

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18599-816/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Advokátní a insolvenční kancelář Mgr. Ing. Pavly Buxbaumové Insolvenční správce dlužníka – paní Ivety Hodhaziové Masarykovo nám. 37, 783 91 Uničov
Číslo jednací:	KSPH 66 INS 3700/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení – aktualizace znaleckého posudku 17640 - 2282/2022
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Na Zálepech č.p. 147, Dolní Břežany, okres Praha-západ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	08.05.2023
Zpracováno ke dni:	08.05.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.05.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 147 a pozemku parc. č. st. 739, st. 740, 205/8 v obci Dolní Břežany, okres Praha-západ, katastrální území Lhota u Dolních Břežan.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, znalecký posudek, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, znalecký posudek, znalecký posudek č. 17640-2282/2022 ze dne 14.11.2022 vypracovaný znaleckou kanceláří XP invest, s.r.o.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 147
Adresa předmětu ocenění: Na Zálepech č.p. 147, Dolní Břežany, okres Praha-západ
Kraj: Středočeský kraj
Okres: Praha-západ
Obec: Dolní Břežany
Ulice: Na Zálepech
Katastrální území: Lhota u Dolních Břežan
Počet obyvatel: 4 380
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 490,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 778,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 08.05.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Hodhaziová Iveta. Rozměry nemovitosti byly přijaty ze znaleckého posudku č. 17640-2282/2022 ze dne 14.11.2022 vypracovaného znaleckou kanceláří XP invest, s.r.o.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hodhaziová Iveta, Na Zálepech 147, Zálepy, 25245 Dolní Břežany

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 147 a pozemek parc. č. st. 739, st. 740, 205/8 v obci Dolní Břežany, okres Praha-západ, katastrální území Lhota u Dolních Břežan.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá zcela skutečnému stavu. Stavba bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. st. 740 je v KN vedena jako garáž. Ve skutečnosti k tomuto účelu neslouží. V objektu začala v minulosti přestavba na prostory určené ke krátkodobému bydlení. Tato přestavba nebyla dokončena a v současné době objekt slouží jako sklad.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Jedná se o typový dům PREMIER 92 o dispozici 6+kk. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu se v části nachází malá, obtížně přístupná půda. Je zde vybudované obytné podkroví.

Základy jsou betonové izolované a svislé konstrukce jsou zděné z tvárnic Porotherm. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je sedlová s velkým lichoběžníkovým vikýřem nad balkonem. Krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 2004.

Vady rodinného domu:

podlahy: částečně poškozený prvek – plovoucí podlahy zejména v 1. NP

zdívo: bez vad

vybavení: bez vad

rozvody: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

Jiné zjevné závady než uvedená částečně poškozená plovoucí podlaha v 1. NP nebyly během místního šetření zjištěny. Údržba domu však není v dobré kondici.

Technický stav objektu je hodnocen jako dobrý, zejména díky malému stáří domu.

Dispozice rodinného domu je 6+kk.

I NP		
Pokoj	Pokoj	38,10 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	3,94 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	2,19 m ²
Ostatní prostory	Hala	7,16 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,60 m ²
Pokoj	Pokoj	15,60 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	6,30 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,18 m ²
Koupelna, WC	WC	1,70 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	2,79 m ²
Pokoj	Pokoj	13,40 m ²
Pokoj	Pokoj	15,60 m ²
Pokoj	Pokoj	15,60 m ²
Pokoj	Pokoj	12,40 m ²
Příslušenství	Balkón	7,20 m ²
Podlahová plocha		143,56 m ²

Podlahová plocha vč. příslušenství	150,76 m ²
------------------------------------	-----------------------

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, bez příslušenství. Obytné místnosti jsou orientované na všechny světové strany. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák a kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně v 1 nadzemním podlaží se nachází sprchový kout a umyvadlo, v koupelně v podkroví pak klasická vana a umyvadlo. Na toaletách se nachází závěsné toalety. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

kuchyně: keramická dlažba

ostatní: keramická dlažba

chodba: laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení rodinného domu tvoří digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Zdrojem vody je vrtaná studna o hloubce 40 m. Svod splašků je řešen do jímky. Na hranici pozemku se nachází přípojka vody i kanalizace, do domu ale nejsou zavedeny. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje elektrokotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1205 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty tvoří mladé ovocné stromy a okrasné dřeviny, zejména tuje, které z části vytváří po obvodu pozemku živý plot. Na pozemku se dále nachází vedlejší zděná stavba, která původně měla sloužit jako garáž a dílna. Tak je tato stavba postavená na pozemku parc. č. st. 740 vedena i v KN. V objektu v minulosti započala přestavba na malý obytný prostor, přičemž do objektu byla zavedena voda, elektřina i kanalizace, která je svedena do jímky, která je společná s rodinným domem. Tato přestavba nebyla dokončena. V současné době slouží prostory v objektu jako sklad.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v části obce Dolní Břežany – Zálepy, stavebně nesrostlé se sídelní částí obce Dolní Břežany. Charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu (osobní konzultace zpracovatele posudku se sousedy) a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	2004
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
Vady domu	podlahy: částečně poškozený prvek zdivo: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad	

Popis vnitřních prostor	Dispozice	6+kk
	Typ oken	plastová s dvojsklem
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní

	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	1 NP	
		Pokoj	Pokoj 38,10 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří 3,94 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna 2,19 m ²
		Ostatní prostory	Hala 7,16 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 3,60 m ²
		Pokoj	Pokoj 15,60 m ²
		Podkroví	
		Ostatní prostory	Chodba 6,30 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 5,18 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,70 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště 2,79 m ²
		Pokoj	Pokoj 13,40 m ²
		Pokoj	Pokoj 15,60 m ²
		Pokoj	Pokoj 15,60 m ²
		Pokoj	Pokoj 12,40 m ²
		Příslušenství	Balkón 7,20 m ²
		Podlahová plocha	143,56 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství	150,76 m ²	
	Elektrína	230V a 400V	
	Vodovod	místní zdroj – vrtaná studna, přípojka vodovodu na hranici pozemku	
	Svod splašek	jímka, přípojka kanalizace na hranici pozemku	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha	
	Popis stavu	dobrý	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1205 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	vedlejší zděná stavba – objekt původní garáže přestavěný na bydlení - nedokončeno

	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.05.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,830}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,959}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,830}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – západ
Stáří stavby:	19 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	8 173,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	93,50 m ²
Podkroví:	=	104,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	93,50 m ²	2,85 m
Podkroví:	104,50 m ²	2,57 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(8,5*11)*(2,85)$	=	266,48 m ³
Podkroví:	$(9,5*11)*(1,2+3,35/2)+1,80*3,50*(2*6,00+9,50)/6$	=	323,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	589,49 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	93,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	198,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,12

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 19 let:

$$s = 1 - 0,005 * 19 = \mathbf{0,905}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,905 = \mathbf{0,977}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,830}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 8\,173,- \text{ Kč/m}^3 * 0,977 = 7\,985,02 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 589,49 \text{ m}^3 * 7\,985,02 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,830 = 3\,906\,884,24 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 906 884,24 Kč

2. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP 6*5,8 =	34,80	2,80 m
	34,80 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (6*5,8)*(2,80) =	97,44
Obestavěný prostor - celkem:		97,44 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	N	3,00	100	1,54	4,62
10. Okna	N	1,10	100	1,54	1,69
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					93,21
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9321

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9321
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,7380</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 871,10
Plná cena: 97,44 m ³ * 2 871,10 Kč/m ³	=	279 759,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 80 = 23,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 23,8 % / 100)	*	<u>0,762</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	213 177,10 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,830</u>
Cena stavby CS	=	176 936,99 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	<u>176 936,99 Kč</u>

3. Vrtaná studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	40,00 m
Profil studny:	160 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
hloubka: 40,00 m * 2 380,- Kč/m	+	95 200,- Kč
Základní cena celkem	=	95 200,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>3,0700</u>
Upravená cena studny	=	263 037,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 80 = 23,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 23,8 % / 100)	*	<u>0,762</u>
	=	200 434,65Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks	+	12 840,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	12 840,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	<u>3,0700</u>

opotřebenění čerpadel	23,8 %	=	35 476,92 Kč
		*	0,762
		=	27 033,41 Kč
Upravená cena čerpadel		+	27 033,41 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	227 468,06 Kč
Koeficient pp		*	0,830
Cena stavby CS		=	188 798,49 Kč
Vrtaná studna - zjištěná cena		=	188 798,49 Kč

4. Pozemky

4.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 205,00 m²

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

$$R = (200 + 0,8 * 1 205,00) / 1 205,00 = \mathbf{0,966}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,830**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,830 = 0,830}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 778,-	0,830		1 475,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 740	34	1 475,74	
	Redukční koeficient R = 0,966			1 425,56	48 469,04
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 739	96	1 475,74	
	Redukční koeficient R = 0,966			1 425,56	136 853,76
§ 4 odst. 1	zahrada	205/8	1 075	1 475,74	
	Redukční koeficient R = 0,966			1 425,56	1 532 477,-
Stavební pozemky - celkem			1 205		1 717 799,80

4.2. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - čtvrtkmen a nízkokmen na silně vzrůstné podnoži	6	2 Ks	972,-		972,-	1 944,-
třešeň - nízkokmen	6	2 Ks	1 024,-		1 024,-	2 048,-
hrušeň - čtvrtkmen a nízkokmen na silně vzrůstné podnoži	6	1 Ks	972,-		972,-	972,-
švestka	6	1 Ks	900,-		900,-	900,-
meruňka	6	1 Ks	1 276,-		1 276,-	1 276,-
broskvoň	6	1 Ks	1 375,-		1 375,-	1 375,-
Součet:					=	8 515,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	8 515,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena [Kč]
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]		
zerav západní			19 roků	40,00 ks	
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	304 800,-	
zerav západní			10 roků	10,00 ks	
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,-	21 500,-	
zerav japonský			10 roků	3,00 ks	
Jehličnaté stromy II	2 610,-		2 610,-	7 830,-	
smrk			10 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy II	2 610,-		2 610,-	2 610,-	
Součet:				336 740,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*		0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*		0,900

Celkem - okrasné rostliny	=	<u>227 299,50 Kč</u>
Porosty - zjištěná cena celkem	=	235 814,50 Kč
Pozemky - rekapitulace		
4.1. Pozemky:		<u>1 717 799,80 Kč</u>
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	1 953 614,30 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	3 906 884,- Kč
2. Vedlejší stavba	176 937,- Kč
3. Vrtaná studna	188 798,- Kč
4. Pozemky	1 953 614,- Kč
4.1. Oceňované pozemky	1 717 799,80 Kč
4.2. Porosty	235 815,- Kč
	<u> </u>
	= 1 953 614,- Kč

Výsledná cena - celkem: 6 226 233,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 226 230,- Kč

slovy: Šestmilionůdvěstědvacetšesttisícdevětšestřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Na Zálepech č.p. 147, Dolní Břežany, okres Praha-západ

Na Zálepech č.p. 147, Dolní Břežany, okres Praha-západ					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Na Zálepech č.p. 147, Dolní Břežany, okres Praha-západ	143.56 m ²	dobrý	1205 m ²	samostatný rod. dům, objekt k bydlení na zahradě, zdroj vody studna, jímka
1	K Potoku č.p. 981, Sulice, okres Praha-východ	216 m ²	novostavba	681 m ²	samostatný rod. dům, bazén, garáž, zimní zahrada
2	Pražská č.p. 299, Dolní Břežany, okres Praha-západ	250 m ²	velmi dobrý	863 m ²	samostatný rod. dům, garáž, sauna, fitness
3	Na Vršku č.p. 237, Vrané nad Vltavou, okres Praha-západ	140 m ²	před rekonstrukcí	1229 m ²	samostatný rod. dům, garáž, sklep, hospodářské budovy
4	Ke Zlatníkům č.p. 54, Dolní Břežany, okres Praha-západ	185 m ²	před rekonstrukcí	999 m ²	samostatný rod. dům, stodola, zahradní dům, sklípek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	50 925,93 Kč	1	50 925,93 Kč	1.02	0.85	1.15	0.78	1.1	0.8554689	59 529,84 Kč
2	79 960,00 Kč	1	79 960,00 Kč	1.02	0.8	1.1	0.85	1.08	0.8239968	97 039,21 Kč
3	59 285,71 Kč	1	59 285,71 Kč	1.02	1	0.95	1.01	1.05	1.0276245	57 692,00 Kč
4	54 054,05 Kč	1	54 054,05 Kč	1.02	0.9	0.95	0.9	1.05	0.8241345	65 588,87 Kč
Celkem průměr										69 962,48 Kč
Minimum										57 692,00 Kč
Maximum										97 039,21 Kč
Směrodatná odchylka - s										18 363,76 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										51 598,72 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										88 326,23 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – všechny porovnávané vzorky se nacházejí v obcích s lepší občanskou vybaveností. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti objektů – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotlivých vzorků. K3 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav vzorků – stav vzorků č. 1 a 2 je hodnocen jako lepší, stav vzorků č. 3 a 4 je hodnocen jako mírně horší. K4 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti pozemků – cena přepočtena dle poměru velikosti pozemků jednotlivých vzorků. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotlivých vzorků (garáž, bazén, zimní zahrada, sauna, fitness, hospodářské budovy na pozemku, sklep, zahradní domek atd.), zohledňuje skutečnost, že oceňovaný vzorek není v současné době napojen na vodovodní řád a kanalizaci (přípojky na hranici pozemku).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

69 962,48 Kč/m²

* 144 m²

= 10 074 597 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

10 075 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

6 226 230 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

10 075 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 147 a pozemku parc. č. st. 739, st. 740, 205/8 v obci Dolní Břežany, okres Praha-západ, katastrální území Lhota u Dolních Břežan.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

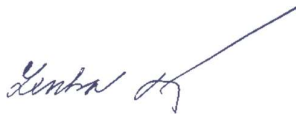
10 075 000,- Kč

Slovy: desetmilionůsedmdesátpěttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.05.2023



.....
Ing. Lenka Brutovská



.....
Martin Málek



.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18599-816/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 739
Obec:	Dolní Břežany [539210]
Katastrální území:	Lhota u Dolních Břežan [628808]
Číslo LV:	1391
Výměra [m ²]:	96
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Zálepy [28819] ; č. p. 147; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 739
Stavební objekt:	č. p. 147
Ulice:	Na Zálepech
Adresní místa:	Na Zálepech č. p. 147

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hodhaziová Iveta, Na Zálepech 147, Zálepy, 25245 Dolní Břežany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Hodhaziová Iveta
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hodhaziová Iveta
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 740
Obec:	Dolní Břežany, [539210]
Katastrální území:	Lhota u Dolních Břežan, [628808]
Číslo LV:	1391
Výměra [m ²]:	34
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 740

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hodhaziová Iveta, Na Zálepech 147, Zálepy, 25245 Dolní Břežany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Hodhaziová Iveta
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hodhaziová Iveta
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	205/8
Obec:	Dolní Břežany [539210]
Katastrální území:	Lhota u Dolních Břežan [628808]
Číslo LV:	1391
Výměra [m ²]:	1075
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hodhaziová Iveta, Na Zálepech 147, Zálepy, 25245 Dolní Břežany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52601	1075

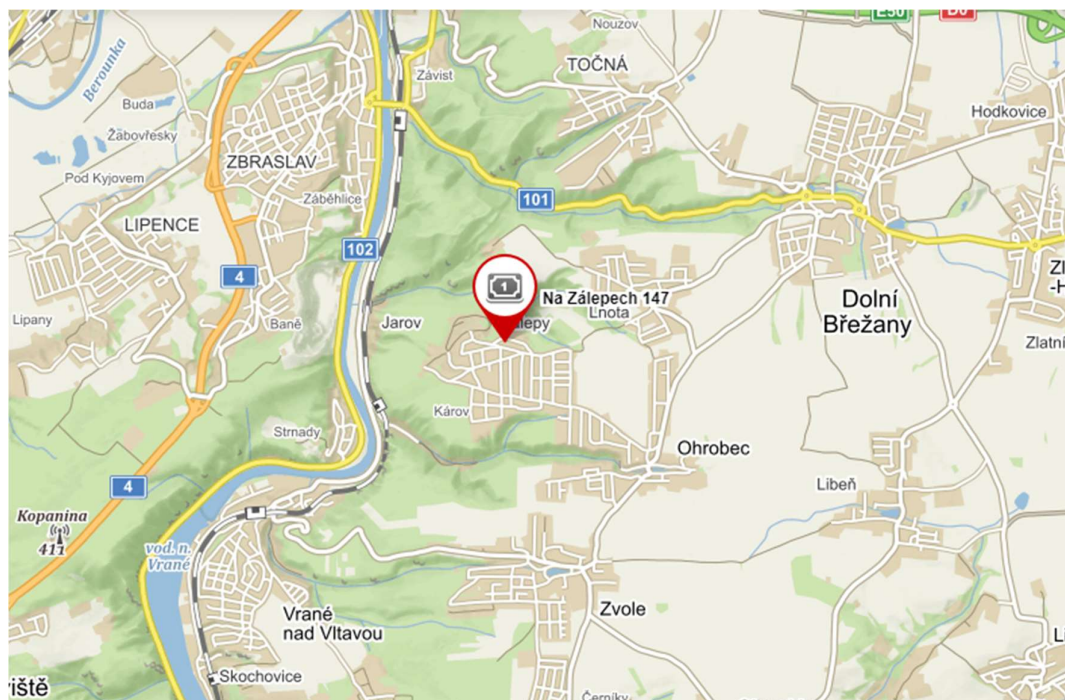
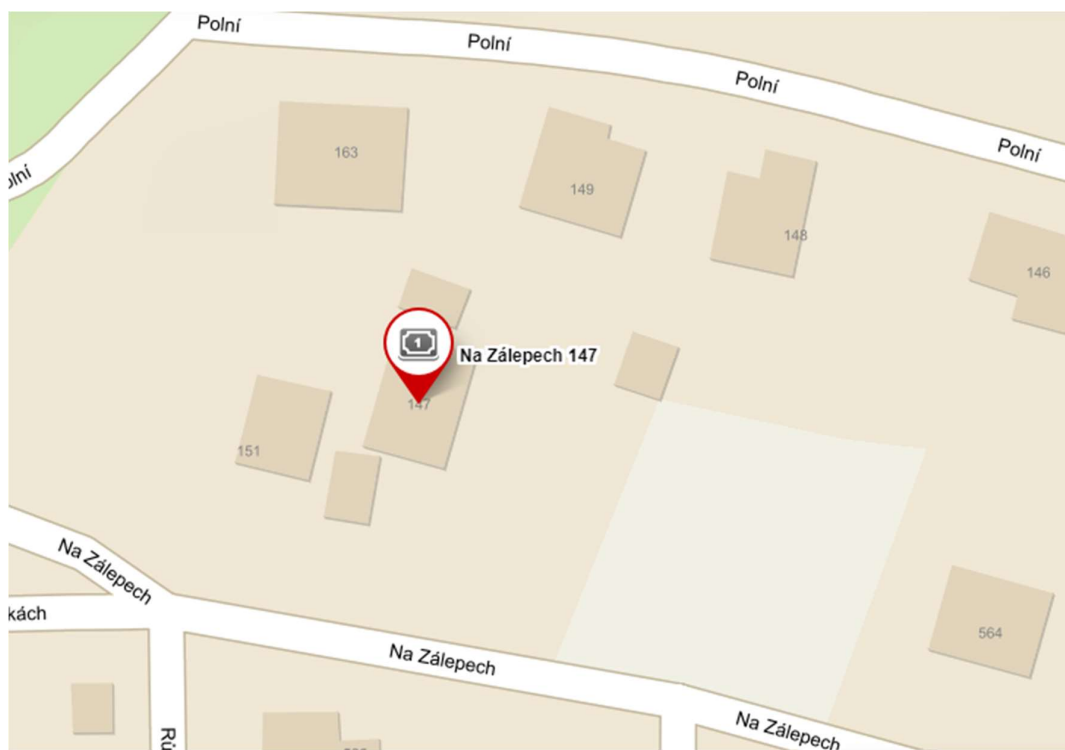
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

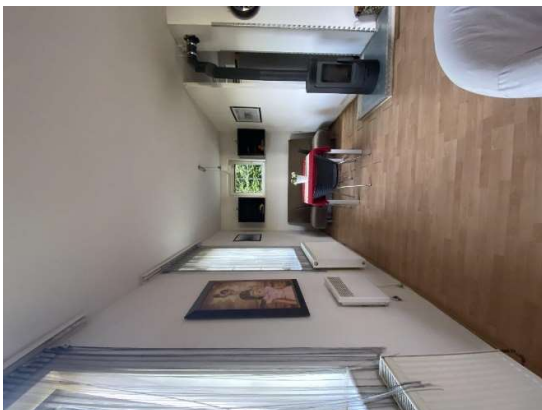
Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Hodhaziová Iveta
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hodhaziová Iveta
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

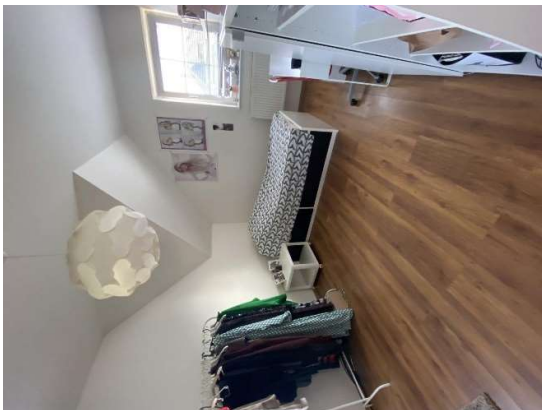
Ortofoto mapa a situace v mapě

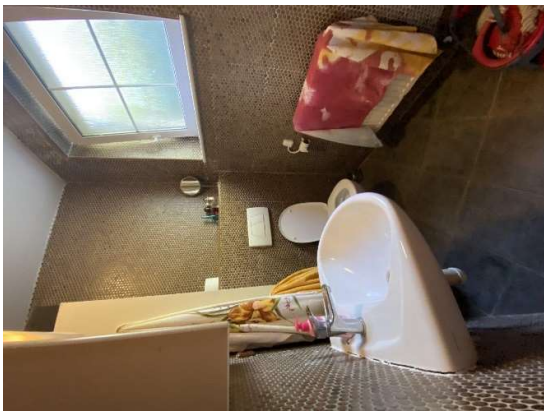


Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

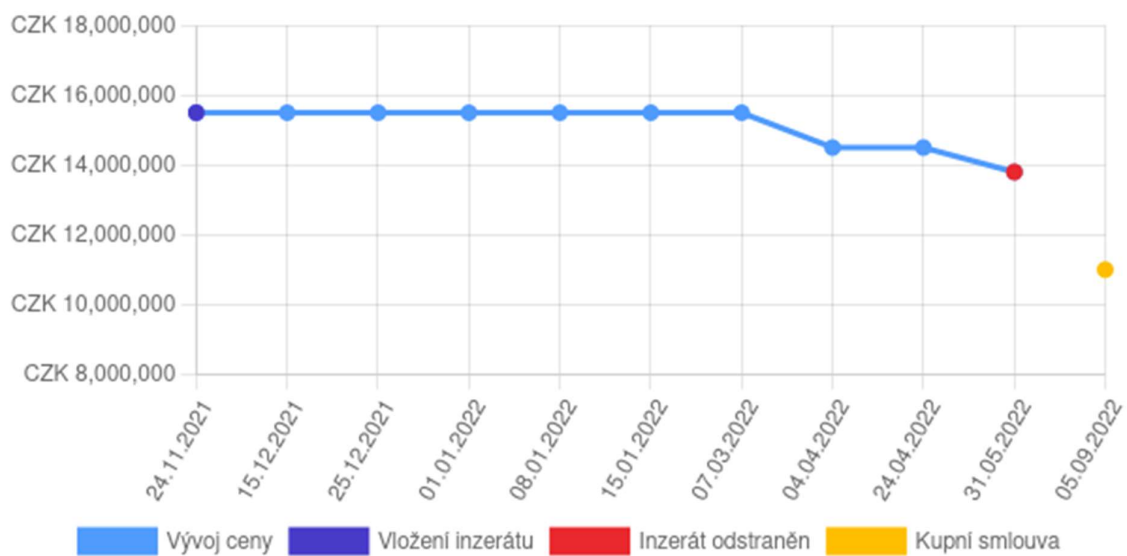


Rodinný dům, 216 m², K Potoku č.p. 981, Sulice, okres Praha-východ

Celková cena: 11 000 000 Kč

Lokalita: K Potoku č.p. 981, Sulice, okres Praha-východ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	K Potoku č.p. 981, Sulice, okres Praha-východ	Cena dle KS	11 000 000 Kč
Číslo řízení	V-11969/2022-209	Datum podpisu KS	05.09.2022
Poznámka k ceně	13 800 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	681 m ²	Stav	Novostavba
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	171 m ²	Podlahová plocha	216 m ²
Užitná plocha	216 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod		

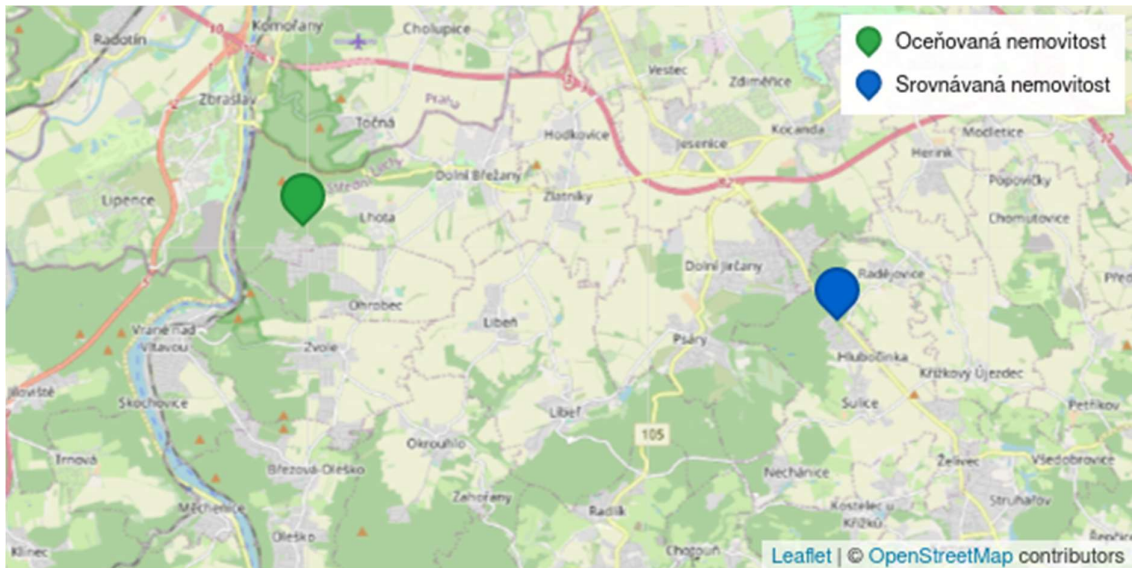
Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji velmi prostorný RD s bazénem o velikosti 5+kk, (lze upravit na 6+kk) 216m² včetně garáže 15m² a zimní zahrady s bazénem 22m² + pozemek 681m², ul. K Potoku, Sulice - Hlubočinka. Dům je velice dobře a prakticky řešen, v přízemí domu vstup, vstupní chodba, WC pro hosty, 2x ložnice, každá o velikosti 15,1m², šatna, koupelna + WC, dále obývací pokoj s krbem a kuchyňský kout s vestavěnými spotřebiči o velikosti 45,5m². Podlahové vytápění v 1.NP. V 2NP se nachází galerie 27,5m², kde je možné zřídit další pokoj, (pracovnu atd..) dále vstup do ložnice o velikosti 30m², ložnice lze bezproblémově rozdělit na dva samostatné pokoje. Vstup k bazénu s protiproudem z obývacího pokoje, přes zimní zahradu, kde je umístěný další krb a posezení je velice dobře řešen. Parkování je možné v garáži nebo pro další automobily před garáží nebo vedle domu. Vytápění domu a ohřev teplé vody je úsporné pomocí moderního plynového kotle, dům je zabezpečený alarmem. V okolí domu veškerá občanská vybavenost, škola, školka, obchody, cyklostezky a restaurace. Velmi dobrá dostupnost do Prahy, metro Chodov cca 20min. Tento dům Vám vřele doporučujeme pro více informací a možnost prohlídky kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

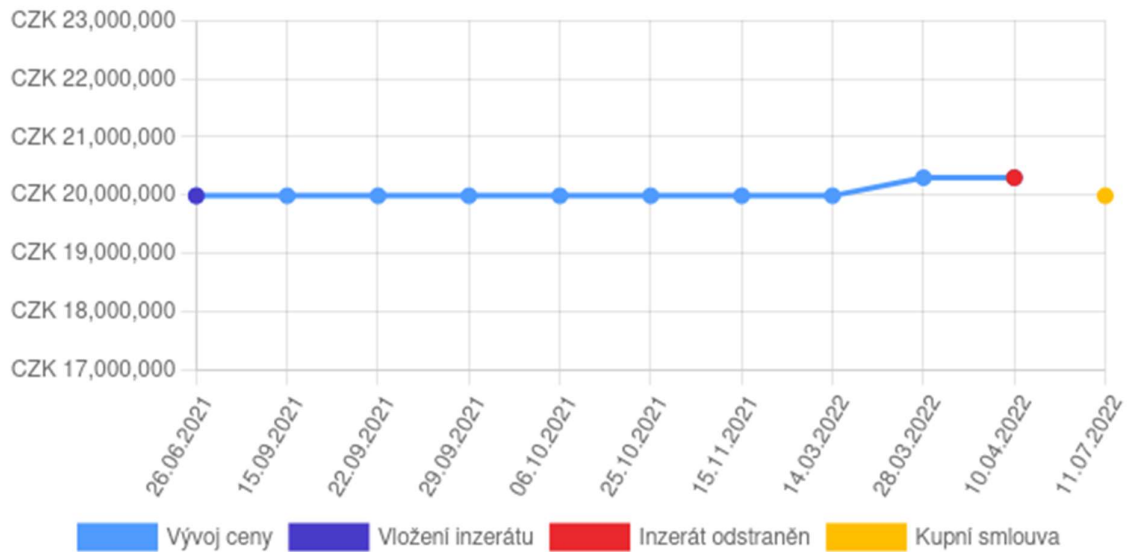


Rodinný dům, 250 m², Pražská č.p. 299, Dolní Břežany, okres Praha-západ

Celková cena: 19 990 000 Kč

Lokalita: Pražská č.p. 299, Dolní Břežany, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

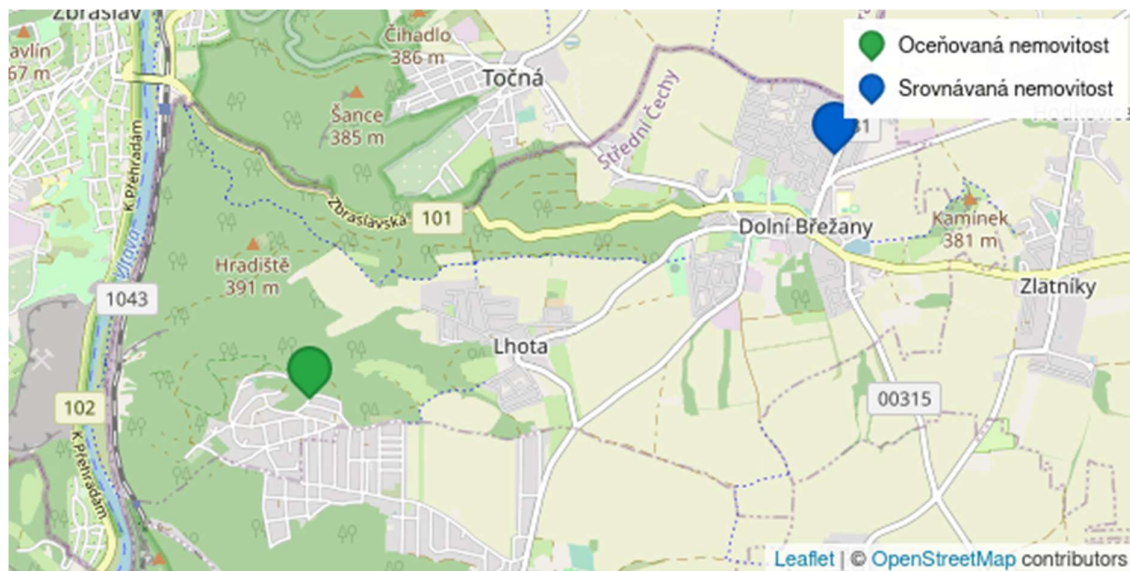
Lokalita	Pražská č.p. 299, Dolní Břežany, okres Praha-západ	Cena dle KS	19 990 000 Kč
Číslo řízení	V-8115/2022-210	Datum podpisu KS	11.07.2022
Poznámka k ceně	20 300 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	863 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	250 m ²
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	250 m ²

Prodej RD v Dolních Břežanech, Praha-Západ Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 7+kk s garáží v těsné blízkosti Prahy. Dům s užitnou plochou 325 m² byl kompletně přestaven v roce 2017/2018. Dům stojí na pozemku o rozloze 863 m². Dům svým provedením a dispozičním řešením uspokojí požadavky náročného klienta. Nadstandardní materiály včetně dřevěných podlah, luxusní dlažba a obklady v koupelnách. Nadstandardní tepelná izolace a dřevěná euroookna s izolačními dvojskly zajišťují v domě po celý rok příjemné klima. K tepelné pohodě v zimě přispívá plynový krb a plynový kotel s konvektory, podlahovým topením a radiátory. V 1.PP je luxusní finská sauna a fitness. Hlavní část domu, obývací pokoj s kuchyní a jídelnou (46 m²) se nachází v přízemí domu. Kuchyňská linka je vyrobená na míru a je vybavená veškerými vestavěnými spotřebiči. V 2.NP domu jsou čtyři samostatné ložnice o celkové obytné ploše 81 m². V domě je také půda o přibližné užitné ploše 100 m². Dům je napojen na kanalizaci, obecní vodovod a na pozemku je studna ze které je voda taktéž přivedená do domu. Dům je chráněn zabezpečovacím zařízením napojeným na PCO. Kromě garáže je možné parkovat na pozemku. K převodu v 3/2022.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

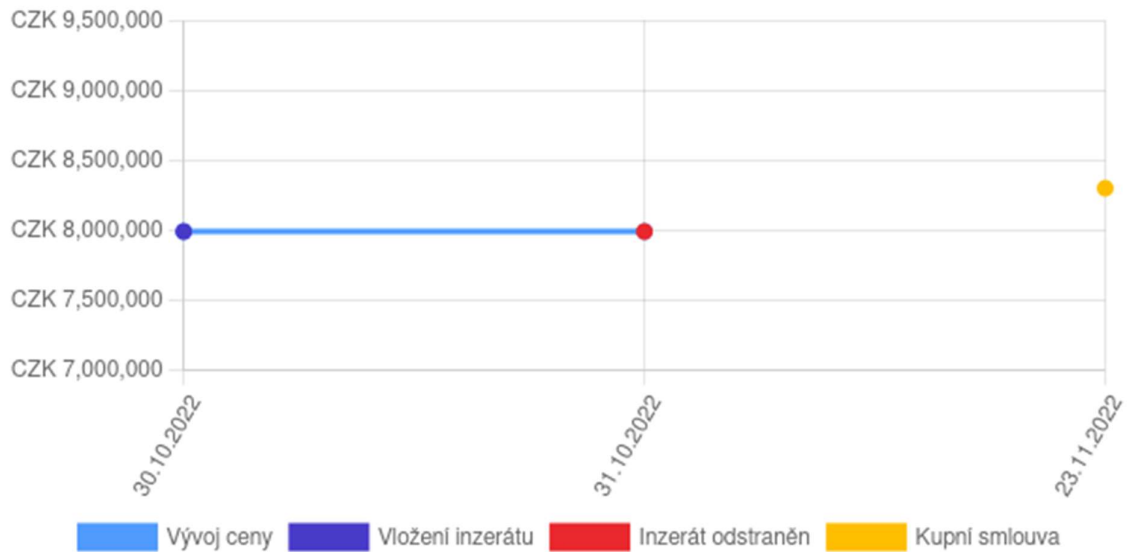


Rodinný dům, 140 m², Na Vršku č.p. 237, Vrané nad Vltavou, okres Praha-západ

Celková cena: 8 300 000 Kč

Lokalita: Na Vršku č.p. 237, Vrané nad Vltavou, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

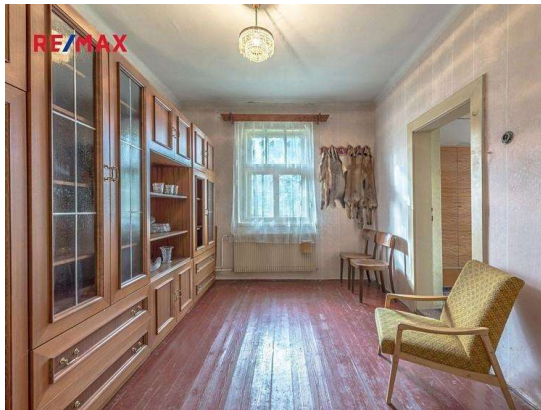


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Na Vršku č.p. 237, Vrané nad Vltavou, okres Praha-západ	Cena dle KS	8 300 000 Kč
Číslo řízení	V-13085/2022-210	Datum podpisu KS	23.11.2022
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1229 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	320 m ²	Užitná plocha	140 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Podlahová plocha	140 m ²

