

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7464-2007/2018

**Objednatel znaleckého posudku:** JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor  
Exekutorský úřad Litoměřice  
Masarykova 679/33  
412 01 Litoměřice

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za  
účelem konání dražby nemovitých věcí. Číslo  
řízení 124 EX 6234/18.

**Adresa předmětu ocenění:** Tuchoměřická č.p. 936, Horoměřice, okres Praha-  
západ

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 11.12.2018

**Zpracováno ke dni:** 13.12.2018

**Zhotovitel:** XP invest. s.r.o., František Kořínek, Martin Málek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 13.12.2018

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny ideální 1/2 rodinného domu č.p. 936 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1320,408/34 v obci Horoměřice, okres Praha-západ, katastrální území Horoměřice za účelem konání dražby nemovitých věcí. Číslo řízení 124 EX 6234/18.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 936, obec Horoměřice
Adresa předmětu ocenění:	Tuchoměřická č.p. 936, Horoměřice, okres Praha-západ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-západ
Obec:	Horoměřice
Ulice:	Tuchoměřická
Katastrální území:	Horoměřice

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.12.2018. Interiér objektu nebyl v den prohlídky zpřístupněn.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, informace uvedené v katastru nemovitostí

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

#### Vlastnické právo

1/2 Dalibor Šelmečzi, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice,

1/2 Marika a Karel Šelmečzovi, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice.

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 936 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1320,408/34 v obci Horoměřice, okres Praha-západ, katastrální území Horoměřice.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Bez dokumentace.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, v části se nachází půda a nemá vybudované obytné podkroví. Zdroj informace o době výstavby: informace z Veřejného dálkového přístupu, rok výstavby: 2010.

Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je zděná, stěny mají tloušťku 30 cm a stropy jsou železobetonové montované. Má polovalbovou střechu, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: zatřená probarvená fasáda a plášť je zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako atypický. Podlahová plocha činí dle údajů uvedených v katastru nemovitostí 289 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde použita dřevěná okna s dvojsklem, v celém objektu jsou instalovány venkovní rolety. Obytné prostory jsou orientovány na severozápad. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno závěsnou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, kuchyně má na podlaže keramickou dlažbu, koupelna má na podlaže keramickou dlažbu a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha. V ostatních místnostech je položena keramická dlažba.

Dalším vybavením domu jsou vestavěné skříně, digestoř, odvětrání prostorů ventilátory.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn není zaveden. Dům je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je centrální.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Rodinný dům je ve velmi dobrém stavu.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny a oplocení tvoří dřevěný plot s podezdívkou. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Dům je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Právní vady: exekuční příkaz k prodeji.

Doplňující informace od zpracovatele:

Rodinný dům nebyl zpřístupněn, nikdo z majitelů zde v den prohlídky nebyl.

Vstupní vrátka byla otevřena, spolu s panem Ondřejem Kramperou, zástupcem oprávněného, jsem obešel stavbu, pořídil fotodokumentaci a provedl hrubé zaměření půdorysu stavby.

Byly použity informace uveřejněné na Veřejném dálkovém přístupu. Vnitřní vybavení odhadnuto dle provedení stavby a času-lepší standard.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	částečně
	Dům byl postaven v roce	2010
	Zdroj informace o době výstavby	informace z Veřejného dálkového přístupu
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	železobetonové montované
	Tloušťka stěn	30 cm
	Střecha	polovalbová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	zatřená probarvená
	Vnitřní omítky	štukové

	Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	severozápad
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
	Dispozice RD	atypický
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha činí 289 m <sup>2</sup> .
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	ústřední dálkové
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	centrální
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha ostatní: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý
	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	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	/
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady

		v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	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, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	exekuční příkaz k prodeji	
<b>Další informace</b>	Rodinný dům nebyl zpřístupněn, nikdo zde nebyl. Vstupní vrátka byla otevřena, spolu s panem Ondřejem Kramperou, zástupcem oprávněného, jsem obešel stavbu, pořídil fotodokumentaci a provedl hrubé zaměření půdorysu stavby. Byly použity informace uveřejněné na Veřejném dálkovém přístupu. Vnitřní vybavení odhadnuto dle provedení stavby a času-lepší standard.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.12.2018 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. 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 prodejkách 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 přikládána 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.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Rodinný dům č.p. 936, obec Horoměřice

Rodinný dům č.p. 936 v ulici Tuchoměřická, obec Horoměřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Tuchoměřická, Horoměřice, okres Praha-západ	289 m <sup>2</sup> , atypický, podsklepený: ne	Velmi dobrý	761 m <sup>2</sup>	
1	Březová, Statenice, okres Praha-západ	278 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	2758 m <sup>2</sup>	garáž, bazén
2	Zelená, Statenice, okres Praha-západ	284 m <sup>2</sup> , Patrový	Novostavba	802 m <sup>2</sup>	
3	Benedikta Roetzla, Horoměřice, okres Praha-západ	260 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	958 m <sup>2</sup>	
4	Pod Skalou, Statenice, okres Praha-západ	249 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	2234 m <sup>2</sup>	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	74.097,12 Kč	0.9	66.687,41 Kč	1.00	1.01	1.10	1.30	1.10	1.03	1.6364	40.752,51 Kč
2	73.943,66 Kč	0.9	66.549,30 Kč	1.00	1.00	1.10	1.02	1.00	1.00	1.1220	59.313,10 Kč
3	65.384,62 Kč	0.9	58.846,15 Kč	1.00	1.01	1.00	1.09	1.00	1.02	1.1229	52.405,52 Kč
4	66.265,06 Kč	0.9	59.638,55 Kč	1.00	1.02	1.05	1.30	1.00	1.00	1.3923	42.834,56 Kč
<b>Celkem průměr</b>											48.826,42 Kč
<b>Minimum</b>											40.752,51 Kč
<b>Maximum</b>											59.313,10 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											8.638,50 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											40.187,92 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											57.464,92 Kč
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											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

48.826,42 Kč/m<sup>2</sup>

\*

289,00 m<sup>2</sup>

= 14.110.836 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**14.111.000,-- Kč**



## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**14.111.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena ideální ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení a aplikaci srážky 10 %, která zohledňuje horší obchodovatelnost ideálních podílů, na

**6.350.000 Kč**

Slovy: šestmilionůtřistapadesát tisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest. s.r.o., František Kořínek, Martin Málek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.12.2018

## **D. Znalecká doložka**

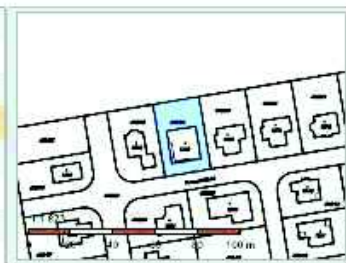
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č.36/1976 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst.1 vyhlášky č. 37/1976 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších 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 7464-2007/2018 znaleckého deníku

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">408/G4</a>
Obec:	<a href="#">Horoměřice [538036]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horoměřice [644773]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1589</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	546
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šelmezi Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice	1/2
SJM Šelmezi Karel a Šelmeziová Monika, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice	1/2

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">21000</a>	546

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šelmezi Dalibor

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [napovědi](#) k aplikaci.

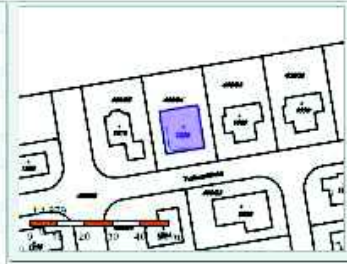
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-7986/2018](#), [V-16045/2018](#)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.12.2018 06:00:02.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1320</a>
Obec:	<a href="#">Horoměřice [538236]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horoměřice [644773]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1589</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	215
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:	<a href="#">Horoměřice [44776]</a> č. p. 936; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1320
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 936</a>
Ulice:	<a href="#">Tuchoměřická</a>
Adresní místa:	<a href="#">Tuchoměřická č. p. 936</a>

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šelmecci Dalibor, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice	1/2
SJM Šelmecci Karel a Šelmecciová Monika, Tuchoměřická 936, 25262 Horoměřice	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šelmecci Dalibor

## Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [příručce](#) k aplikaci.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-7888/2018](#) [V-16045/2018](#)

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: k 12.12.2018 06:00:02.

## Informace o řízení

Číslo řízení:	Z-7886/2018
Pracoviště:	<a href="#">Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ</a>
Datum přijetí:	05.12.2018 11:34
Stav řízení:	Listina byla vrácena k opravě

Řízení se týká nemovitosti v k.ú. Horoměřice (644773)

### Účastníci řízení

Jméno	Typ
Šelmeccí Dalibor	Povinný
Krejsta Jan Krejsta Jan, Mgr. - soudní exekutor	Soudní exekutor

### Provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	05.12.2018
Zaplombování	05.12.2018
Vrácení k opravě	11.12.2018

### Předměty řízení

Typ předmětu řízení
Poznámka

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#).  
Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.12.2018 06:00:02.

## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 278 m<sup>2</sup>, Březová, Statenice, okres Praha-západ**

**Celková cena: 20.599.000 Kč**

**Adresa: Březová, Statenice, 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>	Březová, Statenice, okres Praha-západ	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	20 599 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	145
<b>Poznámka k ceně</b>	20 599 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha užitná</b>	278
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Podlahová plocha</b>	278
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	2758
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2		

#### Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout luxusní samostatně stojící vilu 5+1/Terasa/balkón/2 Garáž, novostavbu z roku 2011 umístěnou v překrásné krajině, v obci Březová-Oleško u Zvole, Praha západ. Vila má podlahovou plochu 278 m<sup>2</sup> a je umístěná na pozemku obdélníkového tvaru o rozloze 2 758 m<sup>2</sup> z toho zastavěná plocha je 145 m<sup>2</sup> (zastavěná



plocha vily je do čtvercového tvaru). Vila se zahradou je ze dvou stran lemována lesem. Vila je také situována v klidné rekreační oblasti v těsné blízkosti přírodního parku Davle. Vila byla postavena ve vysokém standartu z porothermu, dokonale zateplena. V přízemí vily je prostorný obývací pokoj s jídelnou (49,4 m<sup>2</sup>) a kuchyní (11 m<sup>2</sup>) se vstupem na terasu (20,5 m<sup>2</sup>) a zahradu. Dále je v přízemí vily koupelna se sprchovým koutem (6,5 m<sup>2</sup>), pracovna (11 m<sup>2</sup>), šatna (6,7 m<sup>2</sup>), spíž, technická místnost, hala, chodba. Vstup do 2 NP je po nádherném dubovém schodišti. Ve druhém podlaží vily jsou 3 pokoje z toho 2 pokoje se vstupem na balkon (24,2 m<sup>2</sup>, 24,2 m<sup>2</sup>, 12,9 m<sup>2</sup>), otevřený obývací pokoj (12,9 m<sup>2</sup>), balkon (6,1 m<sup>2</sup>), šatna (4,5 m<sup>2</sup>), koupelna s rohovou vanou (6,8 m<sup>2</sup>), wc (4 m<sup>2</sup>), chodba. Teplo v celé vile zajišťuje tepelné čerpadlo značky Aqua - Thermo tzn. velmi nízké provozní náklady. V přízemí vily je funkční krb. Vila je napojená na vodu z vrtané studny a odpad je sveden do žumpy (10 kubíků). Vila má alarm a požární hlásiče. Součástí pozemku je i venkovní bazén s mořskou vodou o objemu 100m<sup>3</sup> a rozměrech 11x4,8m a také plně vybavená letní kuchyň s venkovním posezením. Na rozlehlé a udržované zahradě nalezneme keře, které přecházejí v les. Parkování je zajištěno na pozemku, kde je postavena garáž pro dva osobní automobily. Je zde i dvanáct venkovních parkovacích stání. Vila je vhodná jak pro luxusní bydlení, tak i pro reprezentativní sídlo firmy. Příměstská autobusová doprava, cca 1-2 krát za hodinu jede autobus přímo do Prahy na metro Kačerov. Občanská vybavenost škola, školka, obchody, pošta. Možnost prohlídky po domluvě. Nemovitost je možno financovat hypotečním úvěrem, který pro Vás zdarma vyřídíme.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

#### 1. Identifikace

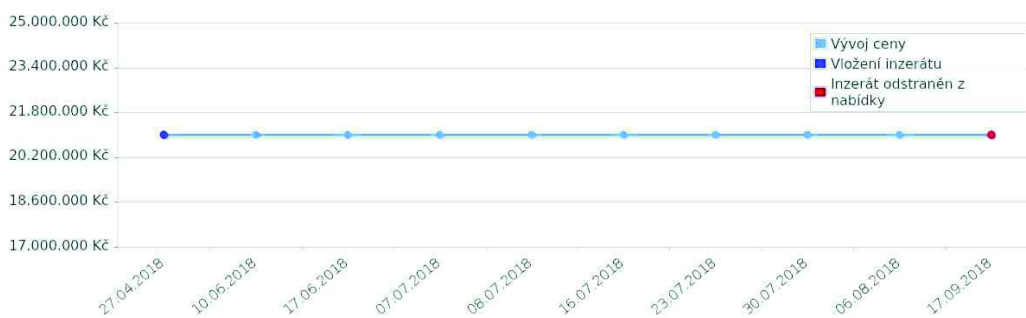


**Prodej, Rodinný dům, 284 m<sup>2</sup>, Zelená, Statenice, okres Praha-západ**

**Celková cena: 21.000.000 Kč**

**Adresa: Zelená, Statenice, 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	Zelená, Statenice, okres Praha-západ	Zastavěná plocha (m2)	197
Cena	21 000 000 Kč	Plocha užitná	284
Poznámka k ceně	21 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Podlahová plocha	284
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	802
Typ domu	Patrový	Elektřina	230V
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Novostavba		

### Slovní popis

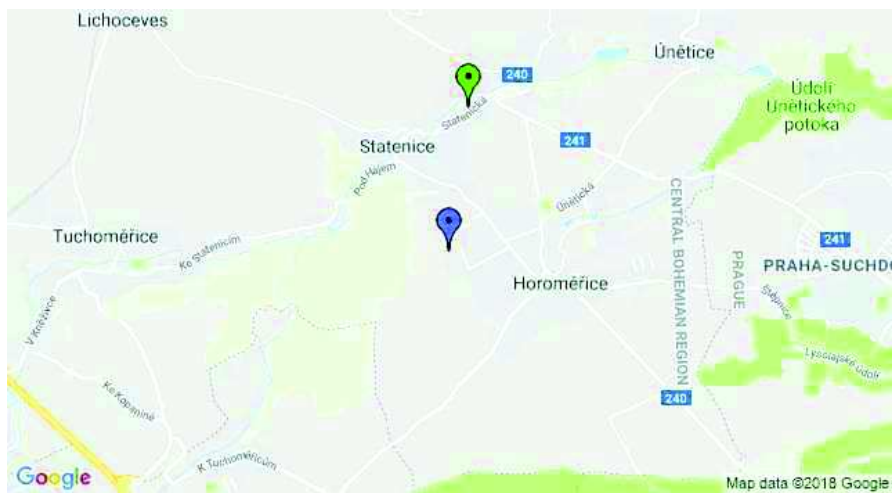
Exkluzivně nabízíme k prodeji moderní prostornou vilu, která se nachází v jedinečném projektu Statenický Mlýn. Dvoupatrový dům s rozlohou 359 m<sup>2</sup>, který je charakteristický čistými liniemi a velkými francouzskými okny, nabízí v přízemí velkorysý obývací pokoj s krbem, prostornou jídelnu a kompletně zařízenou kuchyň s vestavěnými spotřebiči se vstupy na zahradu. V 1. patře se nachází hlavní ložnice s koupelnou a šatnou, dva dětské pokoje, velká koupelna s vanou od designéra Philippa Starcka a pokoj pro hosty s další koupelnou. Všechny ložnice umožňují přístup na balkon. V domě je kvalitní dřevěná dubová podlaha, mramorové obklady a vestavěné skříně. Součástí domu je rovněž garáž pro dva automobily, technická místnost s plynovým kotlem Junkers a udržovaná zahrada. Celý projekt Statenický Mlýn se nachází v blízkosti chráněného koridoru Únětického potoka s dobrou dopravní dostupností do dvou mezinárodních škol v Nebušicích a Sedlci, centra Prahy i letiště Václava Havla. V rámci tohoto luxusního projektu, který je hlídán kamerovým systémem s ostrahou, se nachází restaurace s výhledem na jezírko, kavárna, soukromá mateřská škola, prodejna potravin a další drobné obchody.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

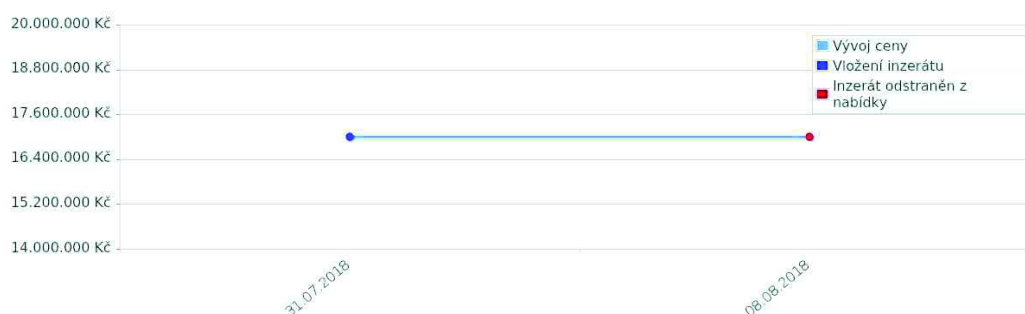


**Prodej, Rodinný dům, 260 m<sup>2</sup>,  
Benedikta Roezla, Horoměřice, okres  
Praha-západ**

**Celková cena: 17.000.000 Kč**

**Adresa: Benedikta Roezla, Horoměřice,  
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>	Benedikta Roezla, Horoměřice, okres Praha-západ	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena</b>	17 000 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	260
<b>Poznámka k ceně</b>	17 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Podlahová plocha</b>	260
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	958
<b>Typ domu</b>	Patrový		

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Horoměřicích, okr. Praha – západ. Dispozice domu je 7+kk, obytná plocha 260 m<sup>2</sup>, pozemek o velikosti 958 m<sup>2</sup>. Samostatně stojící rodinný dům z roku 2009 je nepodsklepený, s jedním NP a vestavěným podkrovím a garáží pro 2 osobní auta. V 1. NP se nachází obývací pokoj, kuchyně vybavená linkou s vestavěnými spotřebiči a přímým vstupem na zahradu, spíž, pracovna, koupelna s WC, vstupní hala s vestavěnými skříněmi, technická místnost s plynovým kotlem, garáž. V podkroví je celkem 5 neprůchozích místností se dvěma balkony, 4 koupelny s WC,

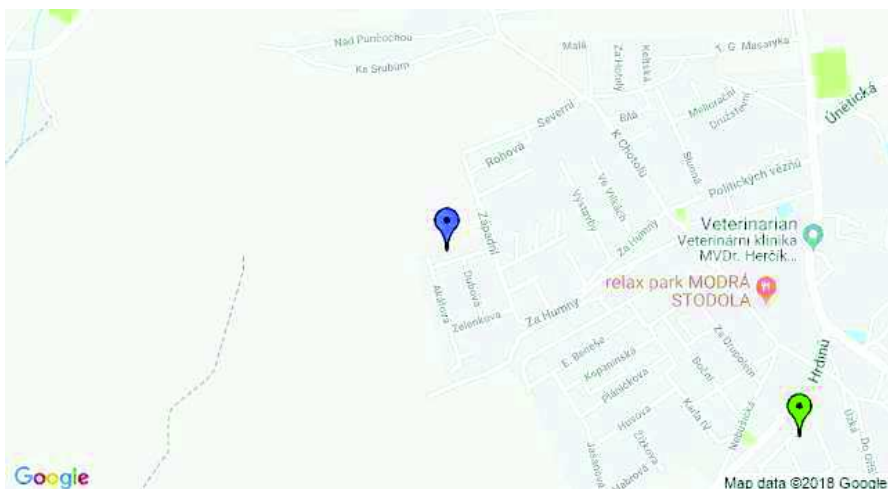
samostatná šatna se skříněmi. Ložnice jsou klimatizovány. Na podlahách jsou plovoucí podlahy a dlažba. Odborně založená zahrada s venkovním altánem. Lokalita domu k prodeji disponuje dobrou dopravní dostupností na letiště Václava Havla i do centra Prahy, která je zajišťována autobusovými linkami pražské integrované dopravy (č. 316, 355 a 356). Majitel nedoložil průkaz energetické náročnosti budovy, proto dle zákona inzerujeme energetickou třídu G. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídkou.

#### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

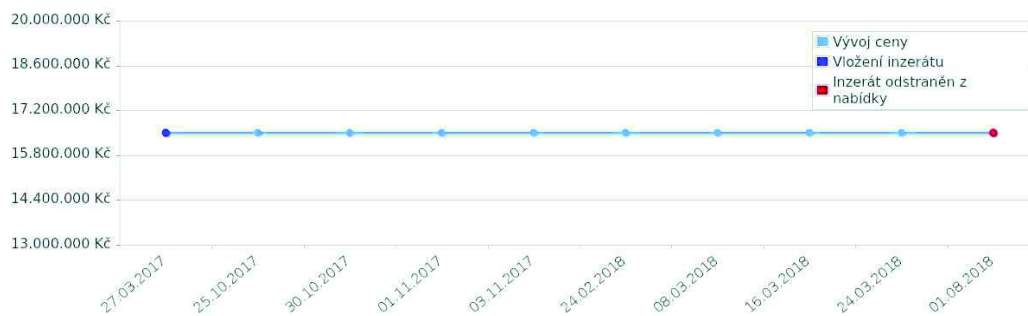


**Prodej, Rodinný dům, 249 m<sup>2</sup>, Pod Skalou, Státnice, okres Praha-západ**

**Celková cena: 16.500.000 Kč**

**Adresa: Pod Skalou, Státnice, 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>	Pod Skalou, Statenice, okres Praha-západ	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	149
<b>Cena</b>	16 500 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	249
<b>Poznámka k ceně</b>	16 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	<b>Podlahová plocha</b>	249
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	2234
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

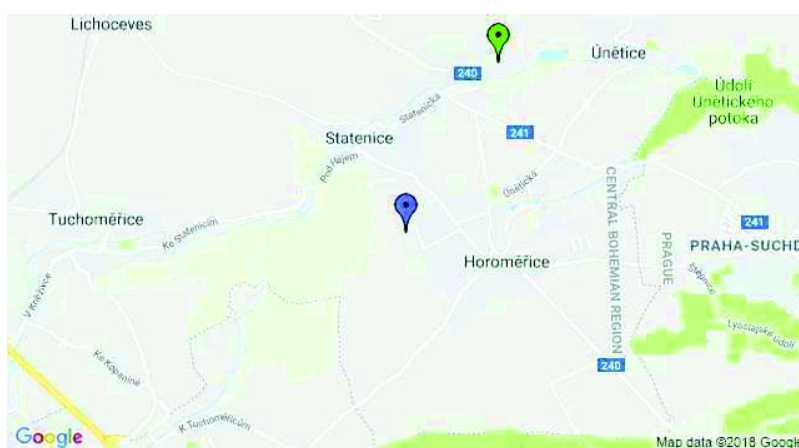
#### Slovní popis

Rodinný dům s garáží ve vyhledávané obci Statenice jen pár minut od Prahy 6 s výjimečným pozemkem poskytujícím naprosté soukromí. Dům byl v minulosti několikrát rekonstruován, poslední úpravy pocházejí z roku 2010. Dominantou přízemí je velkorysý obytný prostor spojený s jídelnou, kuchyní a velkoplošnými okny průchozími na terasu. Moderní kuchyňská linka Sykora je kompletně vybavena vestavěnými spotřebiči. Dále je zde komora, koupelna s toaletou a sprchovým koutem, jedna ložnice s velkoplošným oknem umožňujícím vstup na pozemek. V prvním patře jsou čtyři ložnice, komora, koupelna s toaletou a vanou. Je zde také přístup na půdu, kterou lze upravit na další obytný prostor. Podlahová krytina v přízemí je kompletně vinylová a v prvním patře jsou laminátové plovoucí podlahy, dřevěné parkety a dřevěná prkna. Vytápění je řešeno elektrickým kotlem, ohřev vody elektrickým bojlerem. Plyn je přiveden pouze do sklepa domu. Dům je podsklepen částečně. Vlastní voda ze studny, možnost připojit na obecní vodovod, přípojka ve sklepě, kanalizace zatím není, řešeno jímkou. Vedle domu se nachází sauna a samostatná budova, která je momentálně využívána jako fitness (uzavřená část 21 m<sup>2</sup>) a otevřená část jako venkovní posezení s plně funkčním krbem. Terasovitá okrasná zahrada je zpevněna opěrnými kamennými zdmi, propojena chodníčky a je orientována na jih a západ. Vybavena je zavlažovacím systémem, zahradním osvětlením a zásuvkovými rozvody pro připojení v různých místech zahrady. Na kopci je umístěn altánek. Výjimečnou zahradu tvoří vzrostlé stromy, okrasné keře, pozemek má i svůj vlastní lesík. Na zahradě se nachází i vířivá vana SUNDANCE pro 4 osoby. Obec Statenice nabízí základní občanskou vybavenost. Na náměstí obce je obchod s potravinami, Kavárnička, mezinárodní školka, květinářství a kadeřnictví. Vyhlášená je restaurace Statenický mlýn. Přes obec vede cyklostezka. Z domu je možné za 20 min dojet do nedaleké obce Únětice do vyhlášeného pivovaru. Bezproblémové je i spojení MHD na metro A Bořislavka 15 min. Letiště Václava Havla 15 min, mezinárodní škola v Nebušicích ISP 15 min, Riverside School 10 min.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost