznámka o zahájení exekuce povinný Daniel Tesař (Z-21713/2024-101, Z-5857/2024-204). Tato omezení vlastnických práv nejsou zohledněna v rámci stanovené tržní hodnoty a musí být vymazána - viz podmínka.

Na LV č. 756 pro katastrální území Strašín u Říčán je evidována poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti povinný Daniel Tesař (Z-5857/2024-204). Toto omezení vlastnických práv není zohledněno v rámci stanovené tržní hodnoty a musí být vymazáno - viz podmínka.

Na LV č. 756 pro katastrální území Strašín u Říčán je evidována poznámka o rozhodnutí o úpadku povinný Daniel Tesař (Z-6394/2024-204). Toto omezení vlastnických práv není zohledněno v rámci stanovené tržní hodnoty a musí být vymazáno - viz podmínka.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

Popis ostatních rizik

Na LV č. 756 pro katastrální území Strašín u Říčán jsou evidovány související zápisy se zástavním právem smluvním ve prospěch Investown Technologies s.r.o. (V-12986/2023-209). Tato omezení vlastnických práv nejsou zohledněna v rámci stanovené tržní hodnoty - viz podmínka.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 756		
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec:	538728 Říčany	Katastrální území:	756237 Strašín u Říčan
Ulice:	Dobromyslová	č.o.:	4
Vlastníci		Podíl	
FO	RČ: [REDACTED]	Daniel Tesař	[REDACTED] 1 / 1
Stavby		stavba je součástí pozemku	
část obce	Strašín	Rodinný dům	č.p. 393 na pozemku p.č. St. 1091 ANO
Pozemky			
St. 1091	Stavební parcela	Parcela KN	182 m ² zastavěná plocha a nádvoří
464/103	Pozemková parcela	Parcela KN	609 m ² zahrada

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	182,00 m ²	143,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		143,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP	zádveří	5,05 m ²	1,00	5,05m ²
	chodba	19,95 m ²	1,00	19,95m ²
	technická místnost	5,57 m ²	1,00	5,57m ²
	koupelna	8,54 m ²	1,00	8,54m ²
	WC	2,02 m ²	1,00	2,02m ²
	šatna	5,38 m ²	1,00	5,38m ²
	prádelna	3,63 m ²	1,00	3,63m ²
	ložnice	12,72 m ²	1,00	12,72m ²
	obývací pokoj s KK	37,11 m ²	1,00	37,11m ²
	pokoj (nedokončený)	17,80 m ²	1,00	17,80m ²
	zimní zahrada (nedokončená)	25,24 m ²	1,00	25,24m ²
	1.NP - celkem	143,00 m²		143,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.NP (182)*(2,98)	= 542,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 542,36 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	železobetonové
Střecha	pultová
Krytina	skládaná
Klempířské konstrukce	systémové prvky
Vnitřní omítky	vápenné, štukové
Fasádní omítky	KZS
Vnější obklady	marmolit a stěrky
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	chybí
Dveře	hladké plné a prosklené dveře
Okna	plastová s izolačním sklem
Podlahy obytných místností	keramické dlažby, plovoucí podlahy
Podlahy ostatních místností	keramické dlažby
Vytápění	tepelné čerpadlo, příprava na krbová kamna
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	tepelné čerpadlo do zásobníku

Instalace plynu	zemní plyn na hranici pozemku
Kanalizace	plastové potrubí, retenční nádrž
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči
Vnitřní vybavení	umyvadla, vana, sprchové kouty, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	rozvod antén, EZS, datový přívod, kamerový systém, retenční nádrž, atp.

Zastavěná plocha	[m ²]	0
Obestavěný prostor	[m ³]	542,36
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 948
Počet podzem./nadzem. podlaží		1 / 0
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	143,00 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 937 757
Stáří	roků	9
Další životnost	roků	85
Opotřebení	%	15,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 047 093

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
zpevněné plochy	zpevněné plochy	464/103	228,00 m ²	1 500 Kč/m ²	342 000 Kč	15 %	290 700 Kč
oplocení	oplocení	464/103	126,00 bm	2 500 Kč/bm	315 000 Kč	15 %	267 750 Kč
retenční nádrž	altán s grilem	464/103	1,00 ks	50 000 Kč/ks	50 000 Kč	15 %	42 500 Kč
úpravy zahrady	úpravy zahrady	464/103	1,00 ks	150 000 Kč/ks	150 000 Kč	15 %	127 500 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							728 450 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pravidelný soubor pozemků přibližně lichoběžníkového tvaru v jednotném funkčním celku s domem a vším příslušenstvím.

Pozemkový celek je v současném stavu zasíťovaný, resp. zainvestovaný (V, E, K, P na hranici, EZS a data) a je na něm situována stavba solitérního rodinného domu, resp. vedlejší stavby zpevněných ploch, retenční nádrže, oplocení, atp. Dále příslušenství tvoří modernizovaná terasa na zimní zahradu s temperováním.

Pozemkový celek je rovinatý.

Pozemek je zatížen omezením vlastnických práv ve formě VB technického charakteru, zástavního práva a souvisejících zápisů - viz podmínka.

Ve východní části je realizována stavba solitérního rodinného domu. Po celém obvodu na dům navazuje pozemkové zázemí zahrady na kterém jsou situovány vedlejší objekty příslušenství.

Na pozemku se nachází lokálně okrasná zeleň s parkovou úpravou.

Přístup je přes zpevněnou komunikaci a dále po dlážděných plochách.

Sítě (V, E, K, P a data) jsou vedeny v okolní komunikaci a dále zakončeny na pozemku, resp. je na ně napojená samotná stavba vyjma P, který je zakončen v instalačním sloupku. Dále se na pozemku nachází retenční nádrž na dešťovou vodu.

Při západním okraji pozemku vede veřejná přístupová komunikace. Po zbytku obvodu je předmět ocenění ohraničen susedními

pozemky oddělenými oplocením.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V dané lokalitě (v okruhu do 5 km) se nabízejí nebo obchodují obdobné pozemky s možností výstavby RD v cenovém intervalu 11 173 – 11 828 CZK/m². Jednotková cena byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 11 400 CZK/m² v současném stavu.

Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), lokální omezené občanské vybavenosti, dostatečnému množství zeleně v okolí, budoucímu předpokladu urbanisticky nestabilního okolí, vynikající dostupnosti spádového centra Prahy, atp.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Pozemek č. 1 TOMPAT Reality Vám v exkluzivním zastoupení nabízí k prodeji stavební pozemek ve staré zástavbě Říčán. Pozemek se nachází v klidné části Říčán, 40m od lesa a jeho výměra činní 1388 m ² . Pozemek je určen pro výstavbu RD. Zastavitelnost pozemku je 20%, max. výška stavby je omezena na 9 m. Na pozemek je zavedena přípojka elektřiny, vodovodu, kanalizace, plynu, internetu a nachází se a něm i vlastní studna. Na pozemku je dále i základová deska (původní RD). V případě zájmu či dotazů o prohlídku nás kontaktujte. Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady - 0,85; velikost pozemku - větší plocha - 1,05; poloha pozemku - lepší lokalita - 0,90; dopravní dostupnost - srovnatelné - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - pozemek již zaplacen - 0,95		1 388	21 514 000	15 500,00	0,76	11 827,86
Pozemek č. 2 Exkluzivně si dovoluujeme nabídnout nádherný pozemek s vlastním potokem u lesa s možností projektu na míru dle potřeb a možností budoucího majitele. Ve fotogalerii prezentujeme ideovou studii s vizualizací projektu. Na pozemku v současné době proběhla demolice stávajícího objektu. Říčany jsou dlouhodobě považovány za jedno z nejlepších míst k žití v rámci České republiky, nabízí plnou občanskou vybavenost a skvělou dostupnost do centra Prahy včetně vlakového spojení. Pozemek má napojení na vodu, kanalizaci a elektřinu a má i vlastní studnu. Celková plocha pozemku je 1.010 m ² . Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady - 0,85; velikost pozemku - větší plocha - 1,10; poloha pozemku - lepší lokalita - 0,90; dopravní dostupnost - srovnatelné - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné - 1,00		1 010	13 480 000	13 346,53	0,84	11 231,10
Pozemek č. 3 Nabízíme k prodeji pozemek určený pro bydlení v atraktivní lokalitě Říčán. Tento pozemek o celkové ploše 1102 m ² se nachází v klidné části města a nabízí ideální podmínky pro výstavbu vašeho vysněného domova. Pozemek má již vybudované veškeré přípojky inž. sítí. Říčany, známé svou vynikající občanskou vybaveností a bohatou nabídkou volnočasových aktivit, představují ideální místo pro rodinné bydlení. Pozemek je ideální pro jednotlivce či rodiny, které hledají možnost postavit si dům podle vlastních představ. Město Říčany nabízí vše potřebné pro komfortní bydlení, včetně škol, obchodů, zdravotnických zařízení a dostatku zeleně pro relaxaci a sport. Výborné dopravní spojení umožňuje snadný dojezd do Prahy, což je velkou výhodou pro každodenní dojíždění za prací či dalšími aktivitami.		1 102	14 877 000	13 500,00	0,84	11 386,07



Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte nebo vyplňte níže uvedený formulář, rádi Vám pomůžeme.

Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady - 0,85; velikost pozemku - větší plocha - 1,05; poloha pozemku - lepší lokalita - 0,90; dopravní dostupnost - srovnatelné - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - nutnost vymýcení a vyčištění pozemku - 1,05

Pozemek č. 4 895 10 000 000 11 173,18 1,00 11 173,18
Zavkládovaná kupní cena na základě V-7368/2024-209 ze dne 20.06.2024.

Hodnocení: redukce pramene ceny - kupní cena - 1,00; velikost pozemku - srovnatelné - 1,00; poloha pozemku - srovnatelné - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelné - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné - 1,00



Pozemek č. 5 896 13 440 000 15 000,00 0,76 11 400,00
Zavkládovaná kupní cena na základě V-9395/2024-209 ze dne 06.08.2024.

Hodnocení: redukce pramene ceny - kupní cena - 1,00; velikost pozemku - srovnatelné - 1,00; poloha pozemku - lepší lokalita - 0,95; dopravní dostupnost - srovnatelné - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - včetně SP - 0,80



Průměrná jednotková cena 11 403,64 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m²	Jednotková cena Kč/m²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1091	182	11 400	1 / 1	2 074 800
zahrada	464/103	1	0	1 / 1	0
	464/103	608	11 400	1 / 1	6 931 200
Celková výměra pozemků:		791	Hodnota pozemků celkem:		9 006 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient zdroje ceny	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K _{zc}							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _{zc}	Kč/m ²
Žitná, Sibřina	125,00	1 153	5+kk	15 900 000	127 200	0,80	101 760
RD č. 1, Máme pro vás nabídku novostavby nízkooenergetického rodinného domu o dispozici 5+kk s podlahovou plochou 125 m2, nacházejícího se na prostorném pozemku o velikosti 1153 m2 v obci Sibřina.							
Po vstupu do domu se ocitnete v předsíni, vedle které je koupelna se sprchovým koutem a toaletou spojenou s technickou místností. Předsíň je vybavena na míru vyrobeným kvalitním nábytkem ve stylu kuchyňské linky. Z předsíně pokračuje chodba, která vede do velkého obývacího pokoje (33 m2) s kuchyňským koutem vybaveným kvalitním nábytkem a spotřebiči značky Siemens. V obývacím pokoji se nachází krb a vstup na terasu. V přízemí je také pokoj/pracovna (12 m2) a schodiště vedoucí do horního patra.							



V patře naleznete tři ložnice (16,73 m², 16,73 m² a 12,16 m²) a prostornou koupelnu s vanou, dvoj umyvadlem a WC.

Rozlehlá zahrada o výměře 1046 m² poskytuje dostatek soukromí a prostor pro realizaci například terasy, přístřešku nebo garáže (schválený projekt na dvougaráž). Na zahradě je umístěna podzemní nádrž na dešťovou vodu s čerpadlem pro zavlažování.

Dům je postaven z kvalitních materiálů s difúzně uzavřenou konstrukcí, parotěsnou zábranou a dvojitou izolací (venkovní 15 cm, vnitřní 12 cm). Stěny jsou zaklopeny fermacellem, který má nosnost 50 kg na vrut. Sedlová střecha je pokryta taškami Bramac, plastová okna mají izolační trojskla. Podlahy jsou řešeny kombinací plovoucí podlahy a dlažby. O vytápění domu se stará tepelné čerpadlo Revel (vzduch-voda) s podlahovým vytápěním, ohřev vody zajišťuje bojler, a krb s krbovou vložkou dotváří příjemnou atmosféru.

Obec Sibřina se nachází v těsné blízkosti Prahy 9 - Újezd nad Lesy, kde je veškerá občanská vybavenost. Dopravní spojení do Prahy je výborné – autobusem na metro B Černý Most, autem do centra za pouhých 20 minut.

Na dům se vztahuje záruka 30 let. Jedná se o světlý a útulný dům, který je ideální pro rodinu s dětmi. Nemovitost je možné financovat hypotečním úvěrem, s jejímž vyřízením vám rádi pomůžeme.

