

ZNALCKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2925/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 183 o výměře 173m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Noutonice čp. 109**, způsob využití rod. dům, parc.č. 75/11 o výměře 727m², zahrada a parc.č. 75/31 o výměře 3m², zahrada, zapsáno na LV č. 444 pro k.ú. Noutonice, obec Lichoceves u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha západ.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Luboš Pánek
JUDr. Martin Litvan LL.M., Ph.D.
Fügnerovo nám. 1808/3
120 00 Praha 2

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení MSPH 79 INS 18375 / 2020**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 15.09.2020 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 25 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 26.09.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav objektů**
- 3.5. Pozemky**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 183 o výměře 173m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Noutonice čp. 109, způsob využití rod. dům, parc.č. 75/11 o výměře 727m², zahrada a parc.č. 75/31 o výměře 3m², zahrada, zapsáno na LV č. 444 pro k.ú. Noutonice, obec Lichoceves u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha západ.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 444 pro k.ú. Noutonice ze dne 03.09.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Projektová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí okolo 5% z požadované ceny.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 444 pro k.ú. Noutonice ze dne 03.09.2020

Pánek Luboš, Sídlištní 245/18h, Lysolaje, 16500 Praha 6

Adresa:	Noutonice čp. 109
Název katastrálního území:	Noutonice
Název obce:	Lichoceves
Název okresu:	Praha západ
List vlastnictví:	LV č. 444

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 444 pro k.ú. Noutonice ze dne 03.09.2020

Zajištění nemovitosti

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v městě Lichoceves, samostatná část Noutonice, v zastavěné, okrajové, východní části Noutonic ("satelit"), při zpevněné komunikaci, se vstupem a vjezdem na pozemek z východní strany z ulice (parc.č. 75/1 ve spoluvlastnictví Bc. Kryštof Čonka, Ing. Matěj Čonka a Eva Čonková - právně zajištěn věcným břemenem cesty a stezky, listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.11.2019).

Bezprostřední okolí je běžně prostorné, s možností parkování, s novější zástavbou rodinnými domy a vilami. Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, vstup do domu je z východní strany, jižně a západně u domu je terasa a za terasou, u západní hranice pozemku stojí budova s vnitřním bazénem, která není zakreslená v katastrální mapě (povolení příp. souhlas s užíváním nebylo doloženo).

Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda z veřejného řádu, elektroinstalace zavedena, plyn zaveden.

Obec Lichoceves patří administrativně pod okres Praha západ a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Roztoky (v dojezdové vzdálenosti cca 8km). V obci Lichoceves má trvalý pobyt hlášeno přibližně 400 obyvatel, v obci je obecní úřad, inženýrské sítě, jinak bez vybavenosti. Samostatná část Noutonice rovněž bez občanské vybavenosti. Doprava železniční a autobusová.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp.109, součást pozemku st.parc.č. 183

Rodinný dům je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a valbovou střechu o mírném sklonu.

Výčet místností:

<u>1 NP (přízemí)</u>		<u>2 NP (patro)</u>	
místnost	plocha (m2)	místnost	plocha (m2)
zádveří	6,50	chodba	16,24
garáž	29,00	pokoj	12,00
technická místnost	2,50	pokoj - pracovna	15,13
WC	1,50	koupelna	9,85
obývací pokoj	59,50	pokoj	16,80
kuchyně	13,60	šatna	5,80
pokoj	15,40	WC	2,59
koupelna	4,90	pokoj	20,12
šatna	4,90	šatna	5,51
schodiště	5,30		
celkem	143,10	celkem	104,04

Celkem 6+1, zastavěná plocha domu 173m2, podlahová plocha celkem 247,14m2.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové
Svislé konstrukce	Zděné pravděpodobně keramické
Stropy	S rovným podhledem pravděpodobně keramické nebo železobetonové
Střecha	Krov valbový
Krytina	Tašková
Klempířské konstrukce	Pravděpodobně plechové poplastěné
Vnitřní povrchy	Omítky, stěrky
Vnější povrchy	Zateplení, omítky
Vnější obklady	Dřevěné podbití

Vnitřní obklady	Keramické a dřevěné
Schody	Železobetonové s dřevěným obkladem
Dveře	Náplňové dřevěné
Vrata	Sekční
Okna	Dřevěná EURO
Podlahy	Ker.dlažba, plovoucí dřevěné, koberec
Vytápění	Ústřední teplovodní plynovým kotlem, na chodbě a v koupelnách pravděpodobně podlahové
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Samostatný zásobník u plynového kotle
Instalace plynu	Zaveden
Kanalizace	V plastu
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka, spotřebiče
Vnitřní vybavení	Umyvadla, vana, sprchové kouty, WC, bidety
Ostatní	Centrální vysávání, zabezpečení, krb

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na deset let. Pravděpodobně přibližně před dvěma roky byly provedeno lokální opravy (např. opravy podlah apod.), jinak je rodinný dům pravděpodobně převážně v původním stavu, přibližně od března 2020 neobydlený, již bez oprav a bez údržby (zejména dožilé nátěry oken a venkovních dřevěných obkladů), stavebně technický stav celkově dobrý.

Ostatní stavby

Budova bazénu u západní hranice pozemku je přízemní s vnitřním bazénem s protiproudem, s vytápěním tepelným čerpadlem. Bazén je již bez oprav a bez údržby, výskyt plísní. Budova není zakreslena v katastrální mapě, povolení příslušným stavebním úřadem ani souhlas s užíváním nebyly doloženy. Zastavěná plocha 65m².

Venkovní úpravy:

Venkovní úpravy v běžném rozsahu - oplocení, vrata s pohonem, vrátka, přípojky, zpevněné plochy apod., vše v převážně v běžném stavu.

