

PROKONZULTA

Kalkulace ceny rodinného domu

Zpracováno dne 13. 11.
2024

Pro více informací

+420 543 255 515

www.prokonzulta.cz

Ocenění rodinného domu dle parametrů

Jsou zohledněny všechny
důležité cenotvorné faktory:

- ✓ Lokalita
- ✓ Velikost
- ✓ Stav
- ✓ Konstrukce
- ✓ Aktuální stav trhu

Datum ocenění

13. 11. 2024

Platnost
3-6 měsíců

O kalkulaci

Kalkulace je zpracována na základě vyhodnocení prodejů nejpodobnějších rodinných domů v okolí lokality oceňované nemovitosti. Do kalkulace jsou zahrnuty rodinné domy, které jsou parametricky srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Díky tomu je výsledná cena přesná a poskytuje jasnou představu o možnosti zpeněžení a časovém horizontu transakce.



Přehled o trhu

Víte přesně, jaké nemovitosti, kde a za kolik peněz se prodávaly. Zároveň můžete vysledovat sezónnost prodejů a díky tomu stanovit nejlepší strategii.



Doba zpeněžení

Prodat rychle, nebo naopak co nejvýhodněji během delší doby? Oba přístupy mají své pro i proti. Zvolte díky této kalkulaci ten správný postup.



Cenové hladiny

Zvolená cenová hladina má vliv na náročnost prodeje a dobu jeho realizace. Zvolte efektivní přístup a vytěžte z transakce maximum.



Statistické ukazatele

Každá příležitost má danou pravděpodobnost úspěchu. Díky této kalkulaci znáte statistické ukazatele, které podrobně úspěšnost transakce predikují.



Základní informace



Název předmětu ocenění

Rodinný dům

Adresa předmětu ocenění

Loukotova č.p. 1816, Dobříš, okres Příbram

Kraj

Středočeský kraj

Okres

Příbram

Obec

Dobříš

Ulice

Loukotova

Katastrální území

Dobříš

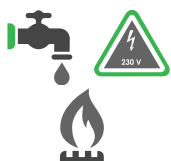


Popis rodinného domu



Vlastnosti

Počet nadzemních podlaží	1
Střecha	valbová
Stav nemovitosti	luxusní
Dispozice	atypický
Podlahová plocha	454 m ²
Plocha celého pozemku	1,675 m ²
Rok výstavby	2010



Vybavení

Elektřina	230V a 400V
Pitná voda	vodovod
Odpady	veřejná kanalizace
Zemní plyn	ne
Vybavení kuchyně	elektrický sporák, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
Vybavení koupelny	klasická vana, luxusní vana, sprchový kout, umyvadlo
Vybavení WC	bidet, umyvadlo, závěsná toaleta
Další vlastnosti	klimatizace, anténní rozvody, vestavěné skříně, centrální vysavač, krb, digestoř, pohybový alarm, síťové rozvody



22 nemovitostí celkem
82.96% pravděpodobnost

Výsledný
odhad

30 039 282,28 Kč

Metoda ocenění

Porovnání je provedeno na základě statistického a analytického vyhodnocení podobných transakcí realizovaných v nedávné době v co nejblížeším okolí oceňované nemovitosti.

Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

Při porovnávání se u nemovitostí počítá s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Krátkodobý horizont prodeje

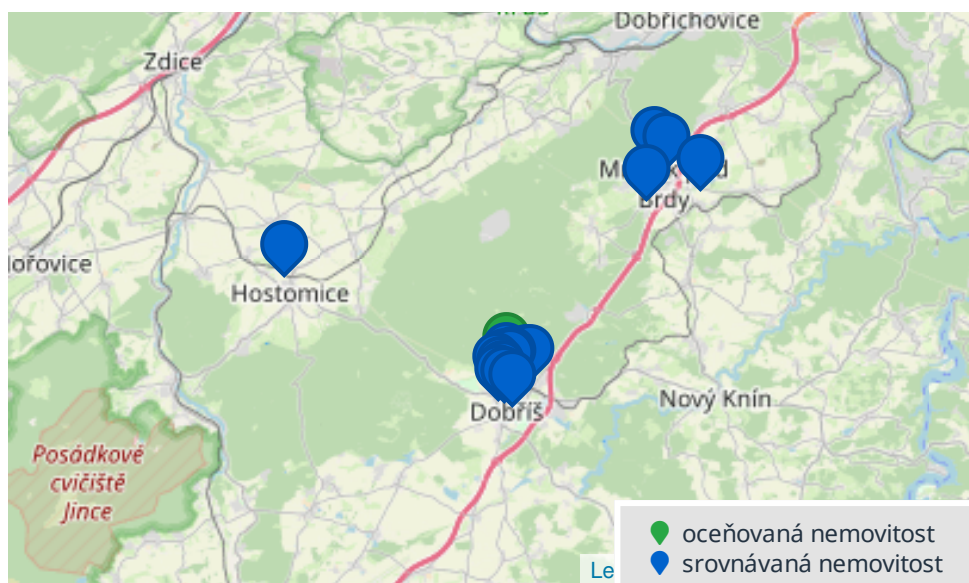
- 8 srovnávaných nemovitostí
- 85.28 % pravděpodobnost vyhodnocení

Střednědobý horizont prodeje

- 8 srovnávaných nemovitostí
- 84.63 % pravděpodobnost vyhodnocení

Dlouhodobý horizont prodeje

- 6 srovnávaných nemovitostí
- 82.09 % pravděpodobnost vyhodnocení

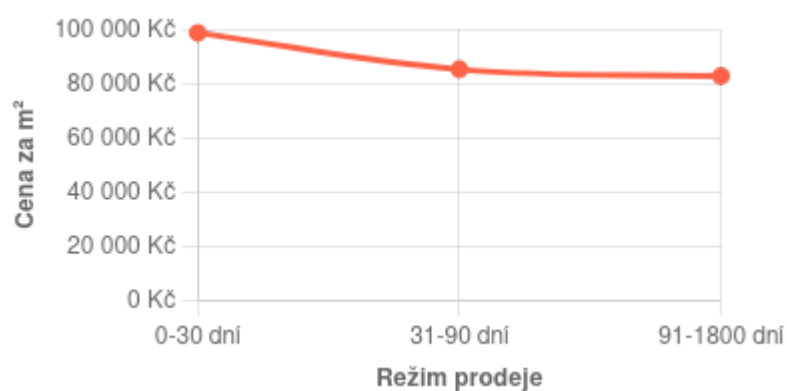


Lokality srovnávaných nemovitostí

Na této mapce můžete vidět, z jakých lokalit byly vybrány nemovitosti do srovnání.

Pokud je v modré ikonce číslo, znamená to počet nemovitostí v jednom místě.

Průběh cenových hladin dle režimů prodeje

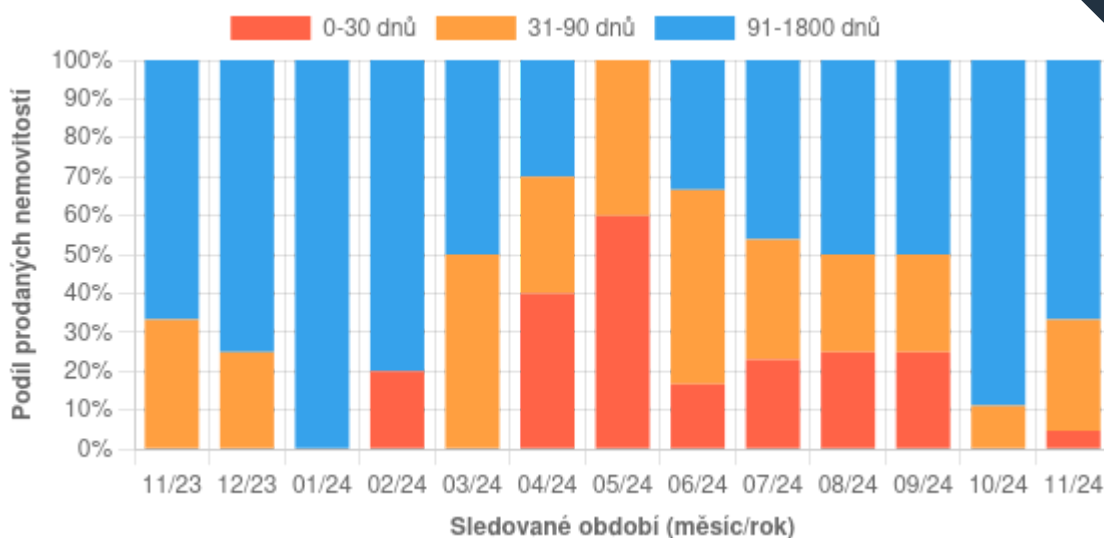


Graf režimů prodeje

Zde je názorně vidět, jak se u dané nemovitosti projevuje prodejní cena v závislosti na době prodeje.

Jak se nemovitosti prodávají během roku

Nemovitosti se během roku prodávají různě. Na tomto grafu můžete vidět, jak rychle z trhu podobné nemovitosti mizí.



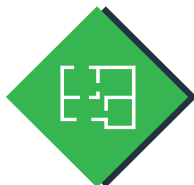
Souhrnné informace

V tomto segmentu jsou přehledně shrnuté důležité informace vycházející z této kalkulace. V případě dotazů se na nás neváhejte obrátit.



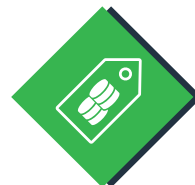
Rodinný dům

Loukotova č.p. 1816, Dobříš, okres Příbram



Vlastnosti

Stav – luxusní
Velikost – 454 m²
Velikost pozemku – 1,675 m²



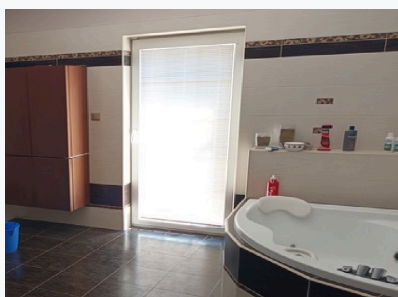
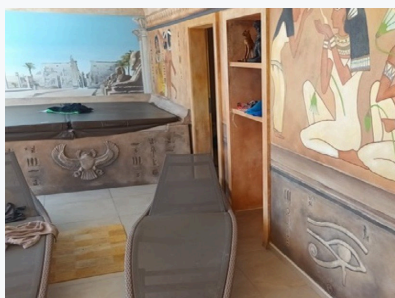
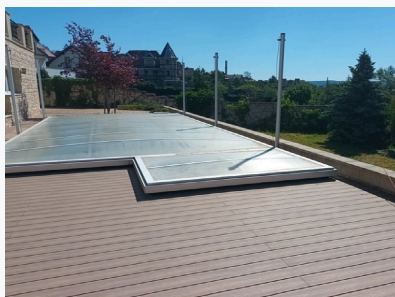
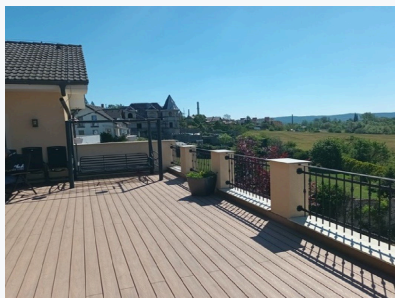
Výsledná cena

30 039 283 Kč

Pravděpodobnost **82.96 %**

Srovnáno na základě
22 prodejů v okolí

Fotografie oceňované nemovitosti



Komentář k odhadu

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části města Dobříš v ulici Loukotova č.p. 1816 v zástavbě rodinných domů. Město Dobříš se nachází ve Středočeském kraji, cca 29 km jihozápadně od okraje města Praha, cca 17 km severovýchodně od města Příbram a cca 35 km západně od města Benešov. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky. Zastávka autobusu „Dobříš, Větrník“ se nachází cca 710 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Dobříš“ se nachází cca 1,5 km od oceňované nemovité věci.

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu je zateplená, částečně obložená kamenným obkladem. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek značky Bramac. Na střeše jsou žlaby se svody. Střecha domu je opatřena komínem. Stáří budovy je cca 17 let. Okna domu jsou plastová s izolačním dvojsklem. Okna domu jsou opatřena parapety a venkovními roletami. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž. Oplocení je zděné částečně s kovovými výplněmi. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V 1. PP domu se nachází kancelář (29,03 m²), schodiště (6,85 m²), místnost (30,80 m²), koupelna (9,00 m²), schodiště (5,24 m²), chodba (19,8 m²), sklep (28,21 m²), sklep (12,15 m²), sklep (13,79 m²), kotelná (6,87 m²), WC (2,52 m²), chodba (3,99 m²), technická místnost (3,97 m²), wellness – sprchy, sauna, pára, solárium a vířivka (64,90 m²) a se samostatným vstupem letní kuchyně (21,56 m²) a WC (2,42 m²).

V 1. NP domu je pokoj (21,56 m²), šatna (3,46 m²), komora (2,23 m²), chodba se schodištěm (19,18 m²), šatna (7,89 m²), koupelna (19,79 m²), pokoj (28,03 m²), koupelna (5,84 m²), pokoj (20,20 m²), šatna (2,07 m²), WC (1,84 m²), chodba (9,91 m²), vstup (4,23 m²), komora (3,63 m²), obývací pokoj (51,80 m²), kuchyně (50,93 m²), chodba (9,61 m²), spíž (3,98 m²), prádelna (7,14 m²) a garáž (65,18 m²).

Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené nebo posuvné. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické a kamenné. V domě je centrální vysavač a elektronický zabezpečovací systém a kamery. Dům je určen k částečné modernizaci. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední tepelným čerpadlem s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler a tepelné čerpadlo.

Na pozemku parc. č. St. 3700 stojí stavba rodinného domu č.p. 1816. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 454 m². Pozemky parc. č. St. 3700, parc. č. 1307/119 a parc. č. 1307/120 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako trvalý travní porost. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny zděným plotem, částečně s kovovou výplní. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, krytý bazén, skleník, zahradní jezírko a terasa. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1307/67 ve vlastnickém právu města Dobříš. Součástí nemovité věci jsou IS, zahradní jezírko, bazén, zpevněné plochy a porosty.

Srovnávané nemovitosti

Krátkodobý horizont prodeje

📍 U Pílského potoka, Dobříš, okres Příbram

🏷️ 11 990 000,00 Kč



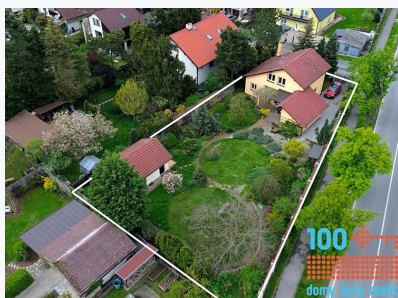
... velmi dobrý

🏠 podlahová 170 m²

🏠 pozemek 974 m²

📍 Příčná č.p. 1403, Dobříš, okres Příbram

🏷️ 12 500 000,00 Kč



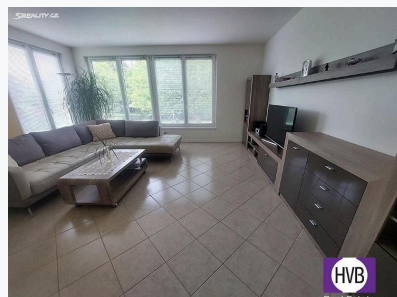
... velmi dobrý

🏠 podlahová 143 m²

🏠 pozemek 1,078 m²

📍 Dobříš, okres Příbram

🏷️ 14 900 000,00 Kč



... velmi dobrý

🏠 podlahová 248 m²

🏠 pozemek 857 m²

Srovnávané nemovitosti


Krátkodobý horizont prodeje


Zborovská, Dobříš, okres Příbram

 **14 900 000,00 Kč**



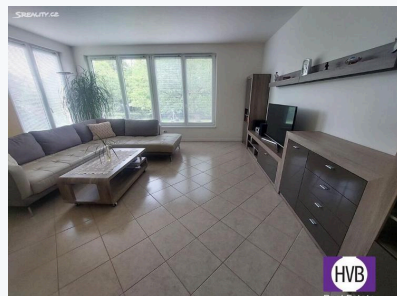
... velmi dobrý

 podlahová 200 m²


 pozemek 837 m²


Dobříš, okres Příbram

 **14 900 000,00 Kč**



... velmi dobrý

 podlahová 192 m²


 pozemek 857 m²


V Zahradách, Dobříš, okres Příbram

 **12 990 000,00 Kč**



... dobrý

 podlahová 220 m²

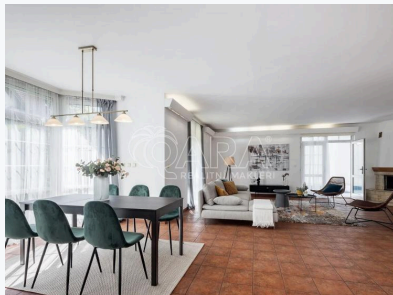
 pozemek 837 m²

Srovnávané nemovitosti

Krátkodobý horizont prodeje

📍 Káji Maříka, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

🏷️ 19 490 000,00 Kč



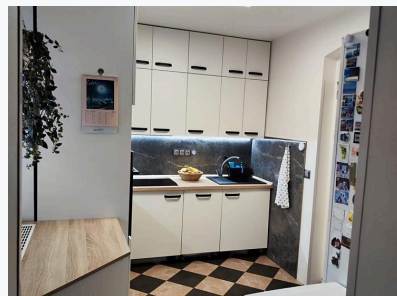
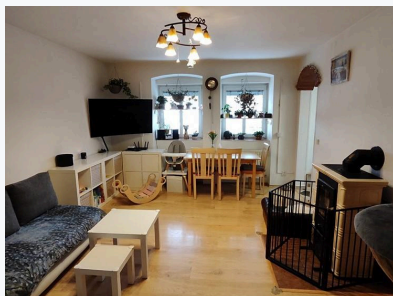
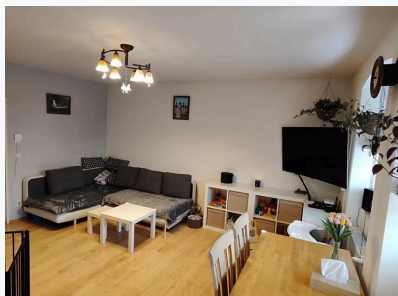
... velmi dobrý

📏 podlahová 412 m²

📏 pozemek 1,036 m²

📍 Part. Svobody, Dobříš, okres Příbram

🏷️ 6 990 000,00 Kč



... velmi dobrý

📏 podlahová 96 m²

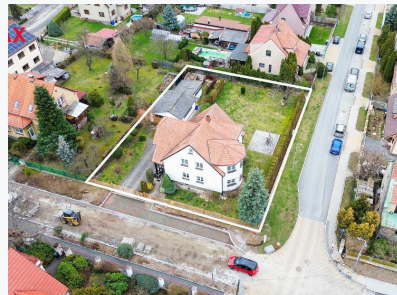
📏 pozemek 88 m²

Srovnávané nemovitosti

Střednědobý horizont prodeje

📍 Husova, Dobříš, okres Příbram

🏷️ 16 990 000,00 Kč



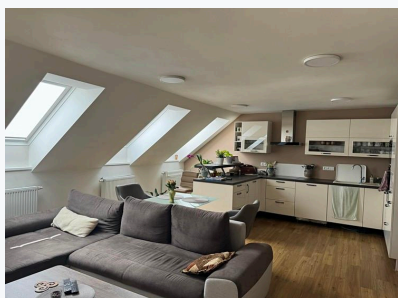
... dobrý

📏 podlahová 290 m²

📏 pozemek 1,101 m²

📍 Plk. B. Petroviče, Dobříš, okres Příbram

🏷️ 9 000 000,00 Kč



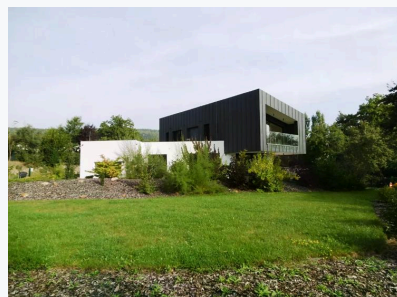
... velmi dobrý

📏 podlahová 150 m²

📏 pozemek 310 m²

📍 Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

🏷️ 25 000 000,00 Kč



... novostavba

📏 podlahová 378 m²

📏 pozemek 1,653 m²

Srovnávané nemovitosti

Střednědobý horizont prodeje

📍 Dobříš, okres Příbram

🏷️ 7 100 000,00 Kč



... dobrý

🏠 podlahová 135 m²

🏠 pozemek 884 m²

📍 Čs. armády č.p. 379, Dobříš, okres Příbram

🏷️ 6 299 000,00 Kč



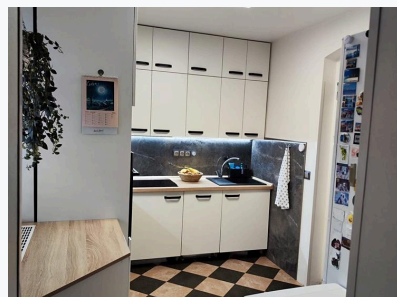
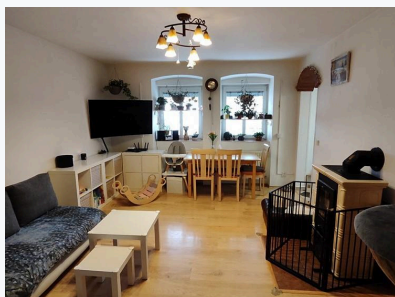
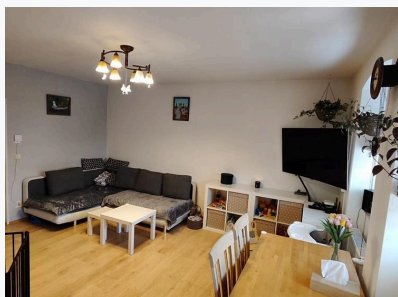
... před rekonstrukcí

🏠 podlahová 165 m²

🏠 pozemek 243 m²

📍 Part. Svobody č.p. 178, Dobříš, okres Příbram

🏷️ 6 990 000,00 Kč



... velmi dobrý

🏠 podlahová 96 m²

🏠 pozemek 88 m²

Srovnávané nemovitosti

Střednědobý horizont prodeje

📍 Bezděická, Hostomice, okres Beroun

🏷️ 9 890 000,00 Kč



... ve výstavbě



🏠 podlahová 146 m²



🏠 pozemek 1,605 m²

📍 Rymaně, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

🏷️ 19 900 000,00 Kč



... novostavba



🏠 podlahová 410 m²



🏠 pozemek 700 m²

Srovnávané nemovitosti

Dlouhodobý horizont prodeje

📍 U Pílského potoka, Dobříš, okres Příbram

🏷️ 16 900 000,00 Kč



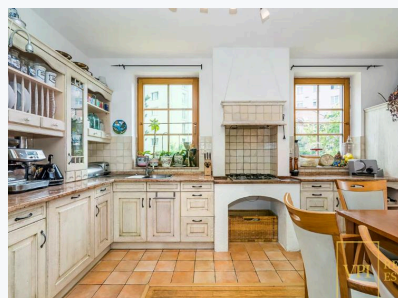
... po rekonstrukci

📏 podlahová 350 m²

📏 pozemek 984 m²

📍 Úvozová, Dobříš, okres Příbram

🏷️ 15 999 000,00 Kč



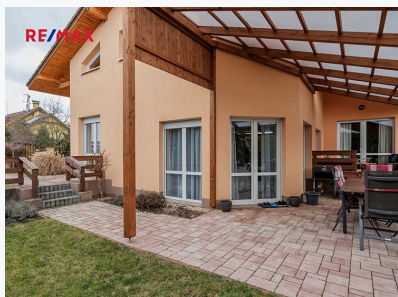
... velmi dobrý

📏 podlahová 309 m²

📏 pozemek 790 m²

📍 Dobříš, okres Příbram

🏷️ 16 200 000,00 Kč



... velmi dobrý

📏 podlahová 250 m²

📏 pozemek 1,119 m²

Srovnávané nemovitosti

Dlouhodobý horizont prodeje

📍 Dobříš, okres Příbram

🏷️ 15 500 000,00 Kč



... velmi dobrý

🏠 podlahová 218 m²

🏠 pozemek 1,097 m²

📍 Mánesova, Dobříš, okres Příbram

🏷️ 17 000 000,00 Kč



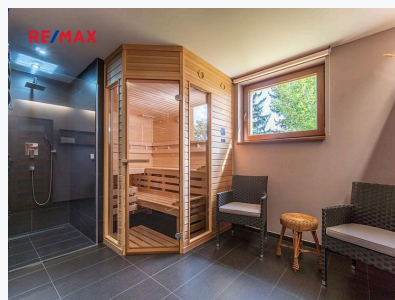
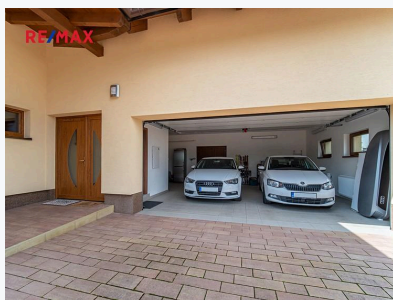
... dobrý

🏠 podlahová 265 m²

🏠 pozemek 1,001 m²

📍 Na Madlenkách č.p. 1293, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

🏷️ 20 950 000,00 Kč



... novostavba

🏠 podlahová 344 m²

🏠 pozemek 2,017 m²