

ZNALECKÝ POSUDEK č. 017426/2024

Interní číslo znalce: 7419-39-24

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Předmět ocenění:

Pozemek parc. č. st. 2/2, jehož součástí je stavba č.p. 93 – rodinný dům s příslušenstvím v katastrálním území Jeneč u Prahy, obec Jeneč, okres Praha - západ

Majitel nemovitosti: **Sychra Daniel**
Nušlova 2258/2, Stodůlky, 158 00 Praha 5

Objednatel posudku: **Insolvenční správce Smrčka a Kubálek v.o.s.**
Opatovická 159/17, 100 00 Praha 10

Vypracoval: **Ing. Milan Kroupa**
Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092
mikrop Praha@seznam.cz

Účel posudku: stanovení obvyklé ceny nemovitosti ku dni 20.2.2024



Obvyklá cena nemovitosti: 5.900.000,- Kč

Datum místního šetření: 20.2.2024

Vypracováno ku dni: 20.2.2024

Tento posudek obsahuje 15 stran textu a 12 stran příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních.

V Praze 26.2.2024

Výtisk č. 2

Obsah posudku:

1. ZADÁNÍ	2
1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	2
1.2. Účel znaleckého posudku	3
1.3. Skutečnosti, sdělené zadavatelem	3
1.4. Prohlídka nemovitosti	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	3
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	3
2.3. Věrohodnost zdroje dat	3-4
2.4. Základní pojmy a metody ocenění	4
3. NÁLEZ	5
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	5
3.2. Popis postupu při zpracování dat	5
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
3.4. Dokumentace a skutečnost	5
3.5. Místopis	6
3.6. Celkový popis nemovité věci	6
3.7. Popis rodinného domu	6-8
3.8. Pozemky	8
4. POSUDEK	8
4.1. Cena zjištěná	8-11
4.2. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	11-12
4.3. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou	12-14
4.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	14
5. ZÁVĚR	14-15
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA	15

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 14.2.2024, LV 110
- Kopie katastrální mapy
- Umístění obce na mapě
- Fotodokumentace
- Příklady nabídek prodeje rodinných domů

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek s odhadem tržní hodnoty v místě a čase nemovité věci – pozemek parc. č. st. 2/2, jehož součástí je stavba č.p. 93 – rodinný dům s příslušenstvím, vše na LV č. 110, k.ú. Jeneč u Prahy, obec Jeneč, okres Praha - západ

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Žádné významné skutečnosti mající vliv na znalecký posudek nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 20.2.2024. K místnímu šetření se kromě znalce dostavil majitel nemovitosti a zástupce objednatele posudku. **Nemovitost byla znalci zpřístupněna v plném rozsahu.**

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých majitelem nemovitosti, objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 110, k.ú. Jeneč u Prahy, obec Jeneč, okres Praha – západ ze dne 14.2.2024

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Jeneč u Prahy pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán obce Jeneč
- informace o uskutečněných prodejích rodinných domů v lokalitě – zdroj archiv KN
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od majitele nemovitosti a od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů www.sreality.cz, www.reas.cz
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od majitele nemovitosti a od zástupce objednatele, z informací zjištěných při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec

neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

I. Cena zjištěná dle zák. č. 151/97 Sb.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

II. Cena obvyklá dle tržní metody porovnáním

Cena obvyklá dle tržní metody porovnáním Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro odhad tržní hodnoty byla použita pouze metoda porovnávací, neboť byl dohledán dostatečný počet inzerovaných cen na prodej nemovitých věcí srovnatelných parametrů v místě. Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídek prodeje rodinných domů v obci Jeneč a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny nemovitosti.

Cena zjištěná a cena výnosovou metodou jsou uvedeny pouze jako orientační.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukcii dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha - západ, obec Jeneč, k.ú. Jeneč u Prahy
Adresa nemovité věci: Pavlovská 93, Jeneč

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 110, k.ú. Jeneč u Prahy, obec Jeneč ze dne 14.2.2024 oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Sychra Daniel, Nušlova 2258/2, Stodůlky, 158 00 Praha 5

oddíl B - nemovitosti :

- pozemek parc. č. st. 2/2, jehož součástí je stavba č.p. 93 – rodinný dům

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B: bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo smluvní

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku

Plomby a upozornění: Bez zápisu

3.4. Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací od majitele nemovitosti o stavu rodinného domu a o použitých materiálech. Současně s místním šetřením byl posouzen a odhadnut stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Znalci nebyla předložena projektová dokumentace ani dokumentace skutečného stavu. Podle dostupných informací byl rodinný dům postaven před cca 90-95 lety, v letech 2016-17 byla provedena nástavba podkroví a kompletní rekonstrukce.