3.5. Pozemky

st.parc.č. 183 o výměře 173m², zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěn rodinným domem čp. 109, jenž je součástí pozemku

parc.č. 75/11 o výměře 727m², zahrada je zastavěn nezakreslenou budovou s bazénem, jinak je zahradou okolo domu, se zpevněnou plochou, se zatravněním, s trvalými porosty v běžných druzích, se závlahou. Zahrada již není udržovaná a ošetřovaná.

parc.č. 75/31 o výměře 3m², zahrada je pozemek u oplocení, s pilířkem měření.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni

takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V obci Lichoceves je ke dni ocenění nabízen v realitní inzerci jeden rodinný dům, v okolí cca pěti km je pak nabízeno přibližně padesát rodinných domů v cenové relaci přibližně od 3 mil až 5 mil za starší rodinné domy po 30mil za rozlehlé vily s velkým pozemkem. Podobných rodinných domů je pak nabízeno v realitní inzerci přibližně deset v cenové relaci od 10.900.000,- Kč za RD z roku 2015 v Statinicích po 26 mil za RD v Tuchoměřicích. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vybrané vzorky databáze realizovaných cen a inzerovaných nabídkových cen nejvíce podobných rodinných domů.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka celek. Tato jednotka je u obdobných rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha RD: 173 m²

Pozemky celkem: 903m²

lokality	cena	druh ceny
1) Holubice, okr. Praha západ Nadstandardní rodinný dům pro náročnou klientelu. Dům 5+kk, 161 m ² + 35 m ² terasa, s pozemkem 800 m ² . Interiér domu splňuje nejvyšší nároky na bydlení. Kuchyňská linka Katalpa s pracovní deskou Corian, LED svítidla, Veškeré zvolené materiály v domě jsou bezúdržbové, sanita s úpravou cera+ zn. Villeroy&Boch, epoxové stěrky od firmy Němec, vinylová podlaha s nejvyšší zátěží, hliníková okna Heroal 3 - skla včetně connex bezpečnostních fólií s UV ochrannou, elektrické žaluzie na tlačítka v celém domě. Bezfalcové vnitřní dveře s krytým kováním, skryté zárubně, značka Sapeli, kliky M&T minimal, centrální vysavač s hepa filtrem - značka Beam včetně kompletního rozvodu vysavače v domě, domovní zvonek Zn. ABB, domácí vrátný. Dům plně zabezpečený alarmem Jablotron. Kompletní přípravy v domě pro druhou koupelnu, americkou lednici včetně napojení vody) + příprava na bazén v technické místnosti. Lokalita Holubice nabízí základní občanskou vybavenost - ZŠ, MŠ, obchod, lékař. MHD . Zastavěná plocha 128m ² , pozemky celkem 800m ² .	13 200 000,- Kč	kupní cena, prodej 03/2020
  		
2) Horoměřice, okr. Praha západ Exkluzivně nabízíme do detailu perfekcionistaicky provedený dům s decentním nadčasovým interiérem, praktickým dispozičním řešením 5+kk s terasami, garáží a dalším technickým a hygienickým zázemím, rovinným pozemkem, poskytujícím soukromí a dalšími benefity. Dispozice domu je rozložena ve 2 nadzemních podlažích. 1. NP reprezentuje obývací pokoj (38,07 m ²), s výstupem francouzským oknem na jižně orientovanou zahradní terasu (7,48 m ²), propojený s jídelnou s arkýřem a s kuchyňským koutem. V tomto	11 150 000,- Kč	kupní cena, prodej 06/2020

podlaží se dále nachází hostinský pokoj (14,04 m²), hala (10,82 m²) se schodištěm, technická místnost (3,45 m²), spižní komora (1,59 m²), koupelna (4,42 m²) s WC a garáž (26,52 m²). 2.NP tvoří další 3 pokoje (17,99 m², 16,88 m² a 13,50 m²), 2.koupelna (12,15 m²) s 2.WC, hala (9,84 m²) a terasa (7,68 m²). Energeticky velmi úsporný dům (PENB B), byl zkolaudován v roce 2008, realizován z kvalitních materiálů a nadstandardních prvků (nosné zdivo Porotherm, krb, podlahové topení pod dlažbou, vestavěné skříně, nerezové zábradlí, atd.) Na pozemku o rozloze 716 m² okrasná vzrostlá zahrada se zpevněnou parkovací plochou a zahradním domkem. Komfortní bydlení v kontaktu s přírodou, v obci s komplexní vybaveností, současně rychlou dostupností M i mezinárodních škol. Zastavěná plocha 120m², pozemky celkem 716m².



3) Statenice, okr. Praha západ

11 200 000,- Kč

kupní cena, prodej 05/2020

Rodinný dům dvoupodlažní 4+kk s garáží, s venkovním bazénem, a udržovanou vzrostlou zahradou. Plocha pozemku 922 m², z toho zastavěná plocha 119 m², podlahová plocha 180 m² Dispozice domu : dominantou přízemí je obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem. Moderní kuchyňská linka je kompletně vybavena vestavěnými spotřebiči. V obývacím pokoji jsou velká francouzská okna, s kterými lze vstoupit na terasu a zahradu. Dále v přízemí se nachází vstupní předsíň, koupelna se sprchovým koutem a toaletou. První patro je tvořeno galerií, třemi ložnicemi, komorou, velkou koupelnou s vanou a toaletou. Dva menší pokoje mají samostatný vstup na balkony. V pokojích jsou vestavěné skříně. Na chodbě se nachází vstup na půdu. Dům byl postaven v roce 2001 z cihel Porotherm, střešní krytiny Bramac. Je zde zaveden obecní vodovod, kanalizace, elektřina 220V/380V, vrtaná studna, plynové vytápění s centrálním plynovým kotlem s ohřevem teplé vody. Součástí vybavení jsou plastová okna, plovoucí podlahy, vinyl, dlažba, koberce. Zabezpečovací systém. Parkování je v garáži (úložné prostory) a na zpevněné ploše před domem. Na zahradě se nachází bazén s venkovním zastřešením, dřevěný domek na nářadí, vzrostlé ovocné, jehličnaté stromy a udržované záhony s květinami. Součástí zeleninové zahrady je skleník. Zastavěná plocha 119m², pozemek celkem 803m².



4) Statenice, okr. Praha západ

12 650 000,- Kč

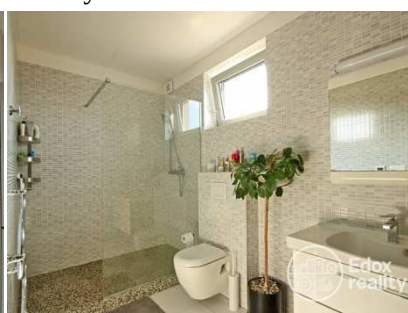
kupní cena, prodej 06/2020

Rodinný dům s moderní architekturou z roku 2007, s dispozicí 4+kk, a celkovou velikostí 180 m² užitné plochy a stojí na pozemku 737m². V přízemí domu je garáž, WC, kotelna, sklep, obývací pokoj s krbem a navazujícím kuchyňským koutem a jídelnou. V obývacím pokoji jsou dvoje velká francouzská okna s přímým vstupem na terasu a zahradu a dům je tak příjemně propojen s okolní přírodou. V prvním patře se nachází prostorná koupelna s WC a dvě ložnice s vlastním balkónem. Ještě jeden pokoj dá se využít taky jako pracovnu. Hlavní ložnice má samostatnou toaletu a sprchový kout. Zastavěná plocha 111m², pozemek celkem 737m².

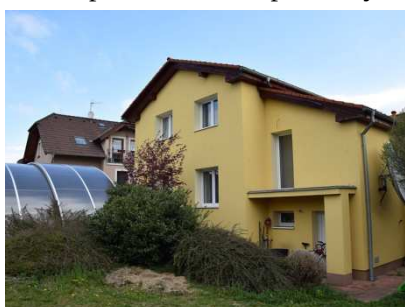


5) Středokluky, okr. Praha západ**10 990 000,- Kč****kupní cena, prodej 11/2019**

Prodej novostavby RD, 5 + kk/G, Středokluky. Velmi zajímavá nabídka exkluzivního, samostatného, nového domu ve skvělé lokalitě s vynikající dopravní dostupností na Prahu 6 (pouze cca deset minut jízdy vozem ke stanici metra Nádraží Veleslavin), prostorný a velmi úsporný dům (energetická třída A). Dům má dipozici 5+kk (jeden pokoj je však menší, ten může sloužit jako šatna nebo malá pracovna). Podlahové vytápění v celém domě, použity pouze kvalitní materiály, venkovní žaluzie, bezpečnostní kamery, videotelefon. V prvním podlaží najdeme velkorysý obývací pokoj s kuchyňským koutem (nadstandardní kuchyňská linka je vybavena vestavěnými spotřebiči), dále technickou místnost, sociální zařízení, relaxační zónu: útulné SPA (suchá sauna i pára) a garáž. Z obývacího pokoje je pak vstup na terasu, na kterou navazuje vkusně upravená, okrasná zahrada. Ve druhém podlaží najdeme tři velké ložnice, menší pracovnu, velkou koupelnu a místnost, která je vhodná jako šatna. Klidné a tiché místo v dobře fungující obci se základní občanskou vybaveností (škola, školka, restaurace, obchody, hromadná doprava do centra Prahy), Zastavěná plocha 150m², pozemky celkem 784m².

**6) Velké Přílepy, okr. Praha západ****10 700 000,- Kč****kupní cena, prodej 08/2020**

Prodej rodinného domu 156 m² s krytým bazénem 12,5 m x 6,3 m, pozemek 899 m² Velké Přílepy, rodinný dům o dispozici 7+kk o užitné ploše 156 m² včetně garáže a pozemku s celkovou výměrou 899 m². Dům postavený v roce 2004 je dvoupodlažní se zahradou a s velkým venkovním krytým a vyhřívaným bazénem. Dům je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, obecní kanalizaci a veřejný plynovod. V suterénu je umístěna garáž a technická místnost s plynovou kotelnou. Přístup je možný jak přes garážová vrata, tak i vnitřním přístupem po schodišti vedoucím z předsíně. V prvním nadzemním podlaží je umístěna vstupní předsíň a dále prostorově velmi velkorysá místnost opticky členěná na kuchyň, jídelnu a obývací pokoj. V mezipatře se nachází dva pokoje, koupelna (se sprchovým koutem) s WC. Ve druhém nadzemním podlaží jsou umístěny 4 pokoje a koupelna (s rohovou vanou) s WC. K domu přiléhá terasa, na kterou navazuje velký venkovní bazén o rozměrech 12,5 m x 6,3 m s variabilním zastřešením. Ohřev vody je zajištěn výměňkovou stanicí z domovní plynové kotelny. Na zahradě kromě keřů a stromů je umístěn i zahradní altán určený pro setkávání s rodinou a přáteli, venkovní zahradní krb. Dům má dobrou dostupnost a je situován severozápadně od centra obce, v klidné zástavbě rodinných domů s jednosměrnou příjezdovou komunikací určenou pro rezidenty. V obci se nachází mj. základní škola (1. i 2. stupeň), několik mateřských školek, lékárna, praktický lékař, pošta, bankomat, obecní policie, obchody, restaurace, sportoviště, dětské hřiště, kino, knihovna. Zastavěná plocha 156m², pozemky celkem 1055m².

**7) Velké Přílepy, okr. Praha západ****12 500 000,- Kč****kupní cena, prodej 07/2020**

Rodinný dům o dispozici 4+kk a užitné ploše 202 m², který se nachází ve Velkých Přílepech v klidné ulici na kraji obce. V domě z roku 2010 se nachází prostorná dvougaráž, kolem domu je okrasná relaxační zahrada s terasou, zastřešenou pergolou s krbem, krytým bazénem a vzrostlou zelení. V přízemí se nachází zádveří, praktický vstup do dvougaráže, koupelna s pračkou a sušičkou, dále velký obývací pokoj s francouzskými okny vedoucími na zahradu, kuchyňský a jídelní kout a komora/ spíž s úložným prostorem pod schody. V patře jsou situovány tři pokoje (všechny s klimatizací), samostatná šatna, prostorná koupelna s rohovou vanou i sprchovým koutem a toaleta, kde se nachází plynový kondenzační kotel sloužící pro vytápění a ohřev vody. Na celé ploše zahrady je instalován zavlažovací systém. V zemi je zabudována nádrž na dešťovou vodu. Zastavěná plocha 128m², pozemky celkem 778m².



8) Hostouň, okr. Praha západ

11 900 000,- Kč

nabídková cena

Rodinné bydlení v klidu a soukromí, v menší obci, necelých 15 min. od metra Zličín. Dům stojí na konci slepé ulice. Byl postaven v roce 2009 a svou dispozicí 5+1 poskytuje prostor rodině s dětmi. V domě jsou dvě koupelny s WC, zimní zahrada v patře s krásným výhledem do zahrady, sauna, velký obývací pokoj s krbem spojený s kuchyní prosklenou stěnou. Všechny ložnice v patře mají výstup na balkon, z kuchyně a obývacího pokoje vyjdete na terasu a zahradu. V přední části pozemku stojí velká garáž pro 2 auta, na zahradě za domem se nachází altán a koupací biotop. Na zahradě je rozveden automatický zavlažovací systém napojený na podzemní nádrž. Naše společnost Vám zajistí nejvýhodnější hypotéku a pojištění domu. Celková cena: 11 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize Poznámka k ceně: Včetně provize RK a kompletního právního servisu ID zakázky: 731967 Aktualizace: 21.09.2020 Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 127 m² Užitná plocha: 252 m² Plocha podlahová: 197 m² Plocha pozemku: 1479 m² Plocha zahrady: 1292 m² Parkování: 3 Rok rekonstrukce: 2012 Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové Odpad: Veřejná kanalizace Elektrina: 230V, 400V Oprava: Silnice, Autobus



9) Horoměřice, okr. Praha západ

12 890 000,- Kč

nabídková cena

Exkluzivní nabídka novostavby dvoupodlažního rodinného domu s garáží v Eezidenční části obce Horoměřice, která se nachází nedaleko městských částí Prahy 6 -Nebuše, Lysolaje, Suchdol a Přední Kopanina. V 1. NP - vstupní chodba, obývací pokoj s krbem a výstupem na terasu, samostatná kuchyně se základní výbavou vestavěných spotřebičů a jídelním koutem, sklad, pokoj, koupelna se sprchovým koutem a závěsnou toaletou, garáž s automatickými vjezdovými vraty. Ve 2. NP tři ložnice, hlavní koupelna s vanou, sprchovým koutem, závěsnou toaletou a bidetem. Vytápění a ohřev vody je zajištěn úsporným kondenzačním plynovým kotlem Junkers se zásobníkem dostatečné kapacity teplé vody. V obci je základní škola pro 2. stupeň, nově vybudovaná mateřská škola, zdravotní středisko, lékárna, veterinární klinika, pošta, knihovna, obchody s potravinami i spotřebním zbožím, několik autoservisů, hostinců a sportovních zařízení, hotel, stanice technické kontroly apod. V nedalekých Nebušicích je velmi vyhledávaná Mezinárodní škola v Praze (International School of Prague), která byla založena v roce 1948 a je jedinou mezinárodně akreditovanou školou v České republice. Studuje tu více než 750 studentů od 3 do 19 let z 58 zemí světa. Okolí obce se na jižní straně svažuje k údolí Šárceckého potoka, na východě je ohraničena údolím Vltavy, na severu se terén svažuje k Únětickému potoku. Výborné napojení na MHD, bus 316, 356 do 9 min metro trasa A Bořislavka, dále na městský okruh a také vynikající dostupnost letiště Václava Havla. Možnost financování koupě za pomoci hypotéčního úvěru, který je možné získat za aktuálně velmi výhodných podmínek. Se zajištěním tohoto produktu Vám budou nápomocni naši finanční specialisté. O bezpečnostních opatřeních prohlídky v rámci Covid-19 mě neváhejte kontaktovat. Děkuji a těším se na Vás. :-). Momentálně uváděna energetická náročnost budovy v třídě G, po zpracování PENB bude doplněna skutečná hodnota. Předpokládaná třída "B". Celková cena: 12 890 000 Kč za nemovitost, včetně DPH Poznámka k ceně: vč. provize RK a právních služeb ID zakázky: 205-N05605 Aktualizace: 17.09.2020 Stavba: Cihlová Stav objektu: Novostavba Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 109 m² Užitná plocha: 180 m² Plocha pozemku: 748 m² Plocha zahrady: 639 m² Parkování: 1 Garáž: 1 Rok kolaudace: 2012 Topení: Ústřední plynové Plyn: Individuální



10) Holubice, okr. Praha západ

12 900 000,- Kč

nabídková cena

Dvougenerační poctivě postavený podsklepený rodinný dům o dvou nadzemních podlažích z roku 2006. 1.N.P.: zádveří, hala se schodištěm, hostinský pokoj, koupelna, samostatného WC, obývací pokoj s kuchyní a jídelnou (velký prostor s krbem, který utváří příjemnou atmosféru), místnosti s bazénem s protiproudem a výhledem do zahrady. 2.N.P. jsou další tři ložnice (možno upravit na čtyři) + šatna, koupelna a WC samostatné. Suterén domu: dílna, prádelna, technické zázemí bazénu a domu, hoby místnost, sklad - vinný sklípek, WC a místnost s možností si zde udělat například posilovnu. V celém domě je centrální vysavač a podlahové topení. Dům je zateplený energetické náročnosti C. Součet podlahových ploch domu je 280 m². Dům je umístěn uprostřed vzrostlé udržované zahrady s umělým jezírkem a nabízí naprosté soukromí. Na pozemku se nachází další dvě stavby: jednopodlažní dům dispozičně řešen jako 3kk o zastavěné ploše 85 m² a dále menší stavba víceúčelové kůlny 27 m² - sloužící jako sauna, včetně přípojky vody a elektřiny. Na zahradě jsou tři krytá parkovací stání, pohodlně zaparkují i další auta. Bližší informace o nemovitosti u makléřky. K dispozici technická inspekce nemovitosti a certifikát "Prověřená nemovitost". Velmi klidná lokalita v blízkosti zeleně u nedaleké hory Říp s velmi dobrou dostupností do Prahy (PID na metro Bořislavka cca 20 min autem, 25 min busem) nebo do Libčic nad Vltavou (7 min), odkud je pravidelné spojení vlakem na Masarykovo nádraží v Praze za 30 minut, dále skvělé spojení na Letiště Václava Havla 15 minut. Zastávka autobusu 7 min. chůze od domu, školka 100 m, škola v obci, lékař, zubař, obchod, restaurace, fotbalové hřiště, jízdárna a 2km vzdálené koupaliště. Doporučuji prohlídku, kterou vás ráda provedu. Celková cena: 12 900 000 Kč za nemovitost, včetně DPH Poznámka k ceně: vč. právního servisu a provize RK ID zakázky: 096-N04223 Aktualizace: 24.09.2020 Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 2 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná: 282 m² Užitná plocha: 280 m² Plocha pozemku: 1579 m² Plocha zahrady: 1297 m² Sklep: 80 m² Rok kolaudace: 2006 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední elektrické Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet Elektřina: 230V, 400V Doprava: Silnice, Autobus



11) Únětice, okr. Praha západ

13 900 000,- Kč

nabídková cena

Pokud hledáte dům 4+kk se zahradou, která má svou neopakovatelnou atmosféru, pak právě tento je možná ten pravý. Vkusný a skvěle udržovaný dům s krásnou zahradou se vzrostlou zelení, doplněnou světlým přírodním kamenem ve formě dláždění a opěrných zídek, se nachází na pozemku o velikosti 790 m². Jeho dispozice je 4+kk + 2 koupelny, 2 WC, šatna, technická místnost a dvojgaráž, vše o velikosti téměř 140 m². Pozemek je slunný, skrytý od pohledů kolemjdoucích. Soukromí si zde užijete i na prostorné kryté terase přiléhající k domu na jeho západní straně. Dům má dostatek úložných prostor - jednak v interiéru - technická místnost, šatna, dále v podkroví nad dvojgaráží (cca 37 m² nad rámec zmiňované plochy domu), ale také v exteriéru v zahradním domku, který byl citlivě na míru přistavěn k domu a neruší tak vzhled zahrady. Vedle domu se nachází dvě parkovací stání, aniž by auta bránila výjezd z garáže. V případě zájmu může být nemovitost prodána včetně většiny nábytku. Dům i zahrada jsou s citem, vkusem a velkou pečlivostí vybudovány a udržovány. Dům má i své další možnosti. Z dvojgaráže lze udělat přepažením buď ložnici navíc. Nemovitost se nachází v Úněticích, tedy kousek od Prahy, Roztok i Vltavského údolí. Je dobře dostupná autem i MHD. Dům je vytápěn plynovým kotlem, voda ohřívána boilerem, náklady na dům za vodu, plyn a elektřinu jsou cca 4.800,- Kč. PENB se nyní zpracovává, tedy musíme prozatím uvést třídu G. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Rádi Vám tuto příjemnou nemovitost ukážeme. Celková cena: 13 900 000 Kč za

nemovitost, včetně DPH Poznámka k ceně: Včetně provize RK, právních služeb a úschovy, majitel si vyhrazuje právo vybrat sám kupujícího ID zakázky: 0098-N02481 Aktualizace: Včera Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 109 m² Užitná plocha: 140 m² Plocha pozemku: 790 m² Parkování: 1 Garáž: 1 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet Elektřina: 230V, 400V Doprava: Silnice, MHD



12) Tuchoměřice, okr. Praha západ

13 950 000,- Kč

nabídková cena

Exkluzivně naše společnost nabízí prodej velmi vkusně postaveného a prostorného rodinného domu s nádherným výhledem na okolí, na poklidném místě v obci Tuchoměřice, Praha západ, dům 7+1, obytná plocha 350m², zahrada, pozemek 853m². Dům dispozičně, suterén parkovací plocha pro 3 auta, vjezd, garáž taktéž pro 3 auta, dílna, sklad, kotelna, fitness místnost, sociální zařízení se sprchou a WC. 1NP hlavní vchod, extra WC, koupelna, šatna, prostorný a světlý obývací pokoj s jídelnou, funkčním krbem, kuchyň s kuchyňskou linkou a spotřebiči, 1x pokoj. 2NP hala, 4x pokoj s balkony, koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Topení ústřední plynový kotel, funkční krb, voda obecní i vlastní studna, obecní kanalizace, podlahy dřevěné a dlažba. Občanská vybavenost velmi dobrá PID autobus Tuchoměřice - metro Bořislavka, dostupnost, Letiště Václava Havla, Kladno, Slaný. Hypotéku vyřídíme, další informace u makléře, doporučujeme. Cena k jednání Celková cena: 13 950 000 Kč za nemovitost, + provize RK Poznámka k ceně: cena k jednání bez provize RK a právním servisem ID zakázky: 179178 Aktualizace: 15.09.2020 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 3 Plocha zastavěná: 156 m² Užitná plocha: 400 m² Plocha podlahová: 400 m² Plocha pozemku: 853 m² Sklep: Garáž: Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové Odpad: Veřejná kanalizace



13) Statenice, okr. Praha západ

14 900 000,- Kč

nabídková cena

Prodej nadstandardního rodinného domu o velikosti 495 m² na pozemku 998 m² v klidné části obce Statenice. Dispozice domu je 10+kk s třemi koupelnami, saunou a garáží pro dvě auta. Dům je kompletně podsklepen a nabízí velké množství skladovacích prostor. Vedle terasy, z které je krásný výhled do údolí, je umístěn velký krytý bazén s výřivkou a možností vstupu přímo z obývacího pokoje. Zahrada je řešena kaskádou a je osázena vzrostlými okrasnými stromy a keři. Obec má výbornou dostupnost, jak na Letiště Václava Havla, tak i do Prahy (Metro Dejvice i Bořislavka 10 min. autem). Celková cena: 14 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 736757 Aktualizace: 24.09.2020 Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový Podlaží: 3 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná: 182 m² Užitná plocha: 495 m² Plocha podlahová: 580 m² Plocha pozemku: 816 m² Plocha zahrady: 816 m² Parkování: 2 Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální elektrické Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet Elektřina: 230V



