

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 12243-2021/2020**

**Objednatel znaleckého posudku:**

PROKONZULTA a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny poloviny pozemků se stavbou pro bydlení zapsaných na LV 2915 a 2916 pro kat. území Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ, pro účely dražby

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti podle stavu ke dni 30.9.2020 znalecký posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 5.10.2020

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny poloviny pozemků s polovinou stavby pro bydlení s vymezenou bytovou jednotkou č.2, zapsaných na LV 2915 a 2916 pro kat. území Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ, pro účely dražby

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Polovina pozemků se stavbou s vymezenou bytovou jednotkou č.2
Adresa předmětu ocenění:	Polní 252 44 Psáry
LV:	2915, 2916
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Psáry
Katastrální území:	Dolní Jirčany
Počet obyvatel:	3 974

### **3. Prohlídka a zaměření**

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 30.9.2020 za přítomnosti pana Ing. Michala Pátka.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 30. 9. 2020
- snímek katastrální mapy
- místní šetření dne 30.9. 2020
- informace poskytnuté panem ing. Michalem Pátkem, věřitelem
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech ([www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.inem.cz](http://www.inem.cz))
- informace z Katastru nemovitostí (Sbírka listin)

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Petr Purmann, Suchdol 1, 264 01 Prosenická Lhota

Nemovitosti:

- pozemek pč.st. 1476 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 205m<sup>2</sup> součástí je stavba s rozestavěnými bytovými jednotkami, podíl 874/1748 spojený s bytovou jednotkou č.2
- pozemek pč.465/477 – orná půda, výměra 798m<sup>2</sup>, podíl ½

zapsané na LV 2915 pro kat. území Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha – západ

- bytová jednotka č.2

zapsaná na LV 2916 pro kat. území Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha – západ

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Vzhledem k účelu posudku nejsou zástavní práva váznoucí na nemovitosti v ocenění zohledňována. Rozestavěná stavba pro bydlení na pozemku pč. st.1476 je technicky postavena jako dvojdoměk a jsou v ní vymezené 2 bytové jednotky se zrcadlovou dispozicí, každá zapsaná v Katastru nemovitostí s podílem na RD id. ½ (přesněji 874/1748). Oceňovaná polovina dvojdomu zahrnuje

bytovou jednotku č.2 (napravo od vchodu). Pozemek pč. 465/477 není zatím v katastru rozdělen, předpokládá se rozdělení na poloviny. U stavby je požádáno o kolaudaci.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Obec Psáry se nachází zhruba 8 km jižně od hranice Prahy. Obec má základní občanskou vybavenost (školka, škola, obchody, pohostinství, lékař), obsluhována je příměstskou autobusovou dopravou s dobrou dostupností Prahy. V obci jsou všechny inženýrské sítě včetně plynu.

Oceňovaná nemovitost leží na severozápadním okraji obce Psáry v části Dolní Jirčany na okraji rezidenční zástavby nových rodinných domů se zahradami. Nemovitost je plně zasiťovaná, parkování je možné na vlastním pozemku. Občanská vybavenost obce i autobusová zastávka jsou vzdáleny zhruba 500 m.

Přízemní zateplený zděný RD s valbovou střechou krytou taškami je technicky postaven jako dvojdomek a jsou v něm vymezeny 2 bytové jednotky. Stavba je před kolaudací. Obě poloviny dvojdomu jsou funkčně samostatné, každá má vlastní topení, ohřev vody, měřiče energií. Podlahy obytných místností jsou plovoucí laminátové, v koupelně, WC, technické místnosti a chodbě keramická dlažba. Okna plastová, dýhované vnitřní dveře s obložkovými zárubněmi. Topení zajišťuje podlahové topení napojené na kondenzační plynový kotel s kombinovaným ohřevem teplé vody.

Dispozice oceňované poloviny dvojdomu, tedy bytové jednotky č.2, je 4+kk, koupelna s vanou, WC samostatně, technická místnost a předsíň. V obývacím pokoji jsou připravené instalace na napojení kuchyňské linky. Podlahová plocha je 87,4 m<sup>2</sup>.

Pozemek je směrem od ulice neoplocený, s přístupovým chodníkem ke společnému vchodu ze zámkové dlažby a parkovacími stáními ze zatravnovacích dlaždic, ze zámkové dlažby je i terasa před obývacím pokojem. Oplocení ostatních stran pozemku je pletivem na ocelových sloupcích. Zahrada je po základních terénních úpravách zatravněna.

Tabulkový popis		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	polovina dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	2020
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	keramickobetonové
	Tloušťka stěn	30 cm
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	plechové

	Vnější omítky	perlínka, keraštuk
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dýhované plně
	Osvětlovací technika	Bez svítidel
	Kuchyně	chybí
	Dispozice RD	4+kk
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha činí 87,4 m <sup>2</sup> .
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel
	Topná tělesa	podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody	kombinovaný kotel
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	novostavba
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	Bez porostů
	Venkovní stavby	Bez staveb, terasa ze zámkové dlažby, parkovací stání ze zatravnovacích dlaždic, pletivové oplocení
	Sklon pozemku	Částečně rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	Novostavby RD se zahradami
	Poloha v obci	Severozápadní okraj obce
	Vybavenost	Základní OV
	Životní prostředí	Klidné prostředí
	Spojení a parkovací možnosti	parkování na vlastním pozemku

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

### **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. 1:

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

### **Volba metody:**

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **Ocenění srovnávací metodou**

Polovina rodinného dvojdomu s pozemky, Dolní Jirčany

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Ocenění srovnávací metodou**

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro srovnání byly vybrány charakterem srovnatelné, nové, většinou řadové rodinné domy, popř. poloviny dvojdomků v Psárech a okolních obcích. Popisy srovnávaných nemovitostí jsou uvedeny v příloze.

Polovina dvojdomu v městské části Dolní Jirčany, obec Psáry					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ	87,4 m <sup>2</sup> , 4+kk	Novostavba	501 m <sup>2</sup>	
<b>1</b>	Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ	93 m <sup>2</sup> , Přízemní	Ve výstavbě	570 m <sup>2</sup>	
<b>2</b>	Jesenice, okres Praha-západ	81 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	204 m <sup>2</sup>	kuchyňská linka, terasa, zahrada
<b>3</b>	Mátová, Jesenice, okres Praha-západ	80 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	200 m <sup>2</sup>	kuchyňská linka, terasa, zahrada
<b>4</b>	Rákosová, Vestec, okres Praha-západ	102 m <sup>2</sup> , Patrový	Novostavba	141 m <sup>2</sup>	kuchyňská linka, terasa, zahrada
<b>5</b>	Heřmánková, Jesenice, okres Praha-západ	80 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	204 m <sup>2</sup>	kuchyňská linka, terasa, zahrada

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7.980.000	0.9	7.182.000,00	1.00	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.0710	6.705.882 Kč
2	7.400.000	0.9	6.660.000,00	1.00	0.98	1.00	0.73	1.10	1.00	0.7869	8.463.591 Kč
3	6.300.000	0.9	5.670.000,00	1.00	0.97	1.00	0.73	1.10	1.00	0.7789	7.279.497 Kč
4	7.990.000	0.9	7.191.000,00	1.00	1.06	1.00	0.70	1.10	1.00	0.8162	8.810.341 Kč
5	7.400.000	0.9	6.660.000,00	1.00	0.97	1.00	0.73	1.10	1.00	0.7789	8.550.520 Kč
Celkem průměr											7.961.966,20
Minimum											6.705.882,00
Maximum											8.810.341,00
Směrodatná odchylka - s											916.688,95
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7.045.277,25
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											8.878.655,15
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

#### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu nemovitosti na

**7 962.000,- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

Srovnávací hodnota polovinu dvojdomu Dolní Jirčany

**7 962 000,- Kč**

### **Závěr:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu nemovitostí – polovinu pozemků s polovinou rozestavěného dvojdomu zahrnující bytovou jednotku č.2, zapsaných na LV 2915 a 2916 pro kat. území Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ, ke dni 30.9.2020 na**

**8.000.000,-Kč**

Slovy: Osmmilionů Kč

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav  
Mánesova 53, 120 00 Praha 2  
IČ: 284 62 572  
Ing. Jana Petrželová

V Praze dne 5.10.2020

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 12243-2021/2020 znaleckého deníku.

## **E. Seznam příloh**

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí
- mapy
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti



## Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí:

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1476</a>
Obec:	<a href="#">Přáry (639597)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Jirčany (736414)</a>
Číslo LV:	<a href="#">2915</a>
Výměra [m²]:	205
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s rozestavěnými jednotkami:	bez způsobu využití
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 1476</a>

### Vymezené jednotky

<a href="#">1</a> <a href="#">2</a>
-------------------------------------

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Purmann Petr, Suchdol 1, 26401 Prosenická Lhota	

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">455/477</a>
Obec:	<a href="#">Přáry (639597)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Jirčany (736414)</a>
Číslo LV:	<a href="#">2915</a>
Výměra [m²]:	798
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Purmann Petr, Suchdol 1, 26401 Prosenická Lhota	

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	rozestavěná jednotka
Vymezena v:	budově s roz. jed. která je součástí pozemku p. č. <a href="#">st. 1476</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Jirčany (736414)</a>
Číslo LV:	<a href="#">2916</a>
Podíl na společných částech:	874/1748

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Purmann Petr, Suchdol 1, 26401 Prosenická Lhota	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.



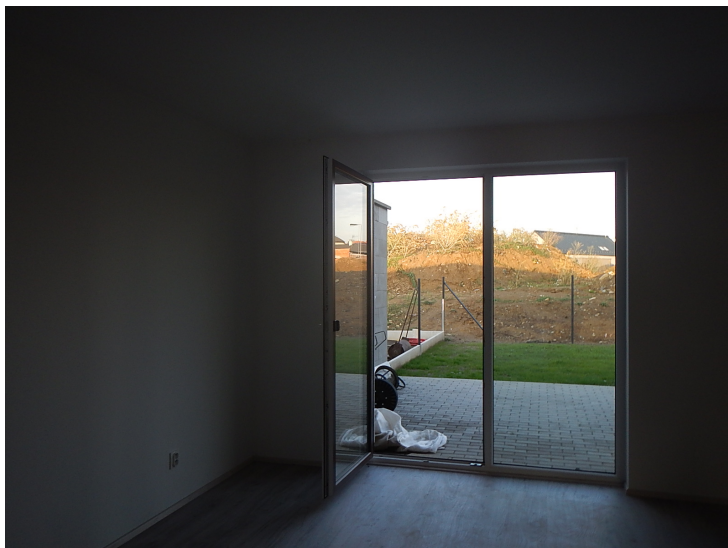
**Mapy:**





**Fotodokumentace:**









## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

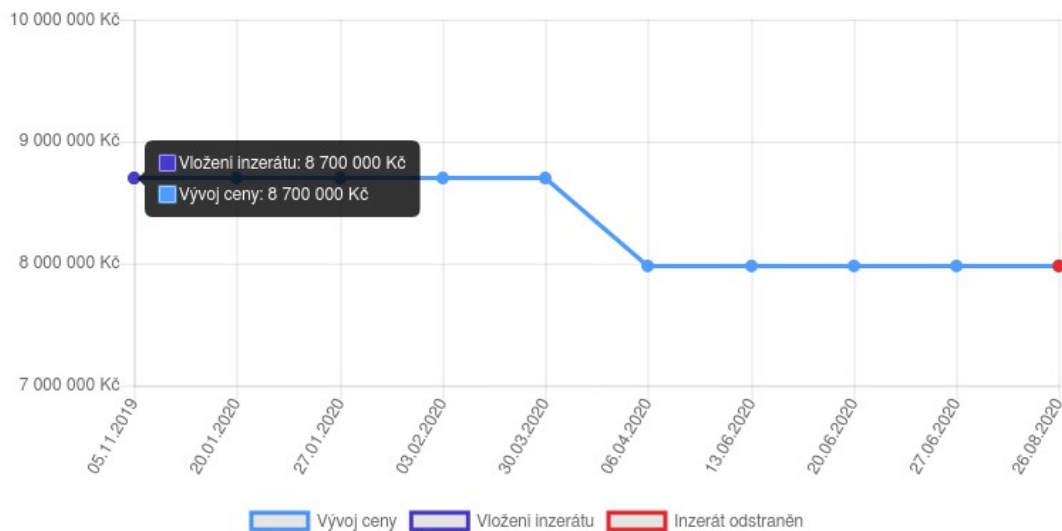


**Prodej, Rodinný dům, 93 m<sup>2</sup>, Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ**

**Celková cena: 7.980.000 Kč**

**Adresa:** Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ

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



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ	Stav objektu	Ve výstavbě
Cena	7 980 000 Kč	Plocha užitná	93
Poznámka k ceně	7 980 000 Kč za nemovitost, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	570
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektrina	230V
Typ domu	Prizemní	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

## Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji jediný volný rodinný dům v rámci developerského projektu Domy Dolní Jirčany v obci Dolní Jirčany, Praha – západ. Jedná se dům se dvěma bytovými jednotkami. K prodeji se nabízí uvolněná rezervovaná jednotka klienta o velikosti 93 m<sup>2</sup> podlahové plochy s dispozicí 4+kk a pozemku 570 m<sup>2</sup>. Dům je postaven z porothermu, střecha – betonová taška, zateplení polystyren 110 mm, plastová okna, laminátové podlahy, keramické obklady v koupelně. Vytápění plynovým kotlem. Obec Dolní Jirčany je atraktivní lokalita nedaleko Prahy, která se nachází cca 15-20 minut jízdy autem od centra jižním směrem. Cestovat lze po dálnici D1 směr Brno (sjezd Exit 11 - směr Jesenice) nebo přímo z Krče po Budějovické ulici a dále po staré Benešovské do Jesenice. Dolní Jirčany jsou cca 2 km od obce Jesenice, směr Jílové u Prahy. Předpokládaný termín dokončení a předání domu podzim 2020. Uvedené fotografie jsou i domů z celé II. etapy výstavby. Doporučujeme osobní schůzku a prohlídku domu.

## 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

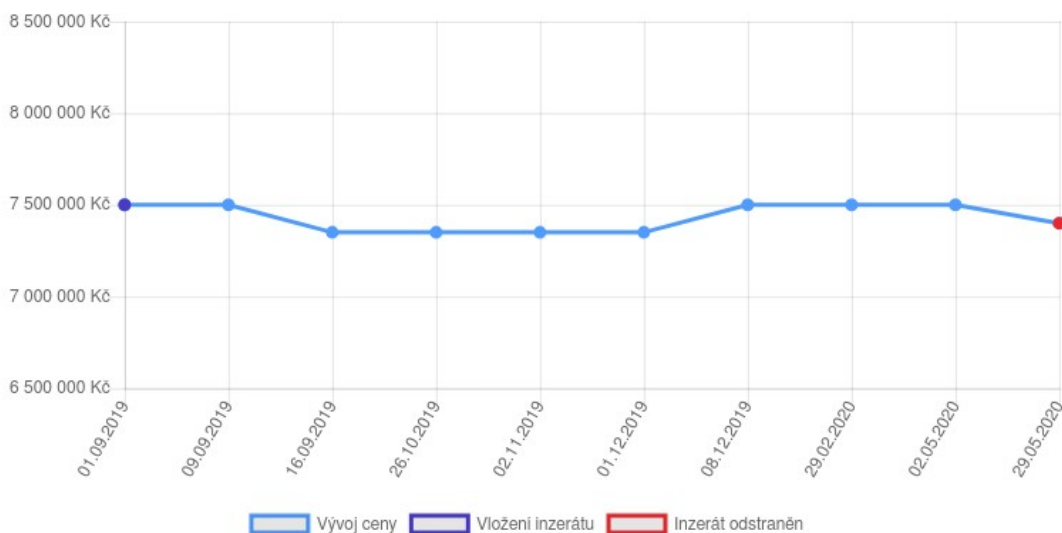


**Prodej, Rodinný dům, 81 m<sup>2</sup>, Jesenice, okres Praha-západ**

**Celková cena: 7.400.000 Kč**

**Adresa: Jesenice, okres Praha-západ**

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jesenice, okres Praha-západ	Plocha užitná	81
Cena	7 400 000 Kč	Podlahová plocha	81
Poznámka k ceně	7 400 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	204
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	52		



## Slovní popis

Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům o velikosti 81 m<sup>2</sup> na pozemku 204 m<sup>2</sup> v klidné části obce Osnice-Jesenice u Prahy, vystavěný v roce 2004. Komfortně řešená dispozice 4+kk se nachází ve dvou nadzemních podlažích. V přízemí domu jsou prostorný obývací pokoj se vstupem na terasu a vlastní zahradu, kuchyňská linka se spotřebiči, jídelna, předstíň a samostatná toaleta. V patře jsou tři ložnice s vestavěnými skříněmi, koupelna s vanou a toaletou. Krasná zahrada s venkovní terasou slouží k relaxaci v zimě i v létě. 2x parkovací stání na pozemku u domu. Velkou výhodou domu jsou nízké provozní náklady. Jedná se o velmi atraktivní klidnou lokalitu, která je vzdálená jen kousek od Prahy. Sunny Canadian International School je soukromá škola, školka a gymnázium, která se nachází v nedaleké Kocandě (1,5 km). Dobrá občanská vybavenost se nalézá v Jesenici u Prahy. V nedalekých Průhoncích je možné navštívit kulturní památku Průhonický park, dendrologickou zahradu nebo i nákupní a zábavní centrum Průhonice-Čestlice s velkým aquaparkem Aquapalace Praha. Výborná dopravní dostupnost, autobusem k metru Opatov 15 min. Možnost financování hypotečním úvěrem, který Vám zdarma vyřídíme.

## 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

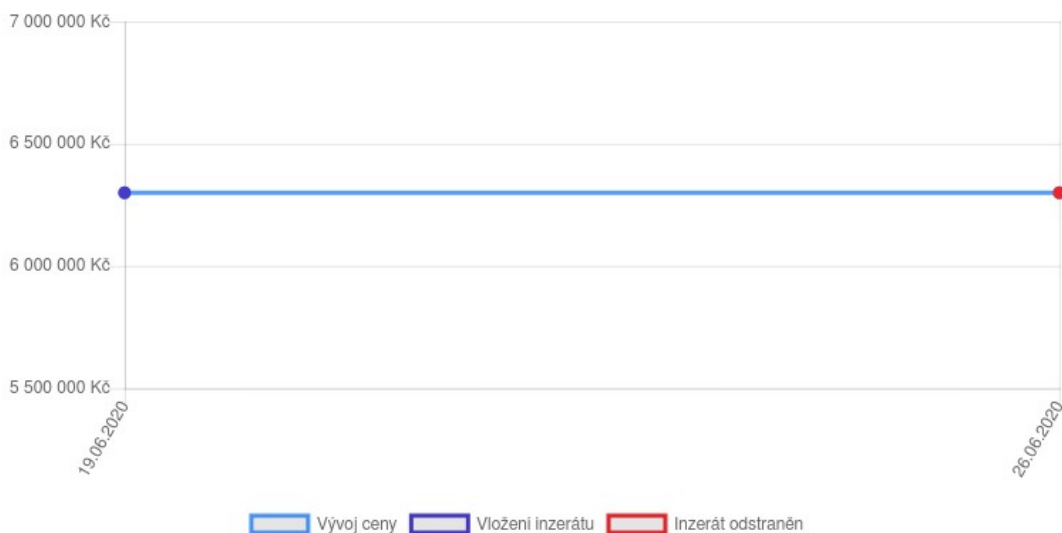


**Prodej, Rodinný dům, 80 m<sup>2</sup>, Mátová, Jesenice, okres Praha-západ**

**Celková cena: 6.300.000 Kč**

**Adresa: Mátová, Jesenice, okres Praha-západ**

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Mátová, Jesenice, okres Praha-západ	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	6 300 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	51
Poznámka k ceně	6 300 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	80
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	200
Typ domu	Patrový	Voda	Vodovod
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Veřejná kanalizace

### Slovní popis

Prodej patrového řadového rodinného domu 3+kk (lze jednoduše upravit na 4+kk), užitná plocha 80 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 51 m<sup>2</sup>, užitná plocha pozemku je 200 m<sup>2</sup>. Dům se nachází v obci Jesenice

- Osnice, okr. Praha západ, kolaudovaný byl v roce 2003. V přízemí se nachází vstupní chodba s odkládací šatní skříň, komora, samostatné WC a kuchyň spojená s obývacím pokojem. V patře (podkroví) jsou 2 ložnice (lze upravit na 3), koupelna s WC. Na podlahách v koupelně, WC, chodbě a v části kuchyně je dlažba, ve zbývajících místnostech jsou koberce. Rozvody vody jsou plastové, voda se užívá z obecního vodovodního řádu, kanalizace je obecní. Vytápění je ústřední plynové - nový plynový kotel. Elektřina je na 230 V. Na zahradě o rozloze 111 m<sup>2</sup> je zahradní domek, venkovní posezení s přístupem přímo z obývacího pokoje. Před domem je předzahrádka se 2 parkovacími místy. Dům stojí v klidné lokalitě obce, kde je dostupná veškerá infrastruktura (MŠ, ZŠ, obchody), včetně přímého autobusového spojení do Prahy na metro Opatov. Měsíční náklady na provoz činí 3.000,- Kč (plyn 1.600,- Kč, 800,- Kč elektřina, 400,- Kč voda, 200,- Kč odpad). PENB C. Majitel má právo prodat/pronajmout nemovitost nabídce, dle vlastního uvážení. Cena (kupní, nájemní) uvedená v inzerci RK je orientační a může být změněna/upravena dle vzájemného ujednání mezi prodávajícím a kupujícím, prostřednictvím RK. Všechny textové údaje v inzerci jsou orientační a mají pouze informační charakter, čímž nezavazují RK k uzavření jakýchkoliv smluv a nemají předsmělný charakter. RK si vyhrazuje právo na vyjednávání s dalšími zájemci o koupi/nájem nemovitosti a to nejpozději do dne uzavření rezervační/nájemní smlouvy s konkrétním zájemcem.

#### 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

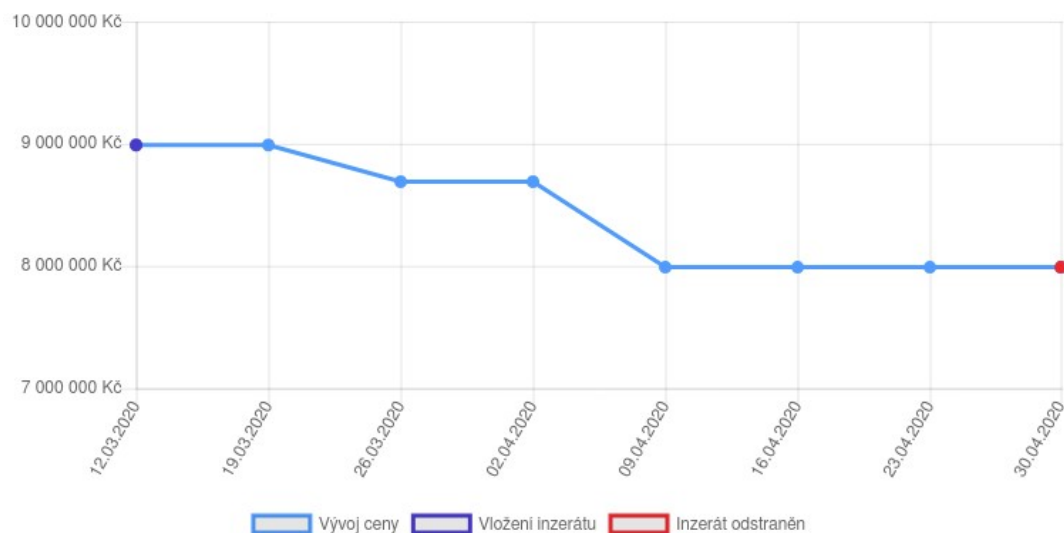


**Prodej, Rodinný dům, 102 m<sup>2</sup>, Rákosová, Vestec, okres Praha-západ**

**Celková cena: 7.990.000 Kč**

**Adresa: Rákosová, Vestec, okres Praha-západ**

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Rákosová, Vestec, okres Praha-západ	Plocha užitná	102
Cena	7 990 000 Kč	Podlahová plocha	102
Poznámka k ceně	7 990 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	141
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Voda	Vodovod
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Novostavba	Plyn	Plynovod
Zastavěná plocha (m2)	57	Umístění objektu	Klidná část obce



## Slovní popis

Nejsem RK. Prodávám svůj moderní řadový dům ve Vestci (Praha Západ), Rákosová 486, s velmi nízkými měsíčními náklady. Vhodné i jako investice na pronájem. Dispozice 3+1, plocha 102 m<sup>2</sup>. Před domem jsou dvě parkovací stání na vlastním pozemku. Z druhé strany domu je zahrada s dřevěným domkem, kamennou terasou a okrasnými velkými kameny. Pozemek 141 m<sup>2</sup>. Výhledy - východ a západ. Dům je postavený roku 2005, po nákladné rekonstrukci interiéru z roku 2015 se zakázkovým luxusním nábytkem a vestavěnými skříněmi. Připojen nový (2016) kondenzační plynový kotel Viessmann určený na topení a ohřev vody. V přízemí se nachází chodba s vestavěnými skříněmi a samostatné WC. Dále velmi prostorný obývací pokoj s francouzskými okny umožňující vstup na zahradu. Obývací pokoj je vybaven moderní luxusní obývací stěnou. U schodiště se nachází otevřená pracovna s pracovním stolem a skřínkami ve stejném designu jako je kuchyň a obývací pokoj. Luxusní a moderní kuchyňská linka vybavená spotřebiči - lednice Whirlpool, myčka Bosch, indukční varná deska Siemens, elektrická trouba Bosch, mikrovlnná trouba Bosch, digestoř s dálkovým ovládáním. V patře je ložnice zařízená postelí (možnost odvézt pryč), kompletně zařízený dětský pokoj s patrovými postelami a vestavěnými skříněmi. Dětský pokoj je vyzdoben malbou. V chodbě u schodiště se nacházejí vestavné skříně. Koupelna s vanou a WC. Některé stěny v domě malovány benátským štukem, všechny omítky omyvatelné. Velmi prostorná půda s velkým množstvím úložného prostoru. Parkování před domem na 2 vlastních parkovacích stáních. Objekt je střežen alarmem. Zahrada s prostorem pro posezení, pískovištěm a zakázkovou boudou.

## 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

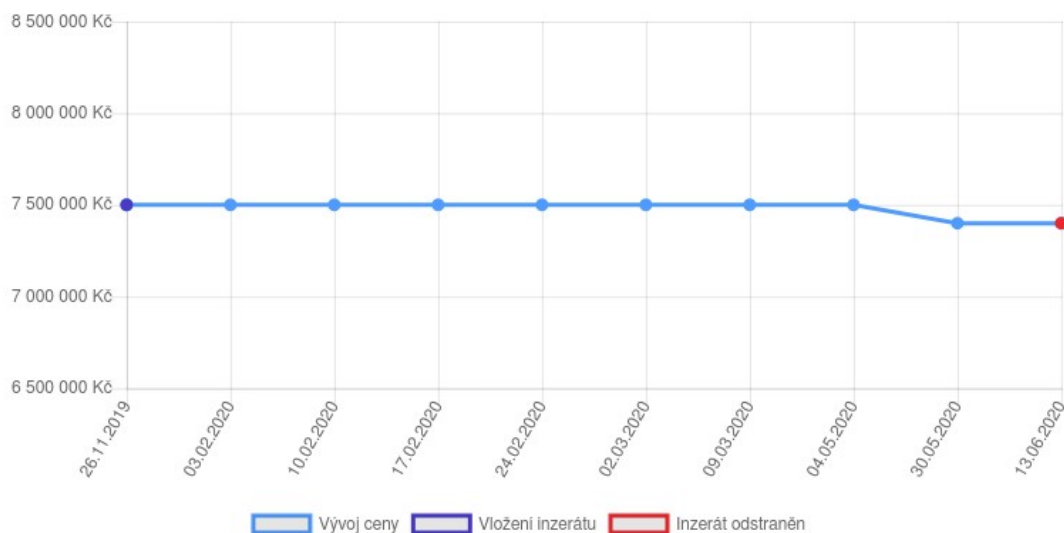


**Prodej, Rodinný dům, 80 m<sup>2</sup>, Heřmánková, Jesenice, okres Praha-západ**

**Celková cena: 7.400.000 Kč**

**Adresa: Heřmánková, Jesenice, okres Praha-západ**

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Heřmánková, Jesenice, okres Praha-západ	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	52
<b>Cena</b>	7 400 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	80
<b>Poznámka k ceně</b>	7 400 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně právního servisu	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	204
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý		

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji částečně zařízený řadový rodinný dům z roku 2004 s dispozicí 4+kk a obytnou plochou 80 m<sup>2</sup> na pozemku 204 m<sup>2</sup> v atraktivní lokalitě, klidné části Jesenice u Prahy (Osnice). V přízemí domu je prostorný obývací pokoj se vstupem na terasu a příjemnou zahradu orientovanou na východ, dále kuchyňský kout s jídelnou, vstupní předsíň, samostatná toaleta a šatna. V patře naleznete tři pokoje s vestavěnými skříněmi a prostornou koupelnu. Na zahradě se nachází zahradní domek, solární sprcha, sezení a je zde několik okrasných dřevin. Na zalévání se využívá podzemní nádrž na dešťovou vodu. Na předzahrádce je pak možnost parkování pro dvě auta. Vytápění je ústřední plynové, vlastním kotlem. Velkou výhodou domu jsou nízké provozní náklady (2.600,-Kč), stejně jako dopravní spojení. V Jesenici pak najdete veškerou občanskou vybavenost, školy, školky, obchody, lékaře atd. Naše hypoteční oddělení vám případně zajistí i výhodné financování. Radi vám poskytneme bližší informace.

## 4. Fotodokumentace