Nebyla předložena nájemní smlouva na užívání domu, předpokládám, že byt je užívaný běžným způsobem. (při místním šetření byl dům užívaný nájemníkem)

3.5. Místopis

Jeneč je obec v okrese Praha-západ, ležící 4 km na západ od hranic Prahy a 10 km jihovýchodně od Kladna. Jeneč leží při silnici II/606 (dříve I/6), poblíž dálnice D6 z Prahy do Karlových Varů a na železniční trati Praha–Kladno. Žije zde přibližně 1 300⁽¹⁾ obyvatel. V obci se nachází Národní integrované středisko řízení letového provozu IATCC Praha. Obec má vybudovanou kompletní infrastrukturu (vodovod, kanalizace, plynovod, elektřina), občanská vybavenost je na průměrné úrovni.

3.6. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 93 se nachází v ulici Pavlovská ve střední části obce Jeneč v okrese Praha - západ. Dům je řadový vnitřní, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví (pokoje v podkroví mají šikmý strop, výška nadezdění cca 1,2m – koeficient 0,9). Seznam místností – viz tabulka. Je postaven na pozemku parc. č. st. 2/2. Přístup k nemovitosti je z pozemku parc. č. 562 (ostatní plocha ostatní komunikace), který je ve vlastnictví Obce Jeneč.

Dále k nemovitosti patří venkovní úpravy.

Dle Územního plánu obce Jeneč se nemovitost nachází ve funkčním využití ploch B – stabilizované plochy bydlení.



3.7. Rodinný dům č.p. 13

Obvodová konstrukce domu je zděná z cihelného zdiva tloušťky cca 450mm se zateplením, základy jsou betonové s dodatečnou izolací. Stropy jsou betonové rovné, střecha je sedlová s klasickým dřevěným krovem a taškovou krytinou.

Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, hromosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, stěny koupelen a WC jsou obloženy keramickými obklady. Venkovní omítky jsou zateplené stěrková barvená. Podlahy jsou betonové, v pokojích s laminátovou plovoucí podlahou, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená typ Euro, v podkroví střešní okna Velux, vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dřevěné náplňové a dýhované.

V rodinném domě je proveden rozvod vody (přípojka z místního řadu), kanalizace (do místního řadu), plynu a elektřiny. Teplá voda je připravována kombinovaným plynovým kotlem, vytápění je ústřední teplovodní s plynovým kotlem.

Stáří rodinného domu odhadují na 90-95 let, před 7-8 lety byla provedena kompletní rekonstrukce, která zahrnovala stavbu obytného podkroví (včetně stropu a střechy) a rekonstrukci přízemí.

Stávající technický stav rodinného domu je velmi dobrý.

Podlahová plocha rodinného domu:

Název místnosti	Podlahová plocha (m ²)	Koeficient	Započtená plocha (m ²)
1.NP			
Zádveří	5,39	1,0	5,29
Obývací pokoj + schodiště	19,43	1,0	19,43
Kuchyň	13,70	1,0	13,70
Koupelna	3,03	1,0	3,03
WC	1,54	1,0	1,54
Technická místnost	8,58	1,0	8,58
Ložnice	15,62	1,0	15,62
2.NP (podkroví)			
Chodba	6,25	0,95	5,94
Ložnice	22,08	0,9	19,87
Koupelna	7,16	0,9	6,44
WC	1,71	1,0	1,71
Ložnice	23,07	0,9	20,76
Celkem			
	127,56		121,91
Celkem po zaokrouhlení			
	127,6		122

Zastavěná plocha RD: 127,6 m²
 Započitatelná užitná plocha: 122 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	Betonové pásy, dodatečná izolace
Obvodová svislá konstrukce	Cihelné zdivo 45cm + cca 14cm zateplení
Stropy	Betonové rovné
Krov, střecha	Dřevěný krov, sedlová střecha
Krytina střech	Tašková krytina
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Dvourstvé vápenné štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	Zateplovací systém
Vnitřní obklady	Keramické obklady
Schody	Ocelové s dřevěnými stupni
Dveře	Dřevěné náplňové plné a prosklené
Vrata	XX
Okna	Dřevěná typ Euro, střešní okna
Povrchy podlah	Plovoucí, keramická dlažba
Vytápění	Ústřední teplovodní, plynový kotel
Elektroinstalace	Světelná třífázová
Bleskosvod	Ano
Vnitřní vodovod	Plastové potrubí
Vnitřní kanalizace	Plastové potrubí
Vnitřní plynovod	Ano, plyn. Kotel
Ohřev teplé vody	Plynový kotel
Vybavení kuchyní	Standardní el. sporák
Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo, vana, sprch.kout

Výtahy	XX
Ostatní	XX
Instalační jádra	XX

Vlastnictví rodinného domu	Osobní
Stáří	cca 90 let
Rekonstrukce	2016-7, kompletní rekonstrukce+ nástavba podkroví
Technický stav domu	Velmi dobrý

3.8. Pozemky

Parc. č. st. 2/2 129 m² zastavěná plocha a nádvoří

4. POSUDEK

4.1. Cena zjištěná (podle platné oceňovací vyhlášky)

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Pavlovská 93
 252 61 Jeneč
LV: 110
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Jeneč
Katastrální území: Jeneč u Prahy
Počet obyvatel: 1 342
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 7 741,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Jeneč se nachází v okrese Praha - západ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Vzdálenost od Prahy do 20 km.	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci jsou všechny inženýrské sítě	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - PID příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Základní občanská vybavenost obce	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 4 463,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dlíčím 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 spoluhl. 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: Vlivy zvyšující cenu - Rodinný dům v dobrém technickém stavu	III	0,07
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,809}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,070}$$

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd 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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Jeneč se nachází nedaleko od hl.m. Prahy	III	0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,101}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,891}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,178}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – západ

Stáří stavby: 90 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2017
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 9 334,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: $(5,80 * 15,20) + (2,60 * 3,30) = 96,74 \text{ m}^2$
 podkroví: $5,80 * 15,20 = 88,16 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	96,74 m ²	3,00 m
podkroví:	88,16 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1.NP: $((5,80 * 15,20) + (2,60 * 3,30)) * (3,00) = 290,22 \text{ m}^3$
 podkroví: $(5,80 * 15,20) * (2,30) = 202,77 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor - celkem: **492,99 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 96,74 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 184,90 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,91

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: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (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: minimálního rozsahu	II	-0,03
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: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

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

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,070}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,101}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_v = 9\,334,- \text{ Kč/m}^3 * 0,961 = 8\,969,97 \text{ Kč/m}^3$

CS_P = OP * ZCU * $I_T * I_P = 492,99 \text{ m}^3 * 8\,969,97 \text{ Kč/m}^3 * 1,070 * 1,101 = 5\,209\,549,84 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 209 549,84 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,070$

Index polohy pozemku $I_P = 1,101$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,070 * 1,000 * 1,101 = 1,178$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	4 463,-	1,178		5 257,41

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2/2	129	5 257,41	678 205,89
Stavební pozemek - celkem			129		678 205,89

Pozemky - zjištěná cena celkem = 678 205,89 Kč

1. Rodinný dům 5 209 550,- Kč
2. Pozemky 678 206,- Kč

Výsledná cena zjištěná: 5.887.800,- Kč

4.2. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)

Pro ocenění nemovitosti výnosovou metodou byly odhadnuty výnosy dle obvyklého nájemného v místě. Vzhledem k velmi dobrému technickému stavu rodinného domu by se předpokládaný nájem oceňovaného rodinného domu mohl pohybovat kolem cca 22.000,- Kč/měsíčně.

Z pohledu objektivního posouzení rizika pronajmutí během celého roku jsem odhadnul riziko nepronajmutí na 10%.

Provozní náklady (daň z nemovitosti, pojištění, opravy, úklid atd) jsem odhadnul ve výši 2.000,- Kč/měsíc, tj. 24.000,- Kč/rok.

Pro výpočet výnosové hodnoty jsem použil míru kapitalizace ve výši 4,5%.

Provozní výnos:	264.000,- Kč/rok
Riziko nepronajmutí 10%:	26.400,- Kč/rok
Provozní výnos s rizikem pronajmutí:	237.600,- Kč/rok
Provozní náklad:	24.000,- Kč/rok
Zisk:	213.600,- Kč/rok
Míra kapitalizace:	4,5%

Výpočet výnosové hodnoty: $213.600,- / 4,5\% \times 100 = 4.746.667,- \text{ Kč}$

Hodnota nemovitosti výnosovou metodou (po zaokrouhlení): 4.750.000,- Kč.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: 4.750.000,- Kč

4.3. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a z informací na internetových stránkách.

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, velikostí užitné plochy, vybavením, napojením na inženýrské sítě, možnostmi parkování a velikostí pozemku.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (rodinné domy) v obci Jeneč a okolí v okrese Praha - západ pro ocenění nemovitosti porovnávací metodou. – viz příloha posudku

Název	nabídková prodejní cena v Kč	započítatelná plocha v m ²	jednotková cena v Kč / m ²	obec - umístění, vybavenost	pozemek v m ²	parkování	Stáří reko	Technický stav	vlastnosti, vybavení	inž. sítě	Provize RK
RD č.p. 93, parc. č. st. 2/2, k.ú.a obec Jeneč, okr. Praha - západ		122		obec s OV	129	na veřejném pozemku	cca 90 let, nástavba+rek. 7 let	velmi dobrý	cihla, zateplení, 1NP+podkroví	V, E, K, P	
Srovnávací objekty											
RD Pavlovská, Jeneč	7 800 000	350	22 286	obec s OV	793	garáž+na poz.	nezjištěno	zhoršený před rek.	2x dům, 3x BJ, cihla, 2NP, kolna, dílna	V, K, P, E	ano
RD Nouzov, Jeneč	10 990 000	141	77 943	obec s OV	216	na poz.	novostavba	velmi dobrý	4+kk, 2NP, cihla, TČ, zahr. dom ek	V, K, E	ano
RD Na Dolíku, Jeneč	6 450 000	140	46 071	obec s OV	473	na poz.	nezjištěno	průměrný	3+1, 2np, cihla	Studna, Žumpa, E	ano
RD Příčná, Jeneč	8 000 000	101	79 208	obec s OV	124	park. Na ulici	část nová dostavba, část kompl. Rek.	velmi dobrý	3+kk, 2np, cihla	V, E, K, P	ano

Název	Požadovaná jednotková cena v Kč / m ²	koef. Redukce	Požadovaná jednotková cena po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceň. objektu ze srovnání Kč
RD Pavlovská	22 286	0,95	21 172	1,00	0,80	1,15	1,30	0,75	1,10	1,05	0,90	0,93	22 766
RD Nouzov	77 943	0,90	70 149	0,95	0,95	1,05	1,10	1,20	1,10	1,05	1,03	1,49	47 080
RD Na Dolíku	46 071	0,95	43 767	0,90	0,95	1,05	1,20	0,90	1,00	0,85	0,95	0,78	56 112
RD Příčná	79 208	0,90	71 287	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	67 892
celkem Kč													193 850
průměr Kč													48 463
max Kč													67 892
min Kč													22 766

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy
K3 koeficient úpravy na parkování
K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 koeficient úpravy na celkový stav
K6 koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů
K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS)
K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti

$$I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$$

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou: 48.463,- Kč/m²
Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou (po zaokr.): 48.460,- Kč/m²
Započítatelná užité plocha RD s přísl.: 122 m²
Hodnota rodinného domu: 122 m² * 48.460,- Kč/m² = 5.912.120,- Kč
Hodnota rodinného domu srovnávací metodou (po zaokrouhlení) 5.900.000,- Kč

Hodnota nemovitosti porovnávací metodou **5.900.000,- Kč**

4.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemku parc. č. st. 2/2, jehož součástí je stavba č.p. 93 – rodinný dům s příslušenstvím v katastrálním území Jeneč u Prahy, obec Jeneč, okres Praha - západ, zapsaná na LV 110 byly použity tyto metody:

Cena zjištěná	5.887.800,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	4.750.000,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	5.900.000,- Kč

5. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě objednávky zástupce Insolvenčního správce Smrčka a Kubálek v.o.s. je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 2/2, jehož součástí je stavba č.p. 93 – rodinný dům s příslušenstvím v katastrálním území Jeneč u Prahy, obec Jeneč, okres Praha - západ, zapsaná na LV 110

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

a) situace na trhu s realitami

- nabídka nemovitostí podobných parametrů je v místě v souladu s poptávkou

b) parametry povyšující cenu

- Rodinný dům se nachází v centru obce
- Dobrý technický stav domu po rekonstrukci před cca 7 lety

c) parametry ponižující cenu

- Menší světlá výška místností v podkroví (2,3m) + šikmý strop
- Rodinný dům nemá garáž
- K RD patří velmi malý pozemek – 129 m²

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 20.2.2024 cenu obvyklou oceňované nemovité věci v úrovni porovnávací hodnoty a to ve výši 5.900.000,- Kč.

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti:

5.900.000,- Kč

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění poptávka po srovnatelných rodinných domech v dobrém stavu v rovnováze s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně dostatečná nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za obchodovatelný.

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji

obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 2/2, jehož součástí je stavba č.p. 93 – rodinný dům s příslušenstvím v katastrálním území Jeneč u Prahy, obec Jeneč, okres Praha - západ ku dni 20.2.2024 ve výši:

5.900.000,- Kč

Slovy: pět milionů devět settisíc korun českých

V Praze, 26.2. 2024

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 017426/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 30-24.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 10:35:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539317 Jeneč

Kat.území: 658260 Jeneč u Prahy

List vlastnictví: 110

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Sychra Daniel, Nušlova 2258/2, Stodůlky, 15800 Praha 5	880811/0014	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 2/2 129 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Jeneč, č.p. 93, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2/2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 3.726.000,- Kč vzniklé do 20.4.2052

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 2/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázaku zcizení
551/01047/16/2/01 ze dne 11.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.03.2016 08:48:51. Zápis proveden dne 12.04.2016.

V-3515/2016-210

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2022 08:20:00. Zápis
proveden dne 03.01.2023.

V-13653/2022-210

Pořadí k 18.03.2016 08:48

Související zápisy

Podzástavní právo

pohledávka ze Smlouvy o úvěru až do výše 30.000.000,- Kč s příslušenstvím
zajištěné pohledávky pod body (a) až (i) podzástavní smlouvy vznikající v době 20
let od uzavření podzástavní smlouvy až do úhrnné výše 60.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 08.03.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 17:35:31. Zápis proveden dne
04.04.2023; uloženo na prac. Praha-západ

V-2187/2023-210

Pořadí k 09.03.2023 17:35

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započtení výkonu zást. práva dle zák. o

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 10:35:03

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539317 Jeneč
Kat.území: 658260 Jeneč u Prahy List vlastnictví: 110
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

spotř. úvěru ze dne 05.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2023
08:20:00. Zápis proveden dne 25.01.2023; uloženo na prac. Praha-západ
Z-120/2023-210

o Zákaz zřízení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 2/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákaz zřízení
551/01047/16/2/01 ze dne 11.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.03.2016 08:48:51. Zápis proveden dne 12.04.2016.

V-3515/2016-210

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2022 08:20:00. Zápis
proveden dne 03.01.2023.

V-13653/2022-210

Pořadí k 18.03.2016 08:48

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Sychra Daniel, Nušlova 2258/2, Stodůlky, 15800 Praha 5,
RČ/IČO: 880811/0014

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 1789/23-17 ze dne
02.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2023 08:21:42. Zápis proveden
dne 04.05.2023; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2201/2023-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 2/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX 1789/23-22 k 36 EXE
745/2023-14 ze dne 03.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2023
08:21:42. Zápis proveden dne 04.05.2023; uloženo na prac. Praha-západ
Z-2202/2023-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX 1789/23-60
ze dne 20.06.2023. Exekuční příkaz č.j. 124 EX 1789/23-22 nabyl právní moci
dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2023 08:44:16. Zápis
proveden dne 22.06.2023; uloženo na prac. Praha-západ

Z-3252/2023-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 10:35:03

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539317 Jeneč
Kat.území: 658260 Jeneč u Prahy List vlastnictví: 110
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

190 00 Praha 9

Povinnost k

Sychra Daniel, Nušlova 2258/2, Stodůlky, 15800 Praha 5,
RČ/IČO: 880811/0014

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 1174/23-10 ze dne
02.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2023 20:00:34. Zápis proveden
dne 08.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-34766/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 2/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 183 EX 1174/23-36 ze dne
04.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2023 20:00:54. Zápis
proveden dne 08.08.2023; uloženo na prac. Praha-západ

Z-4328/2023-210

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Sychra Daniel, Nušlova 2258/2, Stodůlky, 15800 Praha 5,
RČ/IČO: 880811/0014

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Sychra Daniel, Nušlova 2258/2, Stodůlky, 15800 Praha
5, RČ/IČO: 880811/0014

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2016 08:00:53.
Zápis proveden dne 14.04.2016.

V-3575/2016-210

Pro: Sychra Daniel, Nušlova 2258/2, Stodůlky, 15800 Praha 5

RČ/IČO: 880811/0014

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 10:35:03

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539317 Jeneč

Kat.území: 658260 Jeneč u Prahy

List vlastnictví: 110

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.02.2024 10:52:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

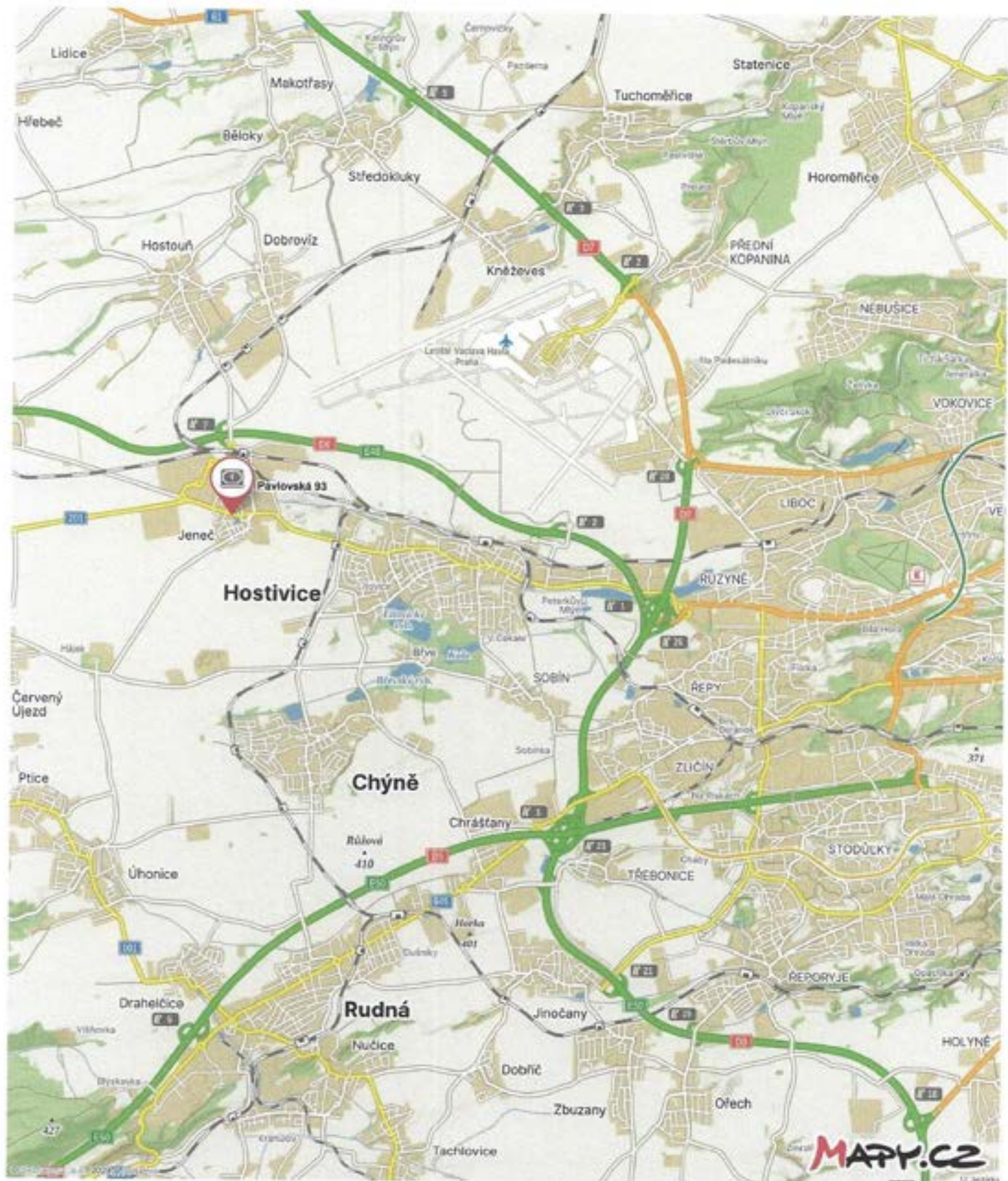
Ověřuji pod pořadovým číslem V 382/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.





Rodinný dům č.p. 93 s příslušenstvím a s pozemkem parc. č. st. 2/2, k.ú. Jeneč u Prahy, obec Jeneč, okres Praha – západ, LV 110



Rodinný dům č.p. 93 s příslušenstvím a s pozemkem parc. č. st. 2/2, k.ú. Jeneč u Prahy, obec Jeneč, okres Praha – západ, LV 110

1.nadzemní podlaží



Rodinný dům č.p. 93 s příslušenstvím a s pozemkem parc. č. st. 2/2, k.ú. Jeneč u Prahy, obec Jeneč, okres Praha – západ, LV 110

Podkroví



Příklad č. 1 (zdroj www.sreality.cz z 20.2.2024)

**PRODEJ RODINNÉHO DOMU 350 M², POZEMEK 793 M² PAVLOVSKÁ, JENEČ
7 800 000 Kč**

Exkluzivní nabídka. Vícegenerační rodinný dům s komerčním potenciálem v obci Jeneč, Praha-západ - ideální pro bydlení či podnikání!

Představujeme Vám unikátní nemovitost na rovinném pozemku o rozloze 793 m², kompletně oploceném a přístupném z obou stran. Tato lokalita je pouhých 4 km od hranic Prahy a nabízí skvělou dostupnost do Kladna, Zličína i Motola.

Na pozemku naleznete několik staveb, které umožňují široké možnosti využití - ať už pro bydlení nebo komerční účely. K dispozici jsou dva samostatné rodinné domy (2x 3+1 s vlastním vchodem a 1x 3+1), komerční stavba (bývalý obchod) a další nebytové prostory (kůlny, dílny, technická místnost).

Stavby vyžadují rekonstrukci, což Vám umožní upravit je podle Vašich představ a potřeb - např. k jinému druhu podnikání či pronájmu. Nemovitost se nachází v centru obce Jeneč, což zajišťuje snadnou dostupnost veškeré občanské vybavenosti, včetně autobusové zastávky.

Lokalita nabízí skvělou kombinaci dostupnosti, občanské vybavenosti a klidného prostředí s příjemnou ulicí a místním parkem v těsné blízkosti. Pro více informací kontaktujte našeho makléře.

- Celková cena: 7 800 000 Kč za nemovitost
- ID zakázky: 2656
- Aktualizace: 01.02.2024
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 332 m²
- Užitná plocha: 350 m²
- Plocha pozemku: 793 m²
- Sklep: ano
- Parkování: ano
- Garáž: ano
- Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V



Příklad č. 2 (zdroj www.sreality.cz z 20.2.2024)

**PRODEJ RODINNÉHO DOMU 141 M², POZEMEK 216 M² NOUZOV, JENEČ
10 990 000 Kč**

Exkluzivní nabídka přímo od majitele. Nově dokončený dům ve staré zástavbě obce Jeneč, Praha-západ.

Dobře orientovaná nemovitost (JZ) v klidné lokalitě s vlastní zahradou, terasou a možností zaparkovat až 2 auta. Výhodou pozemku je vyšší poloha vůči vozovce a tím soukromí, ostatně to je i díky slepé uličce ve které se dům nachází.

Dům 4+kk s podlahovou plochou 123m² má dvě podlaží. Dům je vybaven tepelným čerpadlem LG a podlahovým vytápěním v celém domě. Teplá voda je řešena také přes TČ, bojler Dražice má kapacitu 300 litrů a je možné později napojit na solární panely. Položeny jsou vinylové podlahy v dekoru dub, osazeny jsou bílé značkové dveře PRŮM s designovým černým kováním. Navíc je také hotová instalace kabeláže na zabezpečení Jablotron.

V přízemí je zádveží (4m²) obývací pokoj s kuchyňským koutem 40,6m², koupelna se sprchou (umyvadlem a WC, (4,7m²)), boční pokoj 15,4m² a technická místnost (4,3m²) s prostorem pro pračku/sušičku. Pod betonovými schody je velký úložný prostor. Z prostoru obývacího pokoje je přímý vstup na terasu a zahradu. Kuchyňský kout je vybaven kuchyní značky Ikea.

Horní patro má dva pokoje (ložnici 26m² a druhý pokoj 12m²) a hlavní rodinnou koupelnu (8m²) s volně stojící vanou, 2 umyvadly a wc. Horní koupelna je prosluněná a prostorná.

Na pozemku je jímka 4m³ na dešťovou vodu + zahradní domek potřebný pro uschování zahradní techniky. Zahradu je připravena na osetí trávou, terén je zarovnaný a navezený a uhlazený travní substrát. Zahradu má přípravu na zavlažovací systém. Na zahradu jsou vyvedeny el. přípojky, stejně tak i do zahradního domku.

- Celková cena: 10 990 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: levně vytápění pomocí tepelného čerpadla

- Aktualizace:09.02.2024
- ID:1974785356
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Novostavba
- Poloha domu:Samostatný
- Umístění objektu:Klidná část obce
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:2
- Plocha zastavěná:97 m²
- Užitná plocha:141 m²
- Plocha podlahová:141 m²
- Plocha pozemku:216 m²
- Plocha zahrady:119 m²
- Parkování:2
- Datum ukončení výstavby:31.12.2023
- Voda:Dálkový vodovod
- Topení:Ústřední elektrické, Podlahové
- Odpad:Veřejná kanalizace
- Telekomunikace:Telefon, Internet, Satelit, Kabelové rozvody
- Elektřina:230V
- Doprava:Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace:Asfaltová



Příklad č. 3 (zdroj www.sreality.cz z 20.2.2024)

PRODEJ RODINNÉHO DOMU 140 M², POZEMEK 473 M² NA DOLÍKU, JENEČ
6 450 000 Kč

Exkluzivní nabídka: Dvoupatrový rodinný dům 3+1 s velmi výhodnou cenou na okraji obce Jeneč!

Tento útulný a prostorný rodinný dům je nyní k dispozici exkluzivně prostřednictvím naší společnosti za mimořádně výhodnou cenu. Nachází se na klidném místě na okraji obce Jeneč, což vám poskytne ideální místo pro odpočinek a klidný život. S rozlohou pozemku 473 m² a zastavěnou plochou 86 m² nabízí tento dům ideální domov pro vaši rodinu. Popis nemovitosti:

Rozloha: Obytná plocha 140 m², dvoupodlažní

Dispozice: 3+1

Vchody: Dům má dva vchody - hlavní vstup vás uvítá v prostorné předsíni, druhý vás zavede přímo na terasu a do obývacího pokoje.

Přízemí: V přízemí naleznete útulný obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, koupelnu s tradičním sprchovým koutem, umyvadlem a WC, které poskytují veškeré pohodlí pro váš každodenní život, předstíh a chodbu spojenou se schodištěm do druhého patra.

Druhé patro: V horním patře najdete dva velké a prosvětlené pokoje. Ložnice má dokonce dvě šatny a vlastní terasu, která nabízí úchvatný výhled. Dále zde najdete dětský pokoj s dostatek místa. Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem a WC. Z chodby vede vstup na druhou terasu.

Topení: Pro vaše pohodlí jsou k dispozici dva kotle, jeden na elektrický provoz a druhý na uhlí.

Voda: Nemovitost využívá společnou studnu se sousedy.

Odpad: Pro odpad je k dispozici žumpa.

Náklady na elektřinu: V současné době činí zálohy na elektřinu 5600 Kč.

Rekonstrukce: Dům nabízí možnost pro rekonstrukci dle vašich představ a potřeb.

- Celková cena:6 450 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně:včetně právního servisu

- ID zakázky:0175-NP01447
- Aktualizace:14.02.2024
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Velmi dobrý
- Poloha domu:Samostatný
- Umístění objektu:Okraj obce
- Typ domu:Přizemní
- Podlaží:2
- Plocha zastavěná:89 m²
- Užitná plocha:140 m²
- Plocha pozemku:473 m²
- Odpad:Septik, Jímka
- Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení:Částečně



Příklad č. 4 (zdroj www.sreality.cz z 20.2.2024)

PRODEJ RODINNÉHO DOMU 101 M², POZEMEK 124 M² PŘÍČNÁ, JENEČ 8 000 000 Kč

Nabízíme k prodeji nově zrekonstruovaný rodinný dům v obci Jeneč na ulici Příčná, č.p. 262.

Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí (nová elektroinstalace, topení, plastová okna, omítky, dlažby, sanita, a další.) Částečně se však jedná o novostavbu. Na základě stavebního povolení byla dostavěna zadní část domu. Dispozičně je dům řešen jako 3+kk s užitnou plochou 101 m². V přízemí se nachází kuchyň s obývacím pokojem, další pokoj a koupelna. Ve 2. patře je samostatná ložnice.

Dům je napojen na plyn, vodovod, kanalizaci.

Parkování je možné před domem.

Dům stojí na rovinatém pozemku o výměře 124 m².

Obec Jeneč se nachází hned vedle Hostovic. Do centra Prahy se dostanete za pouhých 20-30 min. Výhodou je velmi dobré autobusové spojení nejen do Prahy. V obci je veškerá občanská vybavenost. Nachází se zde škola i školka, lékárny, obchody, fitcentra apod.

- Celková cena:8 000 000 Kč za nemovitost
- ID zakázky:N63551
- Aktualizace:03.01.2024
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Novostavba
- Poloha domu:Samostatný
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:2
- Plocha zastavěná:101 m²
- Užitná plocha:101 m²
- Plocha podlahová:101 m²
- Plocha pozemku:124 m²
- Parkování: na ulici
- Datum nastěhování:ihned
- Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nevhodná
- Bezbariérový:

