

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17373-2015/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová 299/26 602 00 Brno
Číslo jednací:	/
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	U Ouvalky č.p. 58, Kněžves, okres Praha-západ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	30.09.2022
Zpracováno ke dni:	30.09.2022
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 20 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.10.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 58 a pozemku parc. č. 31, 424, 547/3 v obci Kněževes, okres Praha-západ, katastrální území Kněževes u Prahy.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

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 č. 14522-1744/2021, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 58
Adresa předmětu ocenění:	U Ouvalky č.p. 58, Kněževes, okres Praha-západ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-západ
Obec:	Kněževes
Ulice:	U Ouvalky
Katastrální území:	Kněževes u Prahy

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 30.09.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Horký.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

PFG Reality I s.r.o., Masarykova 413/34, Brno-město, 60200 Brno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 58 a pozemek parc. č. 31, 424, 547/3 v obci Kněževes, okres Praha-západ, katastrální území Kněževes u Prahy.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a má vybudované obytné podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou železobetonové monolitické, střecha nad původní částí domu je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou titan-zinkové. Nad přístavbou je plochá střecha tvořící terasu v úrovni pozemku zahrady. Vnější úpravu pláště objektu tvoří tenkovrstvá probarvená omítka a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1920.

V roce 2015 proběhla celková kompletní rekonstrukce stavby společně se severní přístavbou v úrovni 1. NP.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

1. NP		
Ostatní prostory	Chodba	4,21 m ²
Kuchyně	Kuchyně	19,74 m ²
Koupelna, WC	WC	2,31 m ²
Ostatní prostory	Šatna	8,28 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	8,40 m ²
Pokoj	Pokoj	14,00 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	39,14 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	2,58 m ²
Ostatní prostory	Technická místnost a prádelna	3,71 m ²
Ostatní prostory	Komora	2,00 m ²
Příslušenství	Sklep	4,22 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	12,00 m ²
Pokoj	Pokoj	23,17 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	1,92 m ²
Pokoj	Pokoj	13,58 m ²
Podlahová plocha		155,04 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		159,26 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a plynový sporák. V koupelně v 1. NP se nachází rohová vana, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Koupelna v podkroví je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a závěsnou toaletou. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

V prostoru obytných místností v 1.NP je vinylová podlaha, v podkroví pak laminátová plovoucí podlaha. Ve všech dalších místnostech je položena keramická dlažba.

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, krb, digestoř, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory a otopné žebříky v koupelnách, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 393 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený zděným plotem. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - garáž.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a 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 parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	ne

Dům byl postaven v roce

1920

Rozsah rekonstrukce domu

Konstrukce	Rozsah	Rok
kompletní rekonstrukce včetně severní přístavby	celková	2015

Základy

železobetonové izolované

Konstrukce

cihlová

Tloušťka obvodové konstrukce

Stropy

železobetonové monolitické

Střecha

sedlová, plochá

Krytina střechy

pálená taška

Klempířské prvky

titanzinkové

Vnější omítky

tenkovrstvá probarvená omítka

Vnitřní omítky

štukové

Vady domu

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor

Dispozice

4+1

Typ oken

plastová s dvojsklem

Příslušenství oken

žaluzie

Orientace oken obytných místností

Koupelna(y)

rohová vana, sprchový kout, umyvadlo

Toaleta(y)

závěsná toaleta

Vstupní dveře

plastové

Typ zárubní

obložkové

Vnitřní dveře

dřevěné plné

Osvětlovací technika

lustry, bodová svítidla

Popis místností a rozměry v m²

1. NP		
Ostatní prostory	Chodba	4,21 m ²

Kuchyně	Kuchyně	19,74 m ²
Koupelna, WC	WC	2,31 m ²
Ostatní prostory	Šatna	8,28 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	8,40 m ²
Pokoj	Pokoj	14,00 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	39,14 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	2,58 m ²
Ostatní prostory	Technická místnost a prádelna	3,71 m ²
Ostatní prostory	Komora	2,00 m ²
Príslušenství	Sklep	4,22 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	12,00 m ²
Pokoj	Pokoj	23,17 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	1,92 m ²
Pokoj	Pokoj	13,58 m ²
Podlahová plocha		155,04 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		159,26 m ²

Elektřina	230V a 400V
Vodovod	vodovod
Svod splašek	veřejná kanalizace
Plynovod	ano
Řešení vytápění v domě	plynový kotel
Topná tělesa	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě	plynový kotel
Podlahy v domě	koupelna, wc, ostatní místnosti: keramická dlažba obytné místnosti: laminátová plovoucí podlaha a vinylová podlaha
Popis stavu	velmi dobrý

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	393 m ²
Trvalé porosty	bez porostů
Vedlejší stavby	garáž
Sklon pozemku	rovinatý

Oplocení	zděný plot
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	střední část 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 vyžití - 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 parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a 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

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

Další informace

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.09.2022 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 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 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 porovnáním.“

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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Dům Kněževes
Adresa předmětu ocenění: U Ouvalky 58
252 68 Kněževes
LV: 21
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Kněževes
Katastrální území: Kněževes u Prahy
Počet obyvatel: 626
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obec 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 železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **980,00 Kč/m²**

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. a č. 424/2021 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,020}$$

1. Rodinný dům č. p. 58

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – západ
Stáří stavby:	102 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2015
Základní cena ZC (příloha č. 24):	7 117,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	10,74*5,73+8,30*8,73	=	134,00 m ²
Podkroví:	10,74*5,73	=	61,54 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	134,00 m ²	2,60 m
Podkroví:	61,54 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(10,74*5,73)*2,60+(8,30*8,73)*2,50	=	341,15 m ³
Podkroví:	(10,74*5,73)*2,55+(10,74*3,70)/2	=	176,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>517,95 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	134,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	195,54 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,46

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: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,890 = \mathbf{0,961}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 7\,117,- \text{ Kč/m}^3 * 0,961 = 6\,839,44 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 517,95 \text{ m}^3 * 6\,839,44 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,020 = 3\,613\,337,71 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 613 337,71 Kč

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	6 let

Základní cena ZC (příloha č. 26): 2 190,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 5,95*3,03 = 18,03 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	18,03 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP: 5,95*3,03*3,00 = 54,09 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **54,09 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 6 let:

$$s = 1 - 0,005 * 6 = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,970 = \mathbf{0,970}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,020**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 190,- Kč/m³ * 0,970 = 2 124,30 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 54,09 m³ * 2 124,30 Kč/m³ * 1,000 * 1,020 = 117 201,45 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 117 201,45 Kč

3. Pozemky parc. č. 31, 424, 547/3

Ocenění

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,020**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$$

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	980,-	1,020		999,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	31	134	999,60	133 946,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	424	18	999,60	17 992,80
§ 4 odst. 1	zahradka	547/3	241	999,60	240 903,60
Stavební pozemky - celkem			393		392 842,80

Pozemky parc. č. 31, 424, 547/3 - zjištěná cena celkem = 392 842,80 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 58	3 613 338,- Kč
2. Garáž	117 201,- Kč
3. Pozemky parc. č. 31, 424, 547/3	392 843,- Kč

Výsledná cena - celkem: 4 123 382,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 123 380,- Kč

slovy: Čtyřimiliónyjednostodvacettřítisícťřistaosmdesát 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 U Ouvalky č.p. 58, Kněževy, okres Praha-západ

U Ouvalky č.p. 58, Kněževy, okres Praha-západ					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	U Ouvalky č.p. 58, Kněževy, okres Praha-západ	159.26 m ²	velmi dobrý	393 m ²	garáž
1	Brigádnická č.p. 133, Dobrovíz, okres Praha-západ	165 m ²	po rekonstrukci	427 m ²	zastřešený bazén, garáž
2	Rovná č.p. 96, Tuchoměřice, okres Praha-západ	170 m ²	dobrý	587 m ²	studna, podsklepený objekt
3	V Zahradách č.p. 595, Horoměřice, okres Praha-západ	164 m ²	velmi dobrý	677 m ²	parkovací přístřešek, pergola
4	Sportovní č.p. 386, Tuchoměřice, okres Praha-západ	130 m ²	dobrý	543 m ²	terasa
5	Dany Medřické č.p. 1016, Velké Přílepy, okres Praha-západ	180 m ²	velmi dobrý	394 m ²	terasa

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	73 939,39 Kč	1	73 939,39 Kč	1	1	1	1.04	1.07	1.1128	66 444,46 Kč
2	65 882,35 Kč	1	65 882,35 Kč	1	0.99	0.9	1.15	0.95	0.9734175	67 681,49 Kč
3	82 926,83 Kč	1	82 926,83 Kč	1	1	1	1.19	0.95	1.1305	73 354,12 Kč
4	84 607,69 Kč	1	84 607,69 Kč	1	1.01	0.9	1.12	0.9	0.916272	92 339,05 Kč
5	63 888,89 Kč	1	63 888,89 Kč	1	0.99	1	1	0.9	0.891	71 704,70 Kč
Celkem průměr										74 304,77 Kč
Minimum										66 444,46 Kč
Maximum										92 339,05 Kč
Směrodatná odchylka - s										10 470,81 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										63 833,95 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										84 775,58 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 průměrně nižší										

Komentář k nemovitosti č. 1: Vysoká podobnost vzorku. Zohledněn větší pozemek a zastřešený bazén na pozemku.

Komentář k nemovitosti č. 2: Vysoká podobnost vzorku. Zohledněna velikost vzorku, větší pozemek, horší stav vzorku a chybějící garáž.

Komentář k nemovitosti č. 3: Vysoká podobnost vzorku. Zohledněn větší pozemek a chybějící garáž.

Komentář k nemovitosti č. 4: Vysoká podobnost vzorku. Zohledněna velikost vzorku, větší pozemek, horší stav vzorku a chybějící garáž.

Komentář k nemovitosti č. 5: Vysoká podobnost vzorku. Zohledněna velikost vzorku a chybějící garáž.

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

74 304,77 Kč/m²

* 159 m²

= 11 814 458 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

11 814 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

4 123 380 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

11 814 000 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. 58 a pozemku parc. č. 31, 424, 547/3 v obci Kněževes, okres Praha-západ, katastrální území Kněževes u Prahy.

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

11 814 000,- Kč

Slovy: jedenáctmilionůosmsetčtrnácttisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 08.10.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....

Ing. Lenka Brutovská



.....

Martin Málek



.....

Ing. Zdeněk Mazáček

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 17373-2015/2022 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. 31
Obec:	Kněžves [539384]
Katastrální území:	Kněžves u Prahy [666858]
Číslo LV:	21
Výměra [m ²]:	134
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kněžves [66851] ; č. p. 58; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 31
Stavební objekt:	č. p. 58
Ulice:	U Ouvalky
Adresní místa:	U Ouvalky č. p. 58

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PFG Reality I s.r.o., Masarykova 413/34, Brno-město, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.10.2022 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 424
Obec:	Kněžves, [539384]
Katastrální území:	Kněžves u Prahy, [666858]
Číslo LV:	21
Výměra [m ²]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

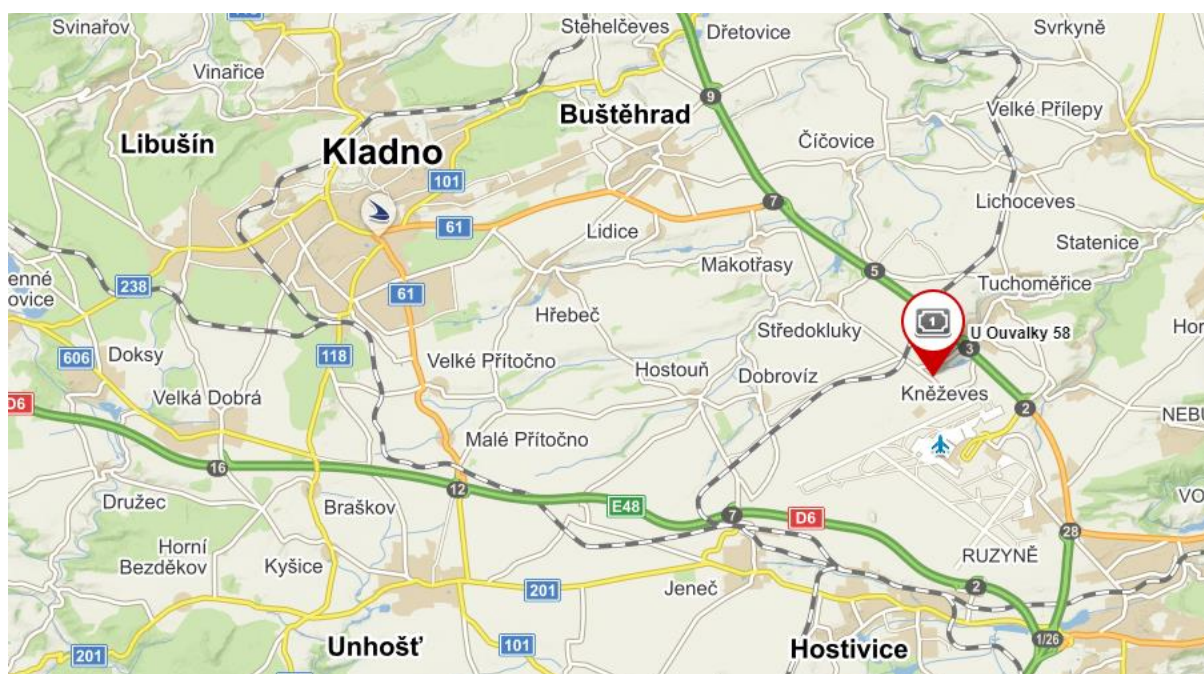
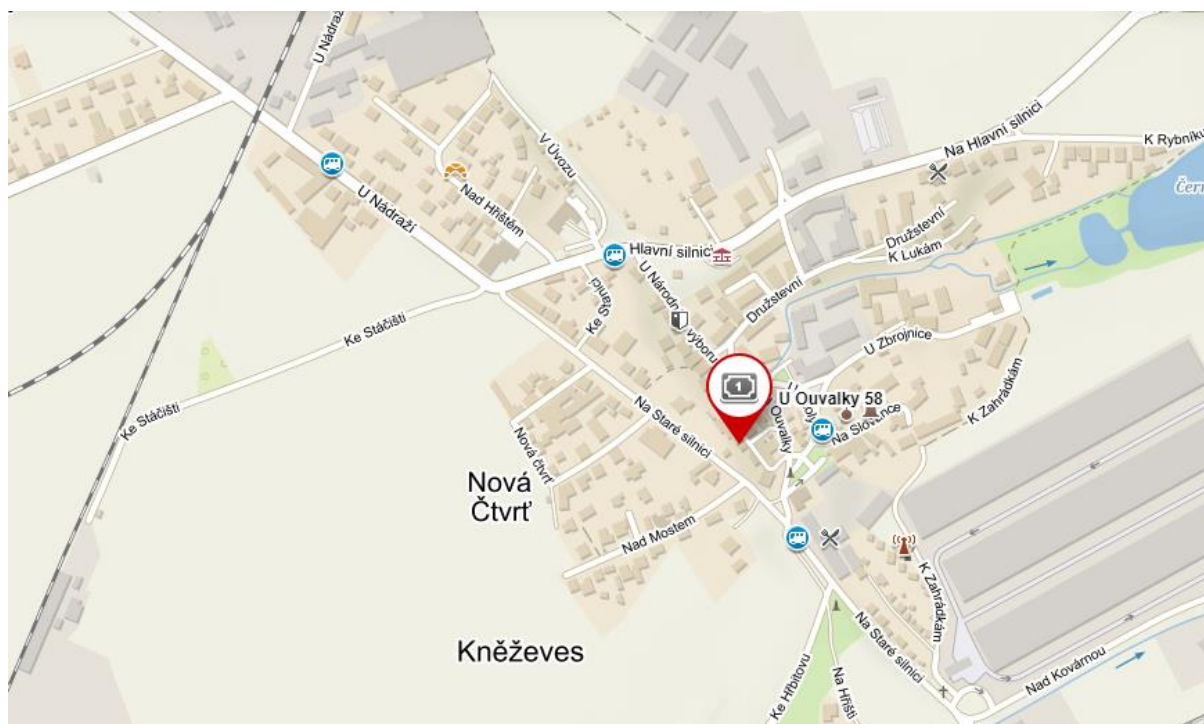


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	547/3
Obec:	Kněžves, [539384]
Katastrální území:	Kněžves u Prahy, [666858]
Číslo LV:	21
Výměra [m ²]:	241
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Ortofoto mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

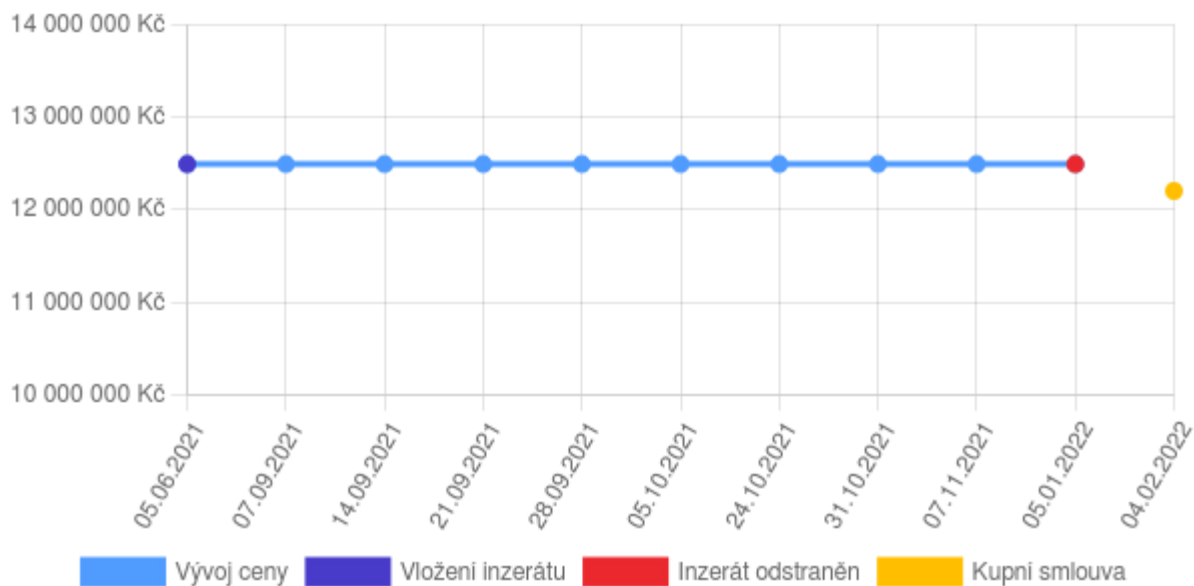


**Rodinný dům, 165 m², Brigádnická č.p. 133,
Dobrovíz, okres Praha-západ**

Celková cena: 12 200 000 Kč

**Lokalita: Brigádnická č.p. 133, Dobrovíz, 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	Brigádnická č.p. 133, Dobrovíz, okres Praha-západ	Cena dle KS	12 200 000 Kč
Číslo řízení	V-1443/2022-210	Datum podpisu KS	04.02.2022
Poznámka k ceně	12 490 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	427 m ²	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Přízemní	Podlahová plocha	165 m ²
Užitná plocha	267 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Plyn	Plynovod		

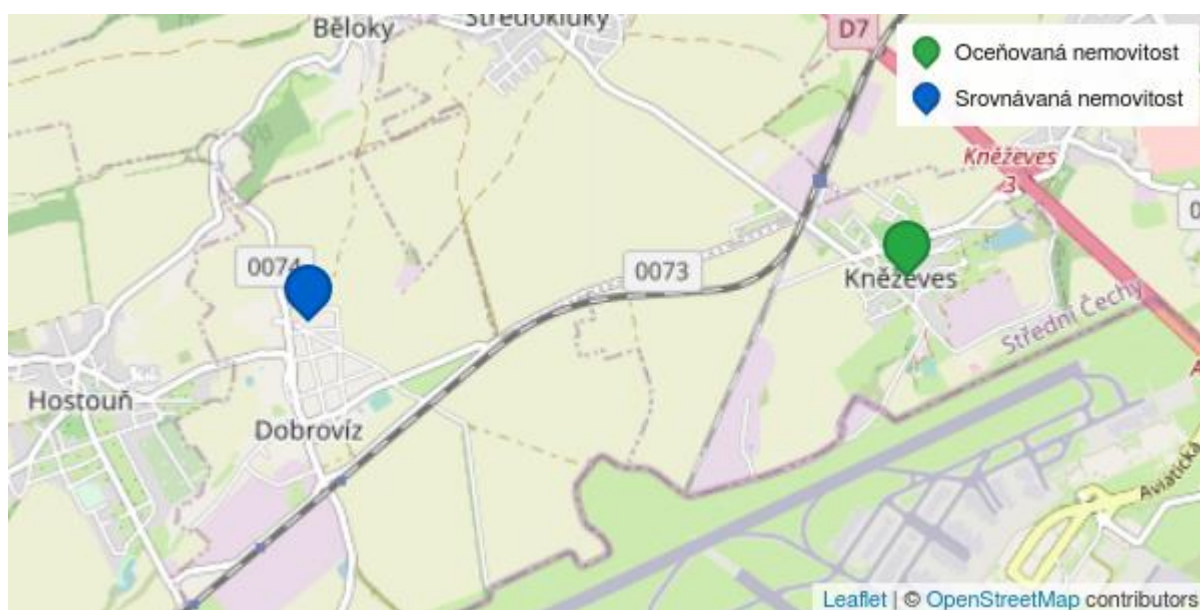
REZERVOVÁNO Exkluzivně si Vám dovoluji nabídnout ke koupi velmi zajímavý dvougenerační dům umístěný v žádané lokalitě nedaleko Prahy v obci Dobrovíz. Dům je chytrě rozdělený na dvě bytové jednotky o dispozicích 2+1 a 3+kk. Jednotky mají samostatné vstupy ze dvora domu a u každého z nich je zastřešená terasa. Jejich umístění zajišťuje naprosté soukromí a klid na relaxaci. Optimální velikost pozemku dovolila umístění zastřešeného bazénu v rohu zahrady. Součástí domu je také garáž se sekčními vraty na elektrický pohon a pojezdová brána. Velikost garáže (cca 31m2) dává dostatek prostoru pro parkování vozu a uskladnění věcí. Technické záležitosti: Dům prošel postupem času rozsáhlou rekonstrukcí. Vytápění celého domu je řešeno ústředním topením napojeným na plynový kotel. O teplou vodu se starají dva elektrické bojler. Odpad sveden do obecní kanalizace. Koupací sezóna v zahradním bazénu je prodloužena jeho zastřešením a vyhříváním solárním systémem. Obec Dobrovíz žije bohatým kulturním životem a je zde dobrá občanská vybavenost. Dobrovíz se nachází v okrese Praha-západ, ve Středočeském kraji, asi šestnáct kilometrů západně od centra Prahy a 5 km severozápadně od Hostivice. Dojezd vozem na metro Zličín cca 10 minut, metro Veleslavín 15 minut, Letiště Václava Havla 10 minut, Kladno 10 minut. Financování úvěrem je možné, jeho rychlé vyřízení je samozřejmostí. Těším se na viděnou na prohlídce tohoto domu. Pro virtuální prohlídku obou bytových jednotek a více informací jděte na dumvdobrovizi.cz nebo na adolfeir.cz, případně napište pro zaslání odkazů.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

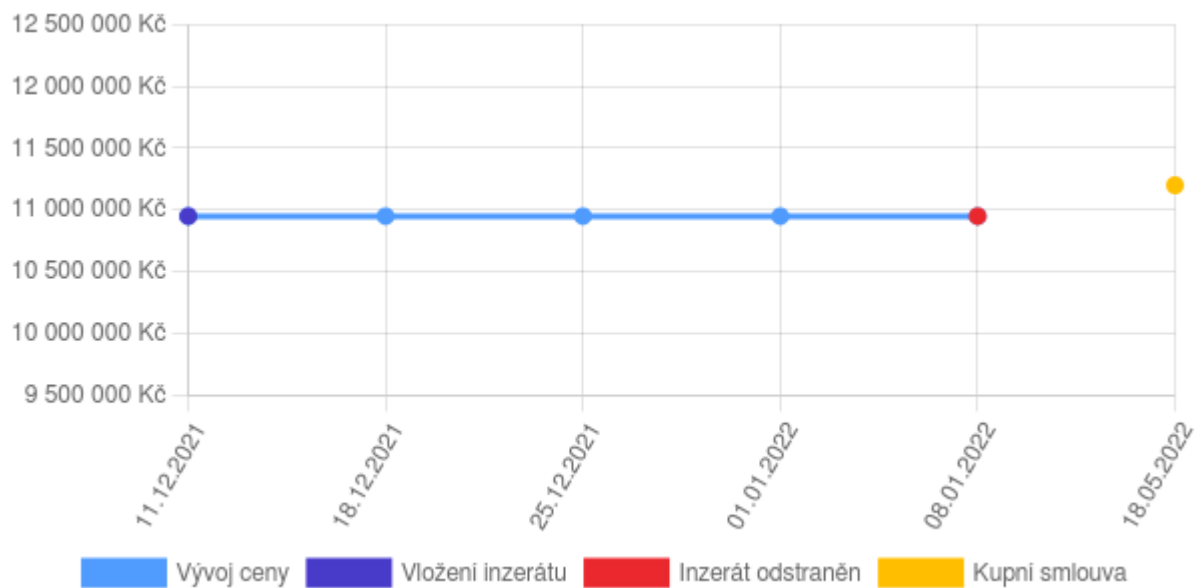


Rodinný dům, 170 m², Rovná č.p. 96, Tuchoměřice, okres Praha-západ

Celková cena: 11 200 000 Kč

Lokalita: Rovná č.p. 96, Tuchoměřice, 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))

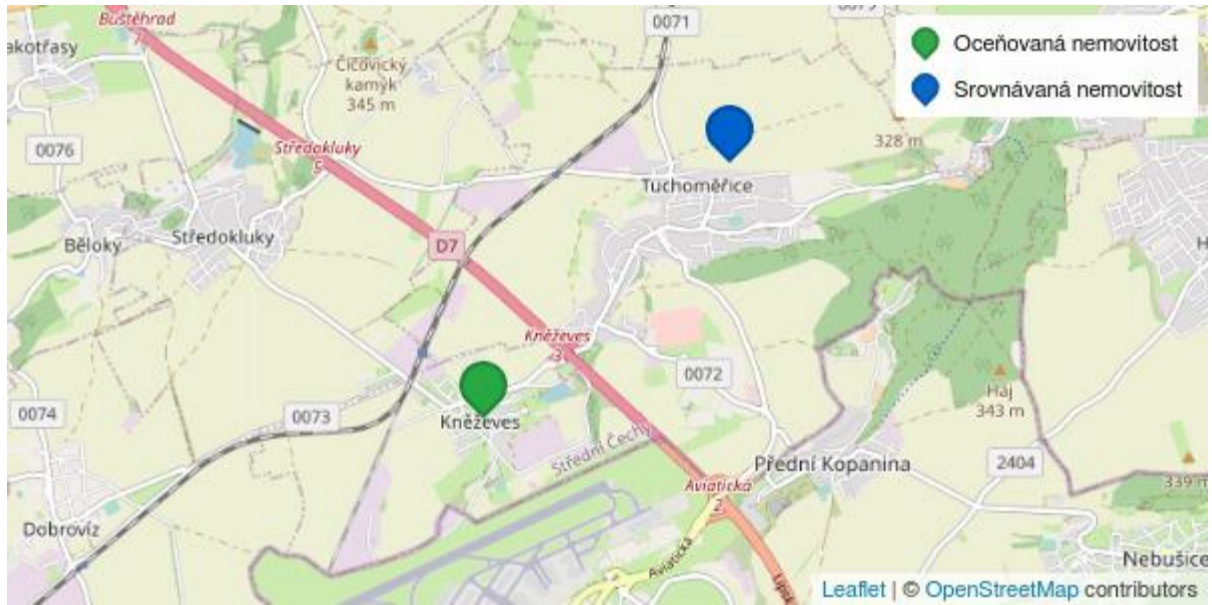
Lokalita	Rovná č.p. 96, Tuchoměřice, okres Praha-západ	Cena dle KS	11 200 000 Kč
Číslo řízení	V-5770/2022-210	Datum podpisu KS	18.05.2022
Poznámka k ceně	10 950 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	587 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	155 m ²	Podlahová plocha	170 m ²
Užitná plocha	195 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Plyn	Plynovod		

Prodej rodinného domu v Tuchoměřicích. Celková dispozice tohoto domu může být až 5+1. V současné době je k bydlení využito první podlaží o dispozici 2+1 + koupelna a dvě komory. V podkroví se nabízí možnost vybudování tří samostatných podkrovních pokojů. Dům byl postaven přibližně v roce 1910. Jedná se o zděnou stavbu se sedlovou střechou. V domě jsou výměna okna za dřevěná euro-okna, je zde rekonstruovaná koupelna, rozvody vody i elektřiny a aktuálně obývané prostory. Dům je napojen na městskou vodu, kanalizaci a plynovou přípojku. Na pozemku u dome je vlastní studna o hloubce 30m. Vytápění zajišťuje plynový kotel a etážové topení. Dům je z části podsklepen. Dále je k dispozici zastřešený prostor za domem (zimní zahrada), sklady na zahradě a dvě prostorné místnosti u vstupu na pozemek, které je možné využít jako garáž pro motorku, dílnu případně prostor na odpady. PENB aktuálně zhotovujeme, z toho důvodu zatím uvádíme třídu G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

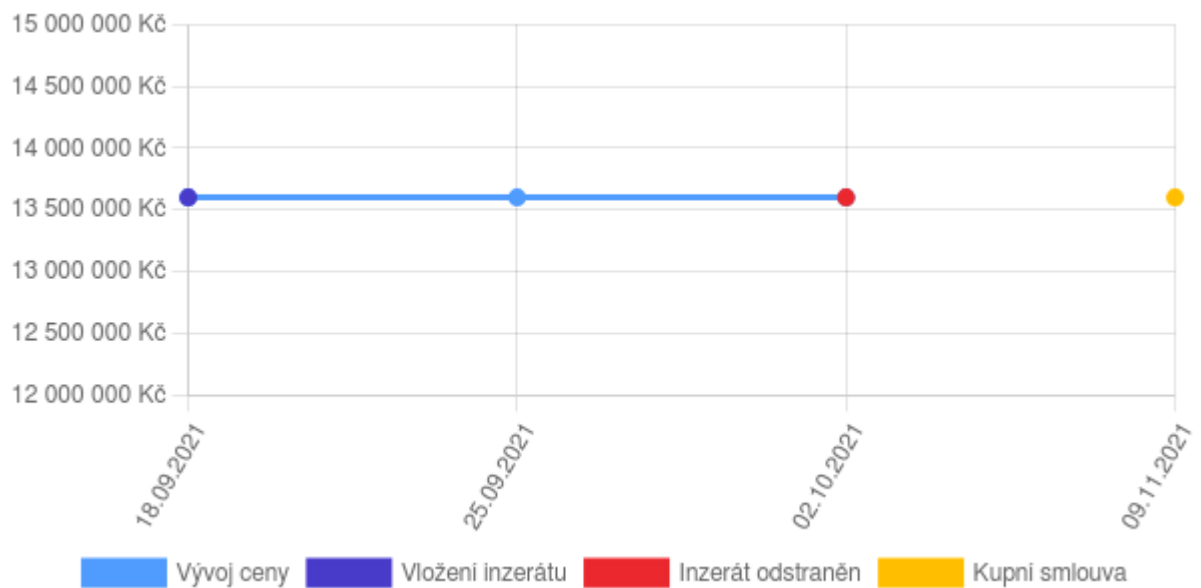


Rodinný dům, 164 m², V Zahradách č.p. 595, Horoměřice, okres Praha-západ

Celková cena: 13 600 000 Kč

Lokalita: V Zahradách č.p. 595, Horoměřice, 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	V Zahradách č.p. 595, Horoměřice, okres Praha- západ	Cena dle KS	13 600 000 Kč
Číslo řízení	V-15769/2021-210	Datum podpisu KS	09.11.2021
Poznámka k ceně	13 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	677 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	85 m ²	Užitná plocha	164 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Podlahová plocha	164 m ²

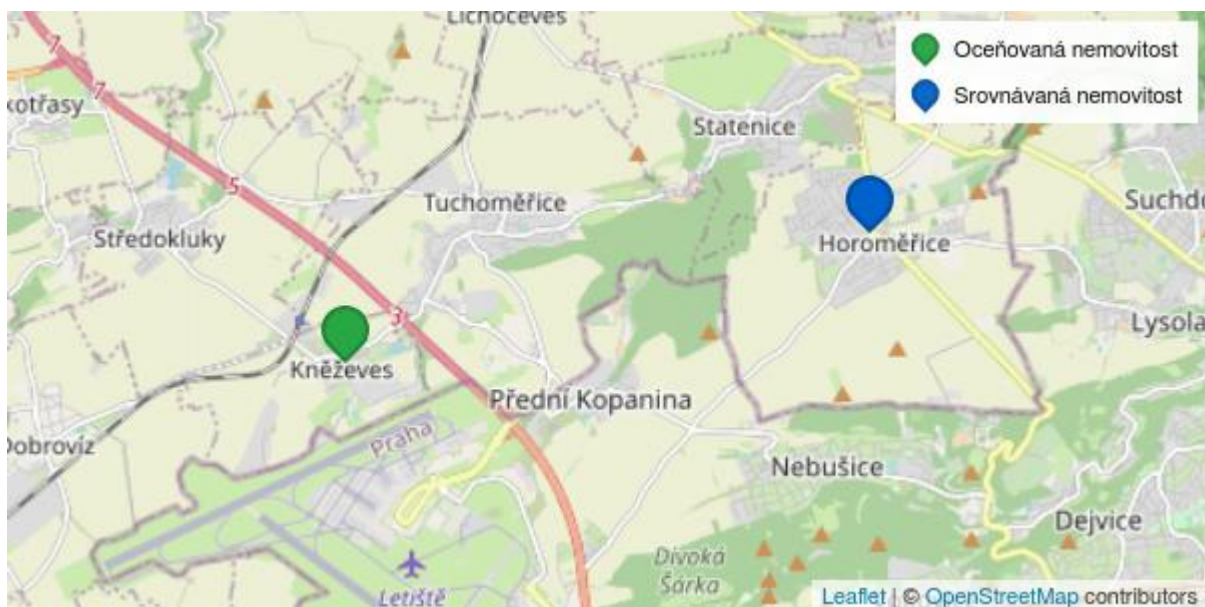
Nabízíme k prodeji RD o dispozici 4+1 a užitné ploše cca 164 m² nacházející se na rovinatém a slunném pozemku o rozloze 677 m² s krásnou vzrostlou a udržovanou zahradou v obci Horoměřice v ulici V Zahradách. Dům je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, přičemž v přízemí je samostatná kuchyň, prostorný obývací pokoj, vstupní hala a samostatné WC. V prvním patře jsou pak umístěny další 3 pokoje (jeden z nich vybaven klimatizační jednotkou) a prostorná koupelna (s vanou, sprchovým koutem, WC, bidetem a prostorem pro umístění pračky se sušičkou). V podkroví je pak prázdná půda, kterou lze eventuálně v budoucnu také využít. Kuchyňská linka je zcela nová, uzpůsobena na míru a vybavená všemi potřebnými moderními spotřebiči (lednice, mrazák, trouba, mikrovlnná trouba, varná deska, digestoř). Zařizovací předměty v koupelně a na WC jsou značky Villeroy & Boch. Voda se ohřívá bojlerem. Dům je rovněž vybaven videotelefonem, dálkovým ovládním vrat a EZS. Vytápění domu je zajišťováno elektrickými radiátory, přičemž za účelem snížení energetické náročnosti budovy lze uvažovat o možnosti instalace fotovoltaických panelů. Na pozemek se vjíždí po zámkové dlažbě přímo z ulice V Zahradách, přičemž pohodlné parkování vozidel umožňuje velký přístřešek přiléhající k boční části domu. Na zahradě se pak nachází krásné vzrostlé keře a stromy, udržovaný trávník, vysoký živý plot, praktický zahradní altán (možno využívat jako dílnu či skladovací prostor) a především pak venkovní obrostlá pergola skýtající soukromí a možnost příjemného posezení při odpočinku a grilování. Horoměřice jsou velmi žádanou obcí na okraji Prahy 6 za Suchdolem či Lysolajemi, jejíž předností je kompletní občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, lékárna, pošta, knihovna, obchody atd.). V blízkosti se také nachází International School of Prague (Praha 6 - Nebušice). Lokalita má výborné spojení do centra Prahy, na letiště i na Pražský okruh.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Rodinný dům, 130 m², Sportovní č.p. 386,
Tuchoměřice, okres Praha-západ**

Celková cena: 10 999 000 Kč

Lokalita: Sportovní č.p. 386, Tuchoměřice, 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	Sportovní č.p. 386, Tuchoměřice, okres Praha- západ	Cena dle KS	10 999 000 Kč
Číslo řízení	V-16837/2021-210	Datum podpisu KS	30.11.2021
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	543 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	120V
Podlaží bytu	1	Užitná plocha	130 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	130 m ²

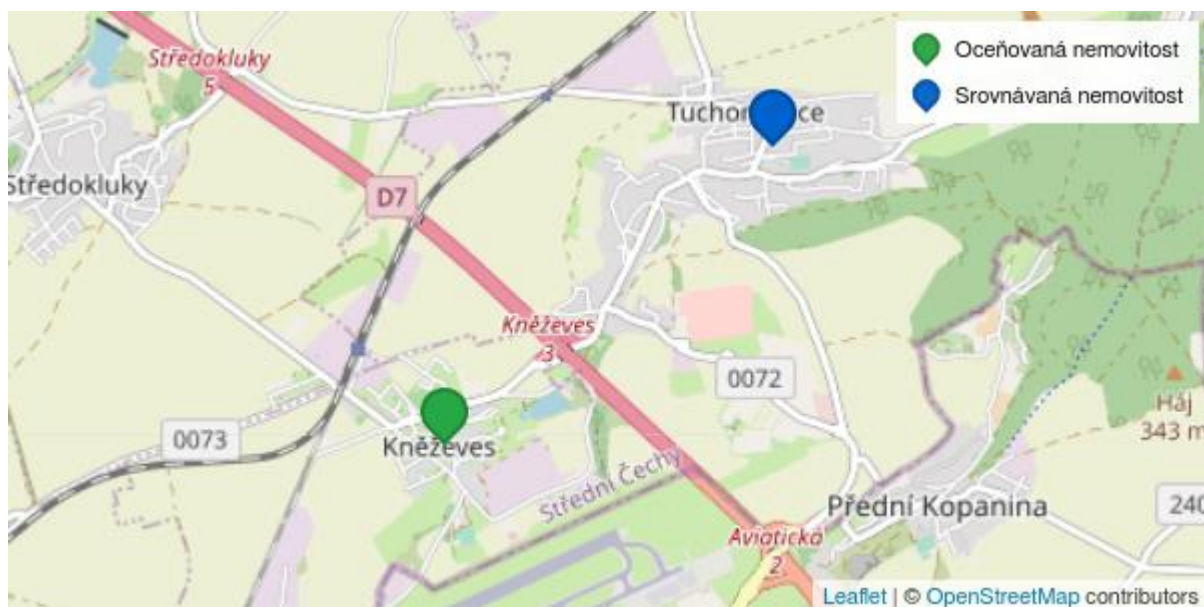
Obec Tuchoměřice se nachází v okrese Praha-západ v mělkém údolí horního toku Únětického potoka zhruba 11 km severozápadně od centra hlavního města Prahy. Na jihovýchodě sousedí s pražskou městskou částí Přední Kopanina, takže na kraj hlavního města je to opravdu coby kamenem dohodil (cca 3 Km). Žije zde přibližně 1 600 obyvatel a vy se můžete v brzké době stát jedním z nich. A pokud neplánujete investovat do domu více než 15 milionů Kč (levnější dům na prodej v Tuchoměřicích v současné době nenaleznete), jste na správném místě, protože právě teď přichází na trh pěkný domek o dispozici 5+kk se zahradou za mnohem méně. Stavba je patrová a pohodlně se do ní vejde čtyřlenná rodina. Děti se mohou těšit na vlastní pokojíčky, dámy na prostornou kuchyni s jídelním koutem a pánové zase na zastřešené parkovací místo pro svého miláčka. A všichni dohromady pak na společně strávený čas u romantického krbu či na posezení na jižně orientované terase za domem. Na prosluněnou terasu navazuje zahrada, ani ne moc malá ani ne moc velká, zkrátka tak akorát. Hodit se bude jistě i zahradní domek na zahradě již stojící. A pokud se rozhodnete zahradu a dům na chvíli opustit a vyrazit do nejbližšího okolí, můžete se těšit na následující: V obci najdete základní i mateřskou školu, poštu, kulturní dům i několik dětských hřišť. Sportovní vyžití nabízí areál TJ Sokol, kde je fotbalové hřiště, tenisový kurt i hřiště na petanque. Milovníci přírody zase mohou zamířit do lesa, kde je pro ně nachystáno několik lesních zastavení s lavičkami. Za zmínku stojí i přírodní památka „tzv. Skála“. V Tuchoměřicích funguje pravidelná příměstská autobusová doprava. Pohodlně se dostanete do Prahy i do Kladna. V těsné blízkosti obce je i železniční trať. Obcí vedou také cyklistické a turistické trasy, nejčastěji vyhledávané turistické cíle jsou: chráněná přírodní památka v Kněžívce, renesanční zámek (klášter) a povodí Únětického potoka. Pokud tedy hledáte rodinný dům, který uspokojí nároky na bydlení pro celou rodinu nebo třeba i jen pohodové nenáročné bydlení „na stáří“ v těsné blízkosti Prahy a zároveň i nedaleko přírody, a navíc za příznivou cenu, neváhejte zvednout telefon a domluvit si prohlídku. Dům v Tuchoměřicích se na realitním trhu dlouho neohřeje... Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N91599.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

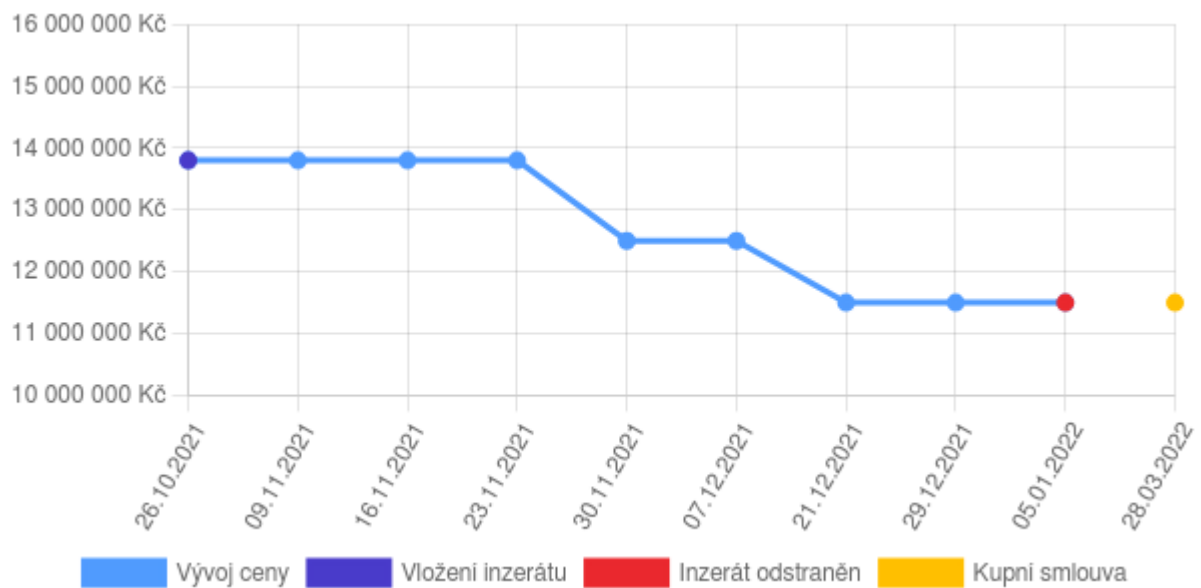


Rodinný dům, 180 m², Dany Medřické č.p. 1016, Velké Přílepy, okres Praha-západ

Celková cena: 11 500 000 Kč

Lokalita: Dany Medřické č.p. 1016, Velké Přílepy, 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	Dany Medřické č.p. 1016, Velké Přílepy, okres Praha- západ	Cena dle KS	11 500 000 Kč
Číslo řízení	V-3649/2022-210	Datum podpisu KS	28.03.2022
Poznámka k ceně	11 500 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	394 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	4	Zastavěná plocha	58 m ²
Užitná plocha	180 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	4	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	180 m ²		

Ke koupi nabízím prostorný rohový rodinný dům 4+kk s garáží v ulici Dany Medřické ve Velkých Přílepech. Dispozice domu je ideální pro rodinu s dětmi, všem obyvatelům poskytuje dostatek vlastního prostoru a soukromí. V přízemí se nachází vstupní hala, kotelna zároveň využívaná jako prádelna, místnost, kterou lze využít jako sklad nebo kancelář a garáž. Topení a teplá voda jsou ohřívány novým kondenzačním kotlem. V 1. patře se nachází prostorný obývací pokoj s krbem, kuchyň se spíží, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a wc. V 2. patře se nachází hlavní ložnice se šatnou, dětský pokoj se šatnou a hlavní koupelna s vanou, sprchovým koutem, dvěma umyvadly, wc a bidetem. V podkroví je další místnost o velikosti 25 m², která může sloužit jako třetí ložnice, posilovna nebo kancelář. Velkou výhodou tohoto domu v husté zástavbě rodinných domů je velká míra soukromí: před domem je louka a vzrostlé stromy, zahrada je po levé straně a straně, která hraničí s horní ulicí, osazena stromy a keři. Jenom z pravé strany pozemek oddělen průhledným plotem od pozemku báječných sousedů. Dům postavený v roce 2004 disponuje vnitřní podlahovou plochou 180 m². Dům je postaven na pozemku o celkové výměře 394 m², z čehož zahrada je 272 m². Dům se nachází v klidné rezidenční oblasti obce Velké Přílepy v Praze Západ. Naproti domu je dětské hřiště, a hned za stromořadím vedle je místní rybník. Ve Velkých Přílepech naleznete kompletní občanskou vybavenost, včetně několik školek, základní školy, pošty, praktického lékaře, a také pestrou gastronomii, mnoho možností sportovního využití a bezprostřední blízkost přírody. Oceníte také pohodlnou dopravní obslužnost díky přímému autobusovému spojení do Prahy, do Kladna a Kralup nad Vltavou. Více fotografií, půdorysů a dokumentů k nemovitosti najdete na odkazu realtorprague.com/danymedricke.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