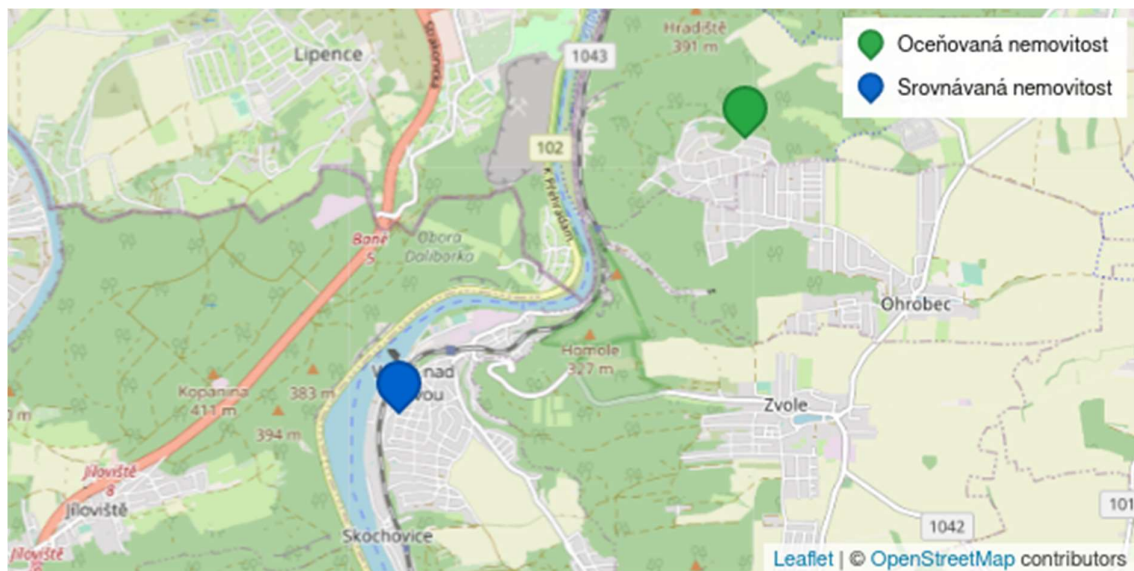
Exkluzivně Vám nabízíme dům na krásném místě ve Vraném nad Vltavou se skvělou dostupností do Prahy i veškerou občanskou vybaveností. Z domu je nádherný výhled na protilehlou skálu s vysílačem Cukrák. Dům má dispozici 4+1/B s oddělenou koupelnou a WC, komorou, technickou místností. V 1PP se nachází sklep s vodárnou a kotlem. Okolo domu se nachází několik hospodářské prostory a nad domem je i garáž. Dům je určen k rekonstrukci či jakémukoliv osobnímu či komerčnímu využití nového majitele s vysokým potenciálem vzhledem k velkorysému pozemku i umístěním v klidné části města Vrané nad Vltavou. Ve Vraném naleznete vše, co potřebujete - Základní škola a autobusová zastávka, stejně jako restaurace či Sokol jsou v docházkové vzdálenosti. Vlakové nádraží je vzdáleno cca 1km od domu. Spojení do Prahy: Vlakové nádraží: 33 minut Autobusem: Vrané nad Vltavou (škola) - Zvole: 22 minut Autem: Od domu - hranice Prahy (Zbraslav/Komořany): 8 minut Kolo: Od domu - Vrané nad Vltavou - cyklostezka A2 (směr Praha - centrum): 6 minut Dům je napojen na kanalizaci a elektřinu, voda je řešena vlastní studnou, nicméně přípojka je na hranici pozemku. Vrané není plynofikováno, topení je řešeno kotlem. Dům je ve velmi dobrém poměru cena/výkon s vysokým potenciálem do budoucna - doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

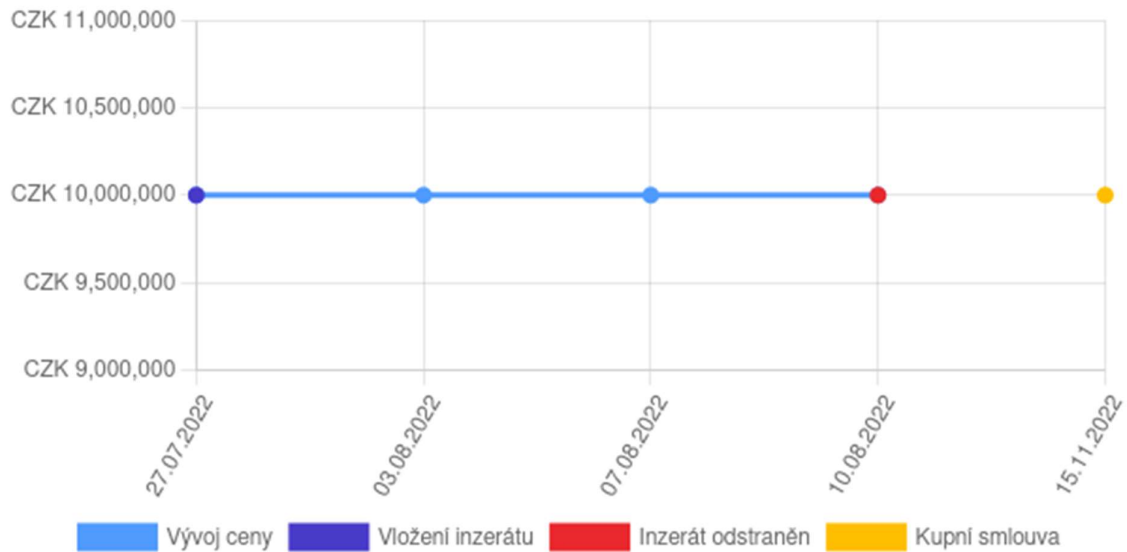


Rodinný dům, 185 m², Ke Zlatníkům č.p. 54, Dolní Břežany, okres Praha-západ

Celková cena: 10 000 000 Kč

Lokalita: Ke Zlatníkům č.p. 54, Dolní Břežany, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Ke Zlatníkům č.p. 54, Dolní Břežany, okres Praha-západ	Cena dle KS	10 000 000 Kč
Číslo řízení	V-12815/2022-210	Datum podpisu KS	15.11.2022
Poznámka k ceně	Včetně provize a právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	999 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Prizemní	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Plynový kotel	Zastavěná plocha	370 m ²
Podlahová plocha	185 m ²	Užitná plocha	185 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod, Připojení ke studni		

Nabízíme do prodeje specifickou nemovitost v Dolních Břežanech v ulici Ke Zlatníkům. Jedná se o 200 let starý dům - dům se stodolou, zahradním domkem a sklípkem. Vše k rekonstrukci. Celková výměra pozemku je 999 m², pozemek je na katastru veden jako zastavěná plocha a nádvoří, část pozemku je využívána jako zahrádka a dvůr. Půdorys domu je 185 m², půdorys stodoly je 180 m². Na zeleň, dvůr a zahradní domek zbývá 634 m². Dům je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a na plynovod. Na zahradě je studna, slouží k zalévání a současně je voda ze studny přivedena do domu. Nemovitost není podsklepená. Dům je v současné chvíli ještě obýván a s ohledem na soukromí majitelů i k technickému stavu nemovitosti uvádím pouze fotografie exteriéru. Děkuji za pochopení. Pro více informací volejte, pište... ráda Vám zprostředkuji prohlídku nemovitosti i hypoteční úvěr. více

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