Garáž není dokončená a není zohledněna v nabídkové ceně. Její přidaná hodnota je pouze v rozsahu projektu.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady; Lokalita - horší lokalita; Velikost objektu - menší plocha; Provedení a vybavení - vyšší standard; Celkový stav - menší opotřebení; Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí; Úvaha zpracovatele ocenění - nedokončené úpravy terénu, projekt na garáž; Energetická náročnost budovy - srovnatelné;

Lesní, Světlá	135,00	643	5+kk	14 250 000	105 556	0,95
---------------	--------	-----	------	------------	---------	------

RD č. 2, Nabízíme ve výhradním zastoupení jedinečný rodinný dům 5+kk s klidnou atmosférou v obci Světlá sousedící s populárními Říčany. Dům o podlahové ploše 161 m² je obklopen zahradou o rozloze 545 m² a nachází se na konci klidné slepé ulice, která sousedí s krásným lesem. Skvělé soukromí a zároveň výborná občanská vybavenost dělají z tohoto domu místo, které si zamilujete.

Tento nádherný rodinný dům prošel kompletní rekonstrukcí před 15 lety, kdy bylo přistavěno druhé patro a vyměněna střecha. Dům dýchá přírodní atmosférou, která vás okamžitě okouzlí. Dřevěné dekorace se prolínají celým interiérem – od podlah v obývacím pokoji a ložnicích až po izolační okna z kvalitního dřeva. Každý pohled na tyto přírodní prvky vás potěší a dodá pocit domova.

Užitná plocha místností v domě činí 135 m². V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj s útulnými kamny a světlá kuchyně, která láká svou příjemnou atmosférou. Kuchyně nabízí přímý vstup na zahradní terasu, ideální pro ranní kávu nebo večerní posezení. Obývací pokoj díky své prostornosti je ideálním pro rodinná setkání u jídelního stolu či trávení klidných večerů u televize. Součástí přízemí je také technická místnost s prostorem pro pračku a kombinovaný vytápěcí systém, který umožňuje přepínání mezi elektrickým kotlem a kotlem na dřevo (dřevoplyn) podle potřeby. V patře najdete novou prostornou koupelnu se dvěma umyvadly a sprchovým koutem, zařízenou v elegantním stylu. Hlavní ložnice má dostatek úložných míst a nabízí krásný výhled do zahrady. Dále oceníte další tři prakticky řešené ložnice. Ložnice jsou vytápěny radiátory a v ostatních místnostech je oblíbené podlahové vytápění.

Zamilujete si také krásnou zahradu, která sousedí s lesem. Díky vzrostlým stromům a keřům zde najdete dostatek soukromí. Zahrada je ideálním místem pro setkávání s přáteli, letní večery nebo dětské hry. Stačí otevřít branku a můžete se projít lesem, který začíná hned za vaší zahradou. Základ domu tvoří kombinované zdivo a dostavba domu je z cihel Porotherm, střecha je betonová Bramac.

Světlá jsou ideální pro rodinné bydlení díky skvělé občanské vybavenosti. Najdete zde mateřskou školu, lesní školu, základní školu a soukromou školu a gymnázium Navis. K

100 278



nákupům slouží místní obchod, sportovní vyžití zajišťují fotbalové a dětské hřiště i nová sportovní hala. Pouhé 3 km vzdálené Říčany nabízejí širokou škálu služeb, včetně bazénu, kina a množství obchodů. Okolní příroda s lesy, rybníky a cyklostezkami je ideální pro relaxaci. Vlakové nádraží je 10 minut pěšky, cesta do Prahy trvá 30 minut. Světlé kombinují klidné bydlení s výbornou dostupností.

Koupi lze financovat hypotékou, kterou Vám rádi zprostředkujeme. Pouze u nás vám zajistíme moderní financování až na 30 let, bez ohledu na věk a prokazování příjmů, či nutnosti předkládat daňové přiznání (u podnikatelů). Zeptejte se nás a bydlete chytře! Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N106637.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady; Lokalita - horší lokalita; Velikost objektu - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - větší opotřebení; Vliv pozemku - srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné; Energetická náročnost budovy - vyšší energetická náročnost;

Na Pazderně, Škvorec	140,00	1 095	5+kk	15 990 000	114 214	0,90	102 793
-------------------------	--------	-------	------	------------	---------	------	---------

RD č. 3, Prodej moderní novostavby RD 5+kk v obci Škvorec nedaleko Prahy.



Toužíte po dokonalém útočišti v blízkosti hlavního města? Představujeme Vám cihlový rodinný dům 5+kk o rozloze více než 140 m², který se nachází v obci Škvorec, pouhých 8 kilometrů od Prahy. Do dvou let by měla být otevřena přeložka 1/12 (Běchovice - Úvaly), která zkrátí dojezd do centra Prahy, cca o 10 minut.

Tento jedinečný dům je umístěn v klidné části obce a je obklopen zahradou o velikosti 1 095 m², která nabízí naprosté soukromí a možnosti pro relaxaci i zahradničení. Tento dům je skutečným útočištěm pro ty, kteří hledají harmonii mezi městským životem a přírodou.

Při vstupu do domu Vás uvítá zádveří, z kterého se dostanete pracovny / praktické komory, samostatného WC, moderní koupelny a technické místnosti, nabízející vše potřebné pro pohodlné bydlení. Dále se chodbou dostanete do otevřeného prostoru, který je dominantou domu a spojuje obývací pokoj, jídelnu a kuchyň (značky Oresi - Livanza).

Tento společný velkolepý prostor je srdcem domu. Atmosféru dotváří stylové schodiště s masivním zábradlím, které Vás doveče do prvního patra. Tam najdete tři prostorné a neprůchozí pokoje, samostatnou koupelnu se záchodem a lodžii, která je přístupná ze dvou ložnic. Z lodžie se Vám naskytne nádherný pohled na Prahu a okolní přírodu.

Vytápění domu je zajištěno plynovým kondenzačním kotlem (kombinace radiátorů a podlahového vytápění). K dotvoření romantické atmosféry slouží krbová vložka v obývací části.

Okna jsou plastová izolační trojskla, podlahy masivní dubové parkety v kombinaci s velkoformátovou dlažbou. Dům je zateplen. Na zahradě je vrtaná studna, dům je současně napojen na vodovodní řád a kanalizaci.

K domu patří velké zastřešené parkování pro dvě auta.

Tento dům je skutečným klenotem pro rodiny, které hledají klidné a pohodlné bydlení v blízkosti Prahy. Přijďte se přesvědčit o jeho výjimečnosti a nechte se okouzlit jeho jedinečnou atmosférou a šarmem.

Škvorec, malebná obec ve Středočeském kraji, se nachází pouhých 20 kilometrů východně od centra Prahy, což zajišťuje vynikající dopravní dostupnost. Nabízí komfortní bydlení s veškerou občanskou vybaveností, včetně základní školy, mateřské školy, pošty a obchodů. Škvorec je známý svým bohatým společenským životem a pravidelnými kulturními a sportovními akcemi. Okolní příroda je ideální pro turistiku a cykloturistiku, což ocení zejména milovníci aktivního odpočinku. S přibližně 1 200 obyvateli se obec stává čím dál populárnější mezi mladými rodinami hledajícími klidné a pohodlné bydlení blízko Prahy.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady; Lokalita - horší lokalita; Velikost objektu - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav -

srovnatelné; Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí; Úvaha zpracovatele ocenění - nezpěvněná komunikace; Energetická náročnost budovy - srovnatelné;

K Pomníku padlých, 145,00 1 106 4+1 19 900 000 137 241 0,75 102 931
Říčany

RD č. 4, Nabízíme exkluzivně prvorepublikovou vilu s krásnou zahradou o rozloze 998 m², nacházející se v jedné z nejžádanějších lokalit Říčan, která kombinuje klidné prostředí, nádhernou okolní přírodu s blízkostí centra.



Říčany jsou již po šesté vyhlášeny městem s nejlepším žitím v České republice. Nabízejí vysokou úroveň občanské vybavenosti, která uspokojí potřeby celé rodiny. V blízkosti vily se nachází školy, školky, gymnázium, sportovní zařízení včetně zimní haly, fotbalového hřiště a plaveckého areálu Marvánek. V pěší dostupnosti naleznete také obchodní centrum, což zajišťuje snadnou dostupnost všech potřebných služeb a zboží.

Tato nemovitost je perfektním místem pro pohodlný rodinný život v blízkosti přírody. Vedle výše zmíněných výhod lokalita nabízí další rekreační aktivity – v okolí najdete rybník vhodný ke koupání a rybaření, rozsáhlá sportoviště a mnoho dalších možností pro volnočasové vyžití. Říčany zároveň umožňují snadnou dostupnost do Prahy, a to jak autem, tak veřejnou dopravou, což činí tuto lokalitu ještě atraktivnější.

V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj s krbem, propojený s jídelnou, kuchyň, pracovna, komora, veranda a chodba. První patro se pyšní ložnicí se šatnou, pokojem s komorou a koupelnou. V podkroví je půda s možností vybudování dalších pokojů. V pokojích jsou masivní dřevěné podlahy.

Vila je částečně podsklepená, má vlastní studnu, kompletně elektřinu v mědi a nový kondenzační plynový kotel.

Vilu je možné financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením vám rádi pomůžeme. Pokud hledáte jedinečné místo pro svůj domov v prestižní lokalitě, která kombinuje veškerý komfort městského života s přírodou, tato vila je pro vás tou pravou volbou.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady; Lokalita - lepší lokalita; Velikost objektu - srovnatelné; Provedení a vybavení - nižší standard; Celkový stav - větší opotřebení; Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné; Energetická náročnost budovy - vyšší energetická náročnost;

U Březské cesty, 136,00 839 4+kk 15 000 000 110 294 0,95 104 779
Říčany

RD č. 5, Zavkládovaná kupní cena na základě V-11743/2024-209 ze dne 27.09.2024.

Provedena korekce kupní ceny o garáž jako 15 500 000 CZK - 500 000 CZK = 15 000 000 CZK.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena; Lokalita - lepší lokalita; Velikost objektu - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelné; Vliv pozemku - srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné; Energetická náročnost budovy - srovnatelné;

Započitatelná plocha	143,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	100 278 Kč/m ²	Minimální cena:	14 339 754 Kč
Průměrná jednotková cena:	102 508 Kč/m ²	Průměrná cena:	14 658 644 Kč
Maximální jednotková cena:	104 779 Kč/m ²	Maximální cena:	14 983 397 Kč
Stanovená jednotková cena:	102 098 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	14 600 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 865 000 Kč

Druh dokladu: Kupní smlouva - návrh

Ze dne: 30.07.2014

Nebyla doložena žádná RS/KS/SoSBK. Předmět ocenění nebude obchodován a bude sloužit jako zajištění úvěru.

Původní nabývací titul je Smlouva kupní ze dne 20.06.2014, právní účinky zápisu ke dni 30.07.2014. Vzhledem ke stáří tohoto nabývacího titulu a někdejšímu stavu pozemku pro výstavbu RD již nemá dostatečnou vypovídací schopnost o ceně. Tento titul nebyl k ocenění doložen a tudíž ani vyhodnocen. Je ctěna materiální publicita KN v souladu s § 980 odst. 2 NOZ. Proto je daný titul uvažován jako bezrizikový.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

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

Porovnávací metoda byla provedena na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a parametrů. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovité, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s věcmi nemovitými ve vztahu nabídky a poptávky a s předpokládaným střednědobým výhledem v rámci jednotek měsíců. Dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalita věci nemovité, občanská vybavenost, dopravní dostupnost a obslužnost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Vybraný soubor porovnávaných věcí nemovitých pro současný stav po příslušné adjustaci vykazoval souměrnost a nebylo tedy nutné žádný vzorek vyřadit. Věc nemovitá by za současných podmínek na trhu při náležité době inzerování měla být bezpečně prodejná.

V dané lokalitě se nabízejí novostavby, nebo zánovní rodinné domy v cenovém intervalu 100 278 – 104 779 CZK/m². Jednotková cena byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 102 098 CZK/m² vzhledem k uvažovanému současnému stavebně-technickému stavu, standardu provedení, konstrukčnímu systému, potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), dostupnosti spádového centra Říčany, resp. Prahy, minimální občanské vybavenosti v okolí, rozsahu příslušenství, atp.

Porovnávané vzorky byly primárně cíleny na svoji lokalitu, konstrukční systém objektu, užitnou plochu, dispozici a stavebně-technický stav co nejblíže k oceňovanému objektu. Vzhledem k tomu že v nabídce realitních kanceláří a realizovaných transakcí není v současné době dostatečné množství novostaveb, nebo zánovních rodinných domů obdobné velikosti s prvky nadstandardu v rámci okolních obcí, je v porovnávací analýze uvažováno s realitními nabídkami a transakcemi obdobných rodinných domů v rámci blízkého okolí s výbornou dostupností spádového centra, srovnatelnou okolní vybaveností, použitého konstrukčního systému, rozsahu příslušenství, standardní velikosti pozemkového zázemí, atp. Tyto skutečnosti jsou následně korigovány v rámci porovnávací metody.

V rámci porovnatelných vzorku je odečteno příslušenství garáží. Jednotková cena je tedy očištěna o toto příslušenství vzhledem k jeho absenci.

Následně jsou odečteny propočtené náklady na dokončení adaptace místnosti bazénu na pokoj a terasy na zimní zahradu v čistě svépomocném režimu jako 14 600 000 CZK – 600 000 CZK = 14 000 000 CZK.

**Současná tržní hodnota oceňované věci nemovité je stanovena v úrovni
14 000 000 CZK za objekt včetně všeho jeho příslušenství.**

Podmínky vhodnosti zástavy

Současný stav je platný za předpokladu že:

1) Na věci nemovité, LV č. 756 pro katastrální území Strašín u Říčan nebudou váznout žádná omezení vlastnických práv se zásadním vlivem na stanovenou tržní hodnotu nebo vhodnost zajištění.

2) Tržní hodnota je dále platná za předpokladu, že veškeré předložené podklady a informace sdělené a doložené klientem jsou pravdivé a dodané listinné dokumenty jsou platné. V případě zjištění, že předložené podklady jsou neplatné, pozbývá tento odhad své platnosti a odhadce dále nenese za jeho použití žádnou zodpovědnost.

Odhad je vyhotoven v uzamčené elektronické podobě a tržní hodnota je platná 3 měsíce od vyhotovení odhadu.

Odhad je vypracován pro účely úvěrového řízení v rámci INVESTOWN s.r.o. dle metodiky ČBA.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	14 600 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	14 781 543 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	14 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	9 006 000 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	6 794 757 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	5 937 757 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	857 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- +dobrá dostupnost Prahy
- +možnost nástavby 2.NP
- +nízkoenergetický RD

Slabé stránky nemovité věci

- nedokončená zimní zahrada a adaptace místnosti bazénu na pokoj

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 756 ze dne 24.02.2025.	4
Kopie katastrální mapy ze dne 24.02.2025.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	4
Mapa oblasti.	1
Souhlas s užíváním stavby č.j. 10543/2016-MURI/oSÚ/00502 ze dne 30.12.2016.	1
PENB.	2
Územní plán.	2
Informace o povodních.	1

Koncesní listina

Koncesní listina evidenční číslo 361005/U2016/5846/Ro na předmět podnikání „Oceňování majetku pro – věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik“ vydaná Městským úřadem Trutnov, odbor živnostenský, Slovanské náměstí 165, 541 01 Trutnov, č.j. Ž/3943/16/Ro/1001267/3 ze dne 26.10.2016

Jméno: Ing. Miloš Srna

Spisová značka: Ž/3943/16/Ro/1001267/3

Identifikační číslo: 75917734

Datum zápisu: 26.10.2016

Kancelář 1: Bellušova 1846/8, 155 00 Praha, Česká republika

Kancelář 2: Jiráskovo náměstí 209/9, 541 01 Trutnov, Česká republika

Zpracovatel ocenění tímto osvědčuje, že:

V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního hodnocení.

Při tvorbě ocenění nebyly shledány žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Toto ocenění bylo vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná zodpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo část tohoto ocenění jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu a nebude zatížený nájemními vztahy.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 756 ze dne 24.02.2025.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538728 Říčany
 Kat.území: 756237 Strašín u Říčan List vlastnictví: 756
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Tesař Daniel, [REDACTED]		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1091	182	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Strašín, č.p. 393, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1091				
464/103	609	zahrad		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)

zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy energetického zařízení - v rozsahu dle geometrického plánu č.523-241/2009 a dle čl.III smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 464/103

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2010.

V-11593/2010-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 120.000.000,- Kč s příslušenstvím
 - budoucí dluhy do celkové výše 240.000.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 35 let ode dne uzavření zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice,
 25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144

Povinnost k

Parcela: St. 1091, Parcela: 464/103

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 11:22:18. Zápis proveden dne 11.12.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-12986/2023-209

Pořadí k 15.11.2023 11:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 11:22:18. Zápis proveden dne 11.12.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-12986/2023-209

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

zdroj: cuzk.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538728 Říčany
Kat.území: 756237 Strašín u Říčan List vlastnictví: 756
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 11:22:18. Zápis proveden dne 11.12.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-12986/2023-209

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 05.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 12:54:45. Zápis proveden dne 11.06.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-5456/2024-209

o Zákaz zcizení a zatížení

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

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice,
25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144

Povinnost k

Parcela: St. 1091, Parcela: 464/103

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 11:22:18. Zápis proveden dne 11.12.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-12986/2023-209

Pořadí k 15.11.2023 11:22

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

dluh 7.514.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

AS21 s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 08751846

Povinnost k

Parcela: St. 1091, Parcela: 464/103

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Jindřichův Hradec č.j. 188 EX-83/2024 -15 ze dne 20.06.2024. Právní moc ke dni 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2024 12:18:25. Zápis proveden dne 30.07.2024.

V-7460/2024-209

Pořadí k 04.06.2024 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Dusílková Ochmannová, LL.M., [REDACTED]

Povinnost k

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538728 Říčany
Kat.území: 756237 Strašín u Říčan List vlastnictví: 756
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Tesař Daniel, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 216 EX 201/24 - 13 ze dne 02.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 19:40:38. Zápis proveden dne 09.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-21713/2024-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, [REDACTED]

Povinnost k

Tesař Daniel, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův Hradec 188 EX-81/2024 -13 ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 13:15:09. Zápis proveden dne 24.06.2024; uloženo na prac. Kolín

Z-5857/2024-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1091, Parcela: 464/103

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Jindřichův Hradec 188 EX-81/2024 -40 ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 13:15:10. Zápis proveden dne 24.06.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6394/2024-209

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Tesař Daniel, [REDACTED]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Tesař Daniel, [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2014 14:41:15. Zápis proveden dne 25.08.2014.

V-12191/2014-209

Pro: Tesař Daniel, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

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 3

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:35:02

Obec: 538728 Říčany

List vlastnictví: 756

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

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

Vyhotoveno: 24.02.2025 15:46:22

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít 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://cuzk.gov.cz/>.

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 4

Kopie katastrální mapy ze dne 24.02.2025.



zdroj: cuzk.cz

Fotodokumentace nemovité věci.



Dům ze zahrady



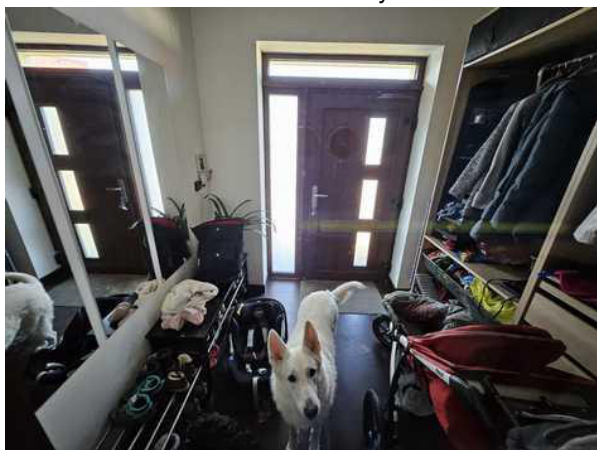
Dům ze zahrady



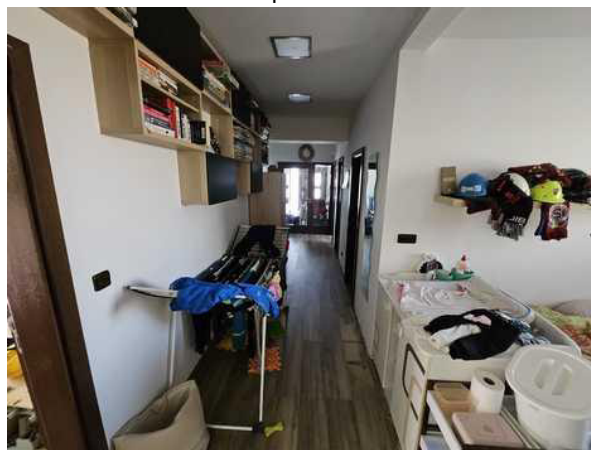
Dům ze zahrady



Vstup do domu



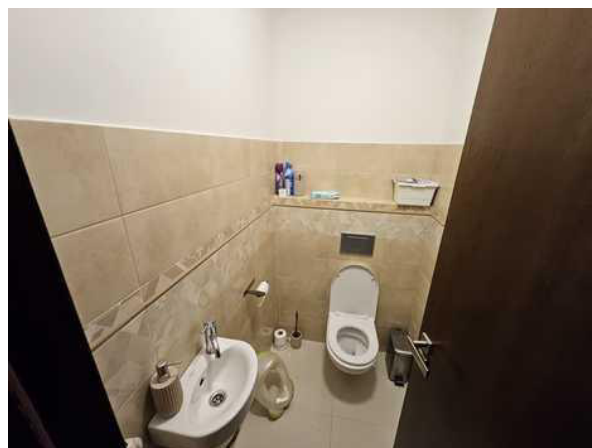
Zádveří



Chodba



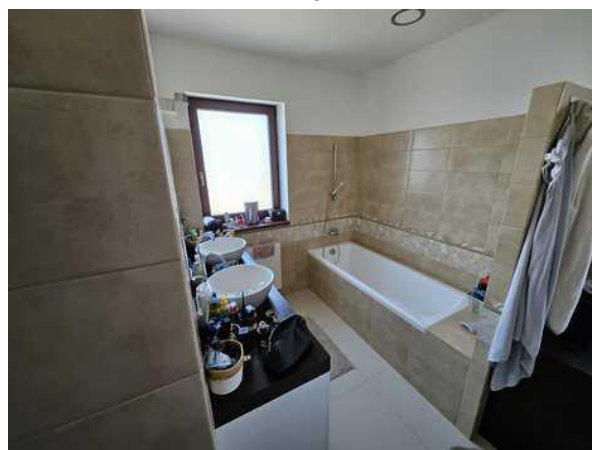
Prádelna/sprcha



WC



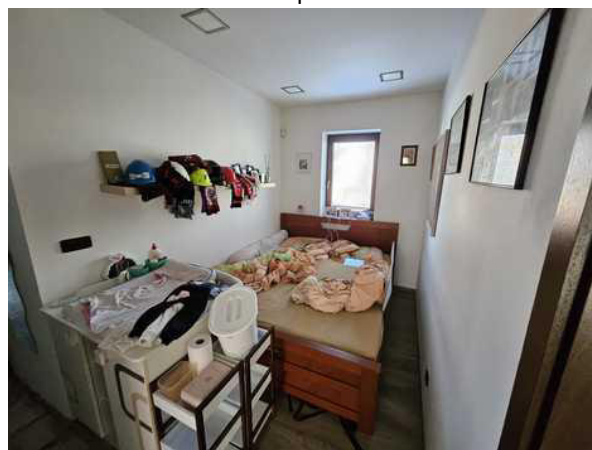
Šatna



Koupelna



Koupelna



Schodišťový prostor aktuálně využitý jako spací kout



Ložnice



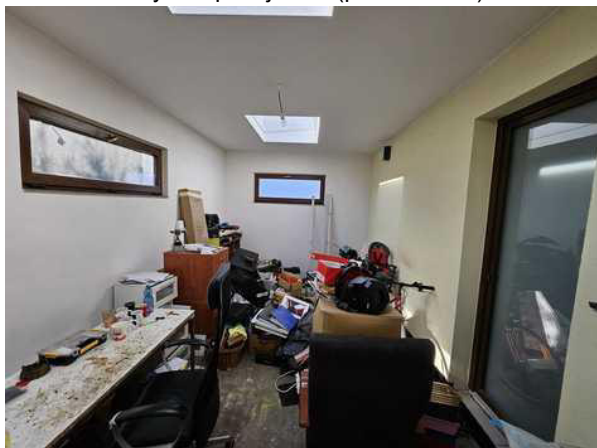
Obývací pokoj s KK (původní foto)



Obývací pokoj s KK (původní foto)



Technická místnost



Bazénová místnost v adaptaci na pokoj



Bazénová místnost v adaptaci na pokoj



Vjezdová brána



Tepelné čerpadlo



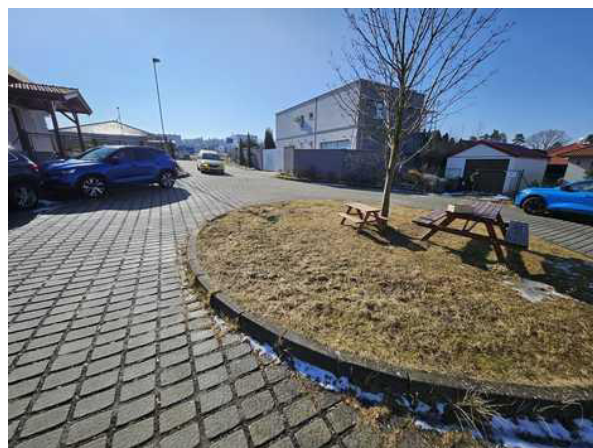
Pozemkové zázemí



Pozemkové zázemí

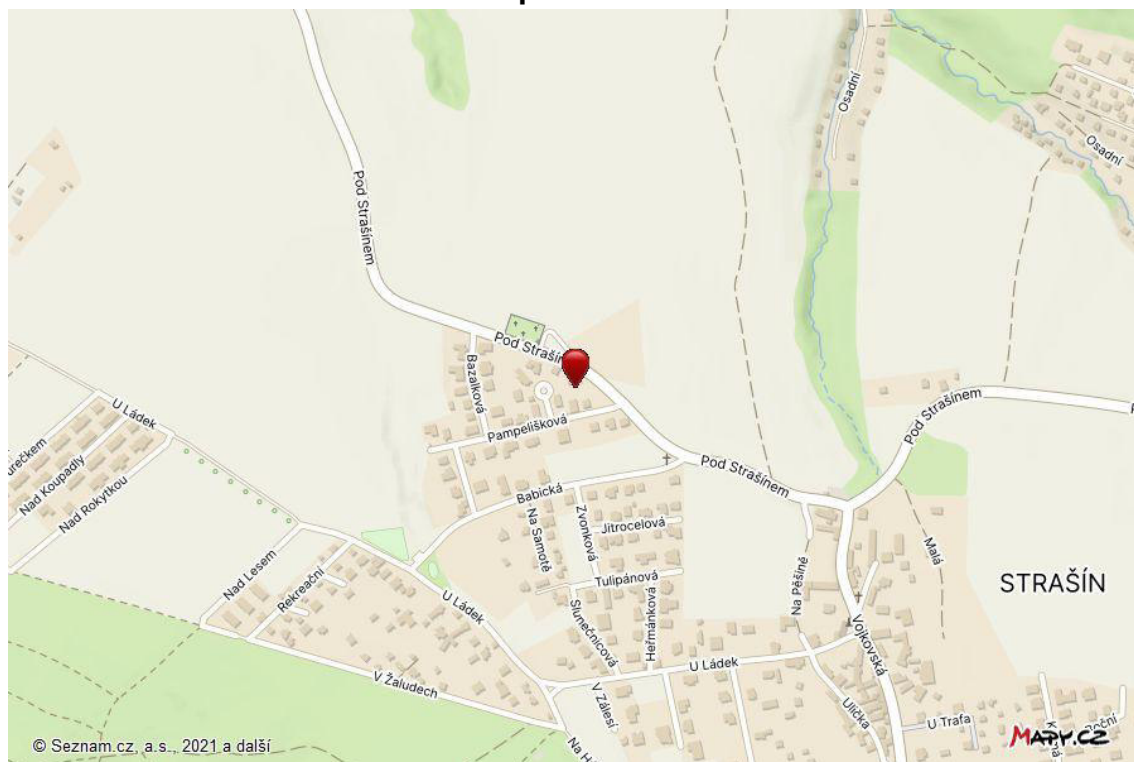


Pozemkové zázemí

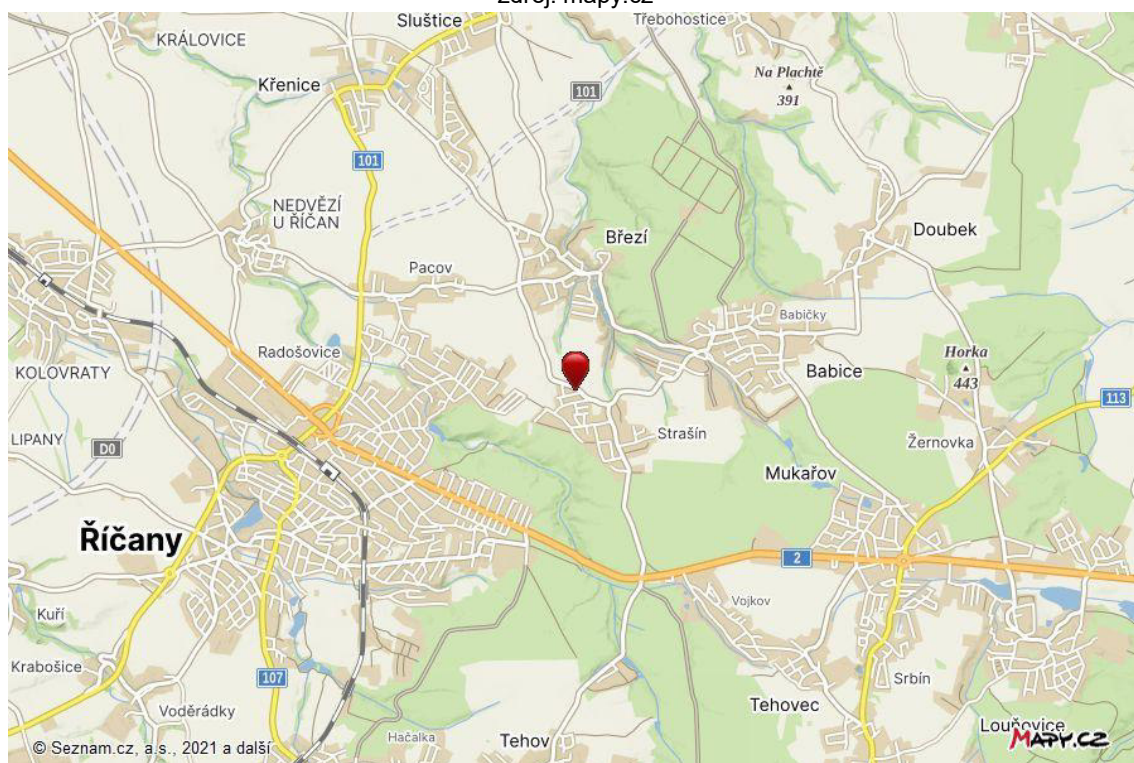


Přístupová komunikace

Mapa oblasti.



zdroj: mapy.cz



zdroj: mapy.cz

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŘÍČANY

odbor - Stavební úřad

Melantrichova 2000, 25101 Říčany, tel. 323 618 211

SPIS. ZN.: 99059/2016/Đu
Č.J.: 105439/2016-MURI/OSÚ/00502
VYŘIZUJE: Ďurišová
TEL.: tel. 323 618 137
E-MAIL: martina.durisova@ricany.cz
DATUM: 30.12.2016

SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Stavební odbor Městského úřadu Říčany, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 23.11.2016 oznámení o záměru započít s užíváním stavby v souladu s § 120 stavebního zákona a § 18h vyhlášky č. 503/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, které podal stavebník:

Daniel Bréd, nar. [REDACTED]

na stavbu: **Novostavba rodinného domu na pozemku p.č. st.1091(rodinný dům) a p.č. 464/103 (zahrada), k.ú. Strašín u Říčan, dle geometrického plánu č. 779-349/2016.**

Po řádném přezkoumání předloženého oznámení, zjištění vzájemného souladu s projektovou dokumentací a vzhledem k tomu, že stavebník doložil potřebné doklady a podklady, vydává stavební úřad souhlas s užíváním stavby.

Oprávněná úřední osoba :

Martina Ďurišová, os.č.502
Městský úřad v Říčanech
odbor - stavební úřad
Melantrichova 2000
251 01 ŘÍČANY -15-

Obdrží:

účastníci (doručenky)

Daniel Bréd, Pampelišková č.p. 336/4, Strašín, 251 01 Říčany u Prahy

Ověřovací doložka pro vidimaci Poř.č.: 25101-0133-0034
Podle ověřovací knihy pošty: Říčany u Prahy

Tato úplná kopie, obsahující 1 stran souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla porizena a tato listina je prvopis, obsahující 1 stran.

Listina, z níž je vidimovaná listina porizena, neobsahuje viditelný zajišťovací prvek, jenž je součástí významu této listiny.

Říčany u Prahy dne 31.01.2017
Richterová Monika

Podpis, Úřední razítka



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **parc.č. 464/103**

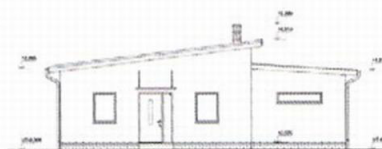
PSČ, místo: **251 01 Strašín u Říčan**

Typ budovy: **Rodinný dům - novostavba**

Plocha obálky budovy: **484,98 m²**

Objemový faktor tvaru A/V: **0,80 m²/m³**

Celková energeticky vztažná plocha: **156,70 m²**



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)		Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)	
Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)			
Mimořádně úsporná A	A	104	104
← 87		← 104	
Velmi úsporná B	117 B	← 157	157
← 131		← 209	209
Úsporná C	C	← 313	313
← 175		← 418	418
Méně úsporná D	D	← 522	522
← 262			
Nehospodárná E	E		
← 349			
Velmi nehospodárná F	F		
← 437			
Mimořádně nehospodárná G	G		
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	18,3		16,4

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

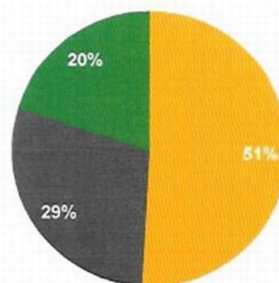
Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	☐
Okna a dveře:	☐
Střechu:	☐
Podlahu:	☐
Vytápění:	☐
Chlazení / klimatizaci:	☐
Větrání:	☐
Přípravu teplé vody:	☐
Osvětlení:	☐
Jiné:	☐

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



■ Energie okolí - 9,3
■ Elektřina ze sítě - 5,3
■ Kusové dřevo - 3,7

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m ² ·K)	Dílčí dodané energie					
		Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)					
Memorádně uspořádáno							
A				2			
B		90				22	
C	0,29						4
D							
E							
F							
G							
Memorádně neohospodárná							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		14,1		0,2		3,4	0,6

Zpracovatel: Ing. Jan ČESÁK

Kontakt: +420 777 200 712

evex@evex.cz

Číslo: 0709

Vydáno dne: 15.9.2014

Územní plán.



LEGENDA

STAV NÁVRH REZERVA

PLOCHY

PLOCHY BYDLENÍ



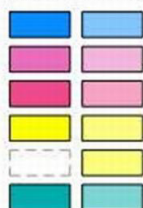
- BH BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
- BI BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
- BV BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ

PLOCHY REKREACE



- RI REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ



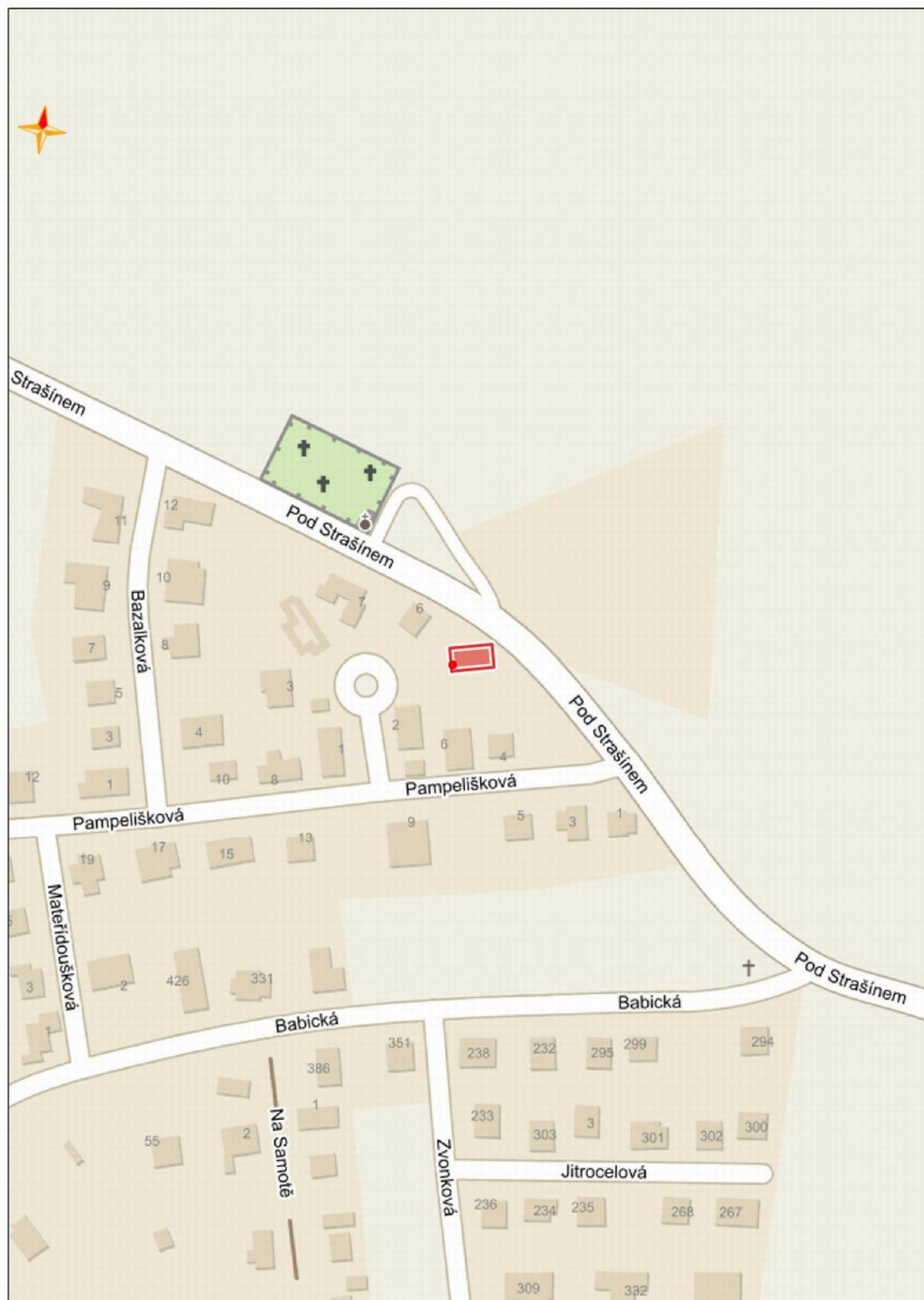
- OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
- OM OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
- OK OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ
- OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
- OSL OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÉ A SPORTOVNÍ PLOCHY
- OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY

zdroj: web obce Říčany

BV		bydlení v rodinných domech - venkovské	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:		PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyšší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu rodinné domy jako zemědělské usedlosti obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch, bez řadové zástavby a zástavby trojdomy atd.		viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. výměra pozemků min. 900 m ² , v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 900m ² ; zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 25% z výměry pozemku, u jednopodlažních objektů 30 %, zast. plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 280 m ² ., U stavby hlavní u venkovského bydlení pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí, pro doprovodné stavby se neurčuje,	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: doprovodné stavby a doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství nerušící výroba a služby občanská vybavenost Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. Max. celkový rozsah přípustného využití pozemku do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost.		MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování regulačního plánu.		PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD - 2 park.stání na vlastním pozemku Parkování návštěvníků: povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US nebo RP: na 3 RD 1 návštěvnícké stání	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití • specifické formy bydlení		MAX. VÝŠKA (m)9	
		MIN.% ZELENĚ65	

Informace o povodních.

Geoportál GEPRO Standard - tiskový výstup



Měřítko 1:2000

zdroj: gepro.cz