14) Lichoceves, okr. Praha západ

15 490 000,- Kč

nabídková cena

Nabízíme na prodej unikátní rodinný dům o úctyhodné podlahové ploše 358 m² + vytápěná dvou garáž o výměře 35 m², na pozemku je sklep, bazén, venkovní osvětlení, dům má home manager, Jablotron. Jedná se o samostatně stojící, dvoupodlažní částečně podsklepený rodinný dům ve tvaru nepravidelného L o rozměrech 20,83 m x 16,4 m, budova je zděná s valbovou střechou. V objektu je vytápěná dvou garáž. Světlá výška přízemí 2,8 m, v podkroví 2,56 m. Stropní konstrukce železobeton. Místnosti v objektu: přízemí - 1 obývací pokoj s velkou jídelnou a kuchyňským koutem, 2x pokoj, 1x šatna, 2x technická místnost, 1x dvou garáž, 1x wc. Patro 4x ložnice, 2x šatna, 2x koupelna. Obývací pokoj s krbem, dílna s centrální vysavačem a odvodem do kanalizace, technická místnost, kde je plynový kondenzační kotel, dva topné okruhy pro radiátory a podlahové topení, bojler na 300 l, shoz prádla, umyvadlo a výlevka. Na střeše dva solární panely, které pomáhají nahřívát teplou vodu. Zahrada je osvětlena s bazénem a jezírkem, které má vlastní cirkulaci, terasa, pergola s posezením, kůlna, dešťová voda svedena do 12 m³ jímky, z které je zalévána zahrada přes zavlažovací systém a podmoky. Pokud by nebylo dostatek dešťové vody, jímka je automaticky doplňována z vrtané 80 m hluboké studny, která se nachází na zahradě ve sklepě. Na RD je možné si vzít hypoteční úvěr, s kterým vám rádi pomůžeme, bližší informace sdělí makléř, termíny prohlídek dle domluvy. Celková cena: 15 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu ID zakázky: R517952 Aktualizace: 19.07.2020 Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 253 m² Užitná plocha: 358 m² Plocha podlahová: 358 m² Plocha pozemku: 999 m² Plocha zahrady: 746 m² Sklep: 10 m² Parkování: 2 Garáž: Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet, Ostatní Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus Komunikace: Dlážděná, Asfaltová



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, bazén

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Holubice, okr. Praha západ	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	13 200 000	14 483 700
2. RD Horoměřice, okr. Praha západ	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	11 150 000	12 234 338
3. Statenice, okr. Praha západ	1,00	1,05	1,00	1,05	1,10	1,00	0,95	11 200 000	12 903 660
4. Statenice, okr. Praha západ	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	12 650 000	13 880 213
5. Středokluky, okr. Praha západ	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	10 990 000	12 058 778

6. RD Velké Přílepy, okr. Praha západ	1,00	1,05	1,00	1,05	1,10	1,00	0,95	10 700 000	12 327 604
7. RD Velké Přílepy, okr. Praha západ	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	12 500 000	13 092 188
8. RD Hostouň, okr. Praha západ	1,00	1,10	0,95	1,05	1,10	0,95	0,95	11 900 000	12 962 610
9. RD Horoměřice, okr. Praha západ	1,00	1,10	1,00	1,05	1,10	0,95	0,95	12 890 000	14 780 012
10. RD Holubice, okr. Praha západ	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	12 900 000	11 060 138
11. RD Únětice, okr. Praha západ	1,00	1,10	1,00	1,05	1,10	0,95	0,95	13 900 000	15 938 105
12. RD Tuchoměřice, okr. Praha západ	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	13 950 000	13 848 863
13. RD Statenice, okr. Praha západ	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	14 900 000	14 119 613
14. RD Lichoceves, okr. Praha západ	1,00	1,10	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	15 490 000	14 608 813
minimum									11 060 138
maximum									15 938 105
median									13 470 525
průměr									13 449 902
jednotková cena (zaokrouhlen median)									13 470 525
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota									13 470 525

Porovnávací hodnota celkem: 13 470 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po rodinných domech trvá, klidná lokalita (satelit)

Slabé stránky – již bez oprav a bez údržby, bazén není zakreslen v katastrální mapě

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 15.09.2020

ve výši: 13 470 000,- Kč

slovy: třináctmilionůčtyřístasedmdesát tisíc Kč

V Plzni, 26.09.2020

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2925/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

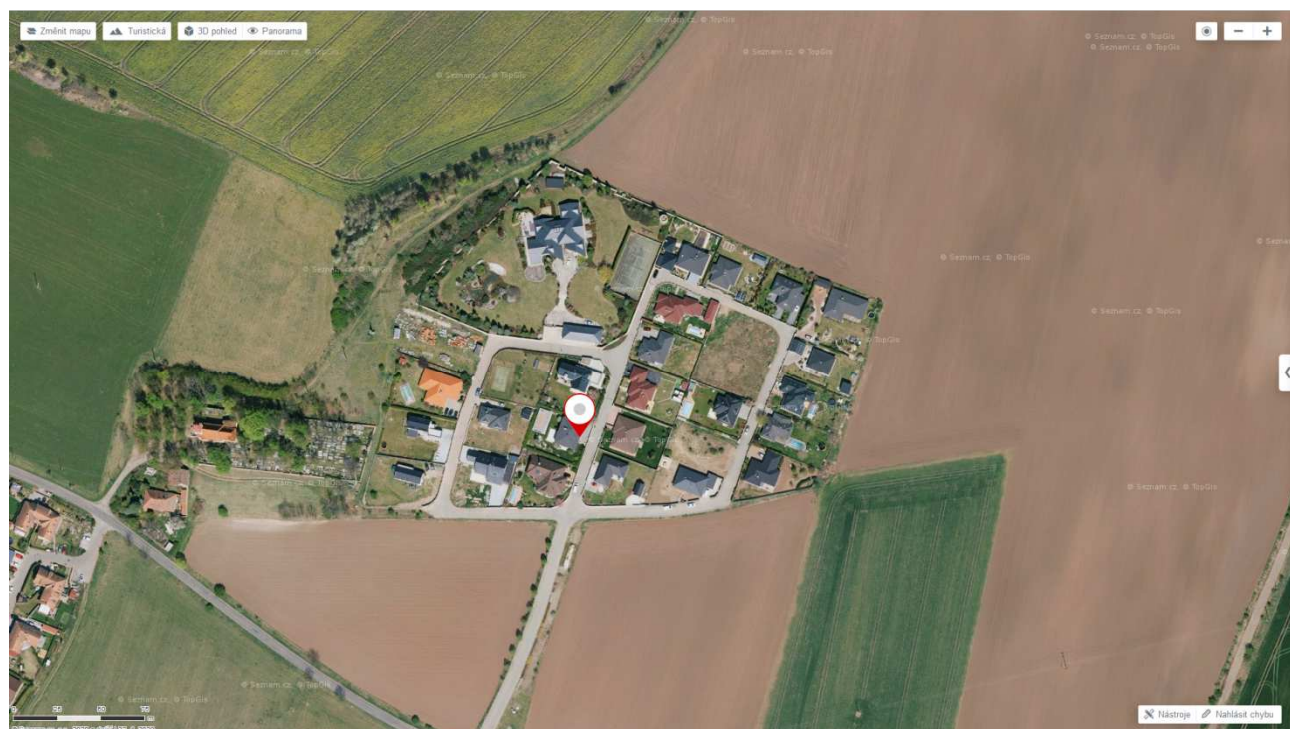
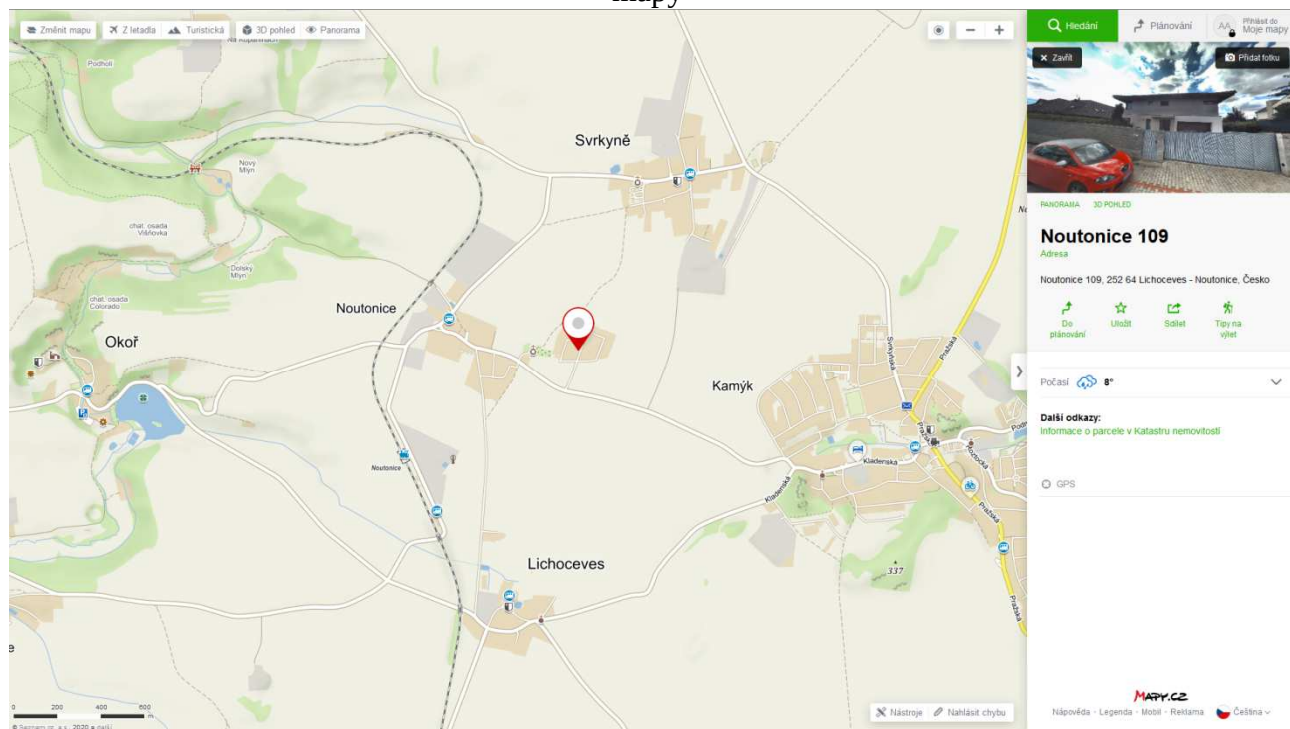
8.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

mapy





vstup a vjezd z ulice, vstup do domu



1 NP (přízemí)
zádveří



garáž



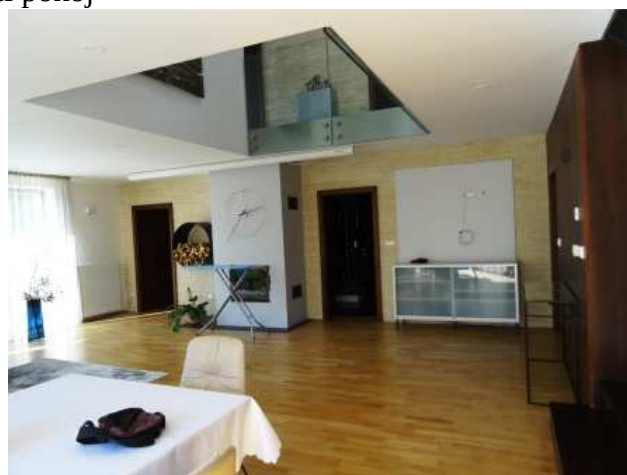
WC



technická



obývací pokoj



kuchyně



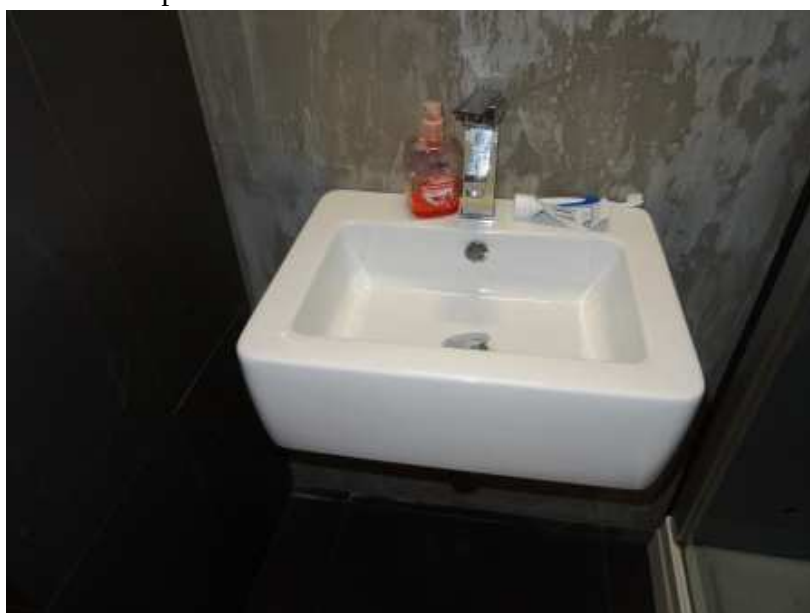
pokoj



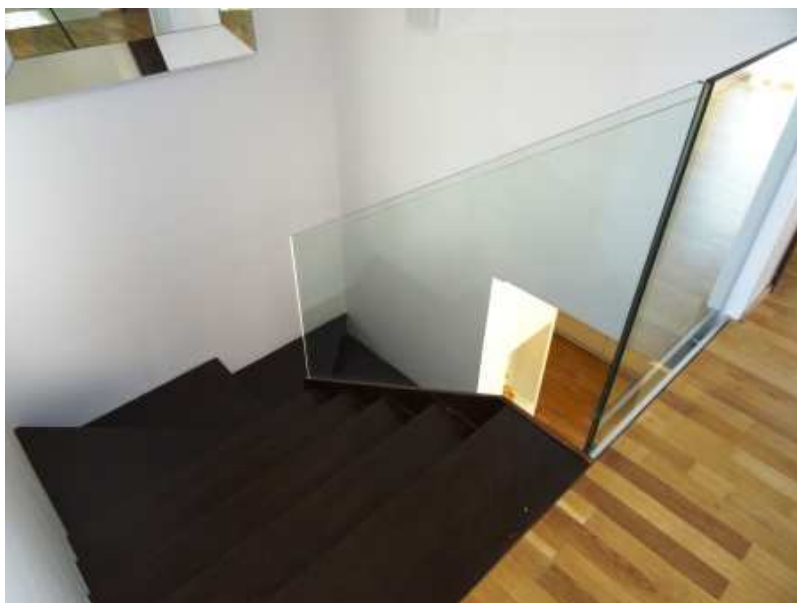
šatna



koupelna



schodiště



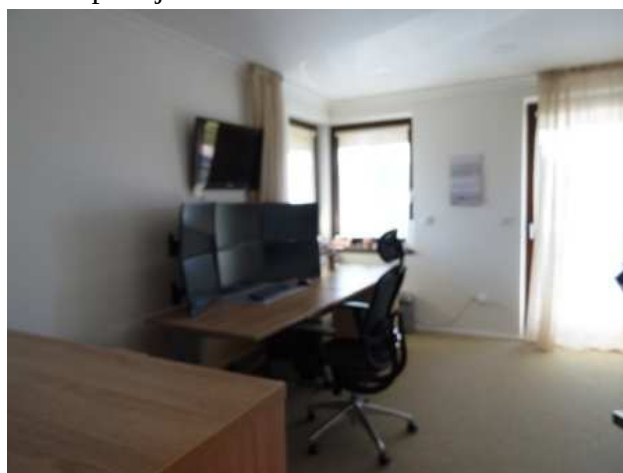
2 NP (patro)
chodba



pokoj



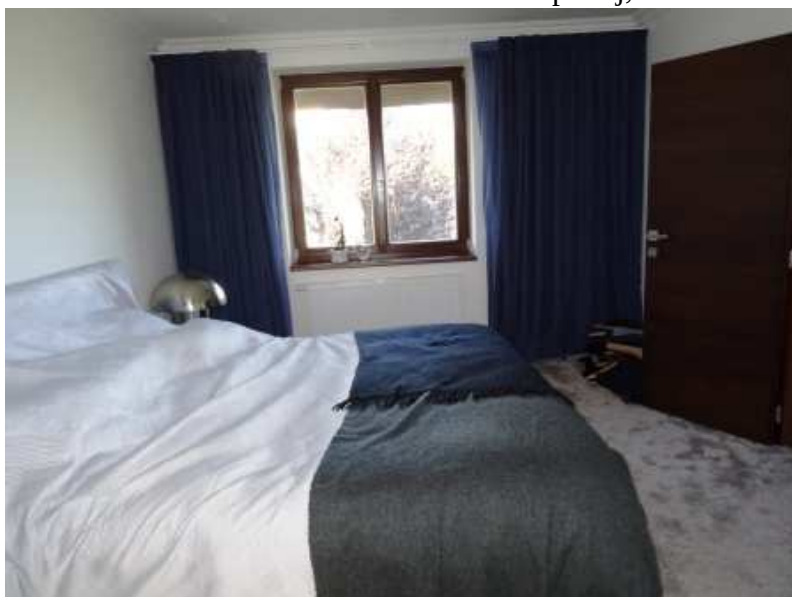
pokoj



koupelna



pokoj, šatna



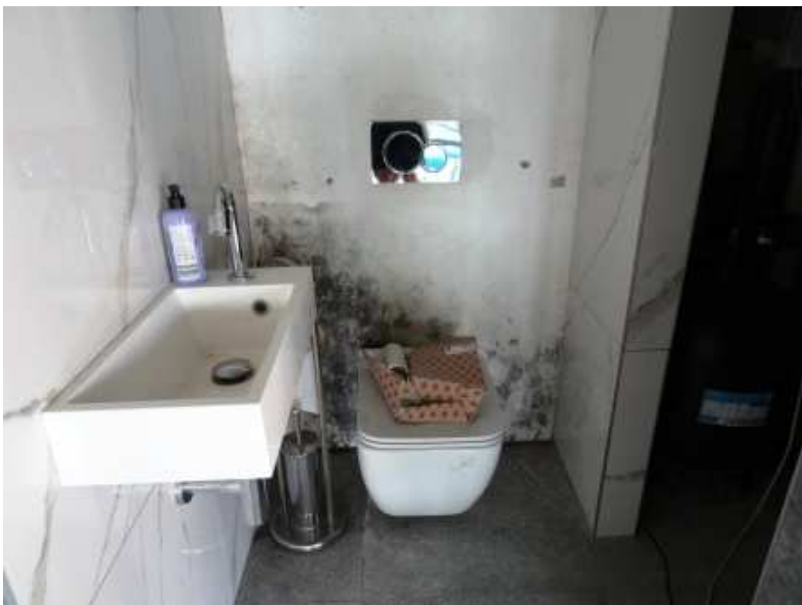
WC



pokoj



bazén



pohledy



katastrální mapa

