

Kamil Stupka, Dražby a realitní činnost
Velká Hradební 484/2, 400 01 Ústí nad Labem

Věc: ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ O CENĚ

Č. 2501481

Předmět ocenění:

Předmětem vyjádření jsou pozemky pč. 683/41 zahrada, pč. st.274 zastavěná plocha, jehož součástí je stavba RD čp. 121 a pozemku st.2526 zastavěná plocha, jehož součástí je garáž bez čp/če, zapsané na LV 243 pro katastrální území Hradištko pod Medníkem, obec Hradištko, okres Praha - západ, pro účely dobrovolné dražby, a to ke dni prohlídky 28.4.2025.

Vlastnické právo ke dni ocenění:

Olga Johanová, Protilehlá 666/12, 184 00 Praha 8 – Dolní Chabry, podíl ½
Jaroslav Asingr, Holčovická 2924/2, 141 00 Praha 4 – Záběhlce, podíl ½

Popis nemovitosti:

Zkoumaná nemovitost je stavba rodinného domu se zahradou s příslušenstvím v obci Hradištko, odloučené místní části Pikovice na levém břehu řeky Sázavy, zhruba 2km chůze, resp. 3,5 km jízdy od sídelní části obce Hradištko. Obec má základní občanskou vybavenost a veškeré inženýrské sítě kromě plynu, v Pikovicích je ale vybavenost pouze omezená. Lokalita má dobré spojení s Prahou (bus, vlak), nemovitost se nachází v klidné rezidenčně-rekreační oblasti s dobrým přístupem. Zděný dvoupodlažní podsklepený rodinný dům se stanovou, zčásti pultovou střechou by měl být ze 30. let, od roku 2015 zde probíhala rekonstrukce interiéru, která není dokončena. Rodinný dům je nezateplený, fasáda původní břizolit, střecha eternitové šablony, okna nová plastová s trojsklem. Stavba je napojena na elektřinu, vodu z vlastní studny (pramen) a obecní kanalizaci. Podlahy jsou kryté v obývacím pokoji plovoucí dřevěnou podlahou, ostatní místnosti keramickou a mramorovou dlažbou a v patře koberci. Topení je řešeno ústředním topením se závěsnými radiátory s elektrokotlem a kotlem na TP, voda je ohřívána bojlerem. Nová je kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči. Dispozici domu tvoří v přízemí zádveří, chodba se schodištěm, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, WC se sprchou, v patře 2 pokoje a koupelna, balkon. Přízemí a koupelna v patře jsou po rekonstrukci, pokoje v patře jsou v původním stavu s tapetami na zdech, nedokončená rekonstrukce rozvodů apod. Dům má zastavěnou plochu přízemí bez terasy 89m², celkovou podlahovou plochu cca 118m². Příslušenství tvoří rozsáhlý sklep nejen pod domem ale i pod severní terasou, skleník, 2 studny a rozšířená garáž pro 2 auta u vjezdu. Ve sklepě je kromě kotelny i prádelna, sauna se sprchou, dílna a skladové prostory. Oplocení do ulice je původní dřevěné na betonovém základu s novým zděným vjezdem, ostatní oplocení pletivové. Mezi domem a garáží je rozsáhlá zpevněná plocha, na severní straně domu je podsklepená betonová terasa (80m²), zatím nedokončená, bez zábradlí. Zahrada je pod terasou strmě svažité, ze severní terasy i domu jsou příjemné výhledy na svahy za řekou. Dům je 3 roky neobývaný, strmá zahrada zpustlá, elektřina odpojená. Celková plocha pozemků činí 1254 m², strmý svah zabírá

asi třetinu výměry pozemků. Na zdi domu v místech koupelny v přízemí jsou stopy po zatékání zřejmě z prasklé trubky, nebylo zjištěno, zda je z doby před rekonstrukcí koupelny či později.

Volba metody:

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi v blízké lokalitě prodanými, případně nabízenými v realitní inzerci. Do srovnání jsme hledali starší rodinné domy v Pikovicích a blízkém okolí i na druhém břehu řeky Sázavy, v dobrém stavu, ihned obývatelné. Starší rodinné domy bez jakékoli rekonstrukce (neobývatelné) a novostavby nebyly do porovnání zařazeny. Dohledané prodané stavby v Pikovicích a Petrově jsou typově odlišné od oceňované nemovitosti (srub, chata), proto nebyly do porovnání zařazeny, typově obdobné stavby jsme dohledali v inzerci realitních kanceláří. S ohledem na porovnatelnost jsme u velikosti domu vycházeli ze zastavěné plochy stavby RD, neboť všechny vybrané vzorky jsou dvoupodlažní, podsklepené a plochy podlahové/užitné deklarované jednotlivými makléři nemusejí být srovnatelné, Porovnávané nemovitosti se liší velikostí staveb, rozsahem rekonstrukce (vzorky nemají vyměněná okna), velikostí pozemků a příslušenstvím.

Na Průhoně č.p. 121, Hradištko, okres Praha-západ						
č.	K1 - lokalita	K2 – výměry domu	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - Příslušenství	K6 - Jiné
Oceňovaný objekt	Na Průhoně č.p. 121, Hradištko, okres Praha-západ	ZP domu 89m2, podlahová plocha 118 m ²	Dobry, po částečné rekonstrukci interiéru: nová okna, koupelny, kuchyň, podlahy v přízemí	1254 m ² Zhruba 1/3 velmi strmá, neudržovaná	dvougaráž velká terasa 80m2, skleník	podsklepení včetně terasy, sauna
1	Okružní č.p. 28, Hradištko, okres Praha-západ	ZP domu 114m2	Dobry, původní stav okna, kuchyně, koupelny	962 m ² Rovinatá zahrada	garáž	podsklepení, dvougenerační
2	Dolní Průhon č.p. 49, Hradištko, okres Praha-západ	ZP domu 103m2	Dobry, původní okna, nová kuchyně, nové koupelny	1517 m ² Udržovaná svažité zahrada	garáž	podsklepení
3	Chlomecká č.p. 204, Petrov, okres Praha-západ	ZP domu 100m2	Dobry, původní okna, nová kuchyně, nová koupelna	1496 m ² rovinatá zahrada	garáž	podsklepení, bazén

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 velikost RD	K3 stav	K4 pozemek	K5 Příslušenství	K6 Jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7 990 000	0.9	7 191 000	1	1.12	0.9	1	0.98	1	0.98784	7 279 518,95
2	11 500 000	0.9	10 350 000	1	1.1	0.95	1.2	0.98	0.99	1.2166308	8 507 100,10
3	11 300 000	0.9	10 170 000	1	1.1	0.95	1.2	0.98	1	1.22892	8 275 559,03
Celkem průměr									8 020 726,00 Kč		
Minimum									7 279 518,95 Kč		
Maximum									8 507 100,10 Kč		
Směrodatná odchylka - s									652 260,50 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									7 368 465,50 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									8 672 986,50 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Srovnávací hodnota nemovitosti po zaokrouhlení

8.021.000 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí konstatujeme, že odhadovaná cena nemovitých věcí zapsaných na LV 243 pro katastrální území Hradištko pod Medníkem, obec Hradištko, okres Praha - západ, ke dni 28.4.2025 činí

8.000.000 Kč

Slovy: Osmmilionů Kč

Ing. Jana Petrželová,
odhadce znalecké kanceláře

V Praze dne 02.05.2025

Přílohy:

- fotodokumentace 1 strana
- srovnávané nemovitosti 6 stran

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



Srovnávané nemovitosti:

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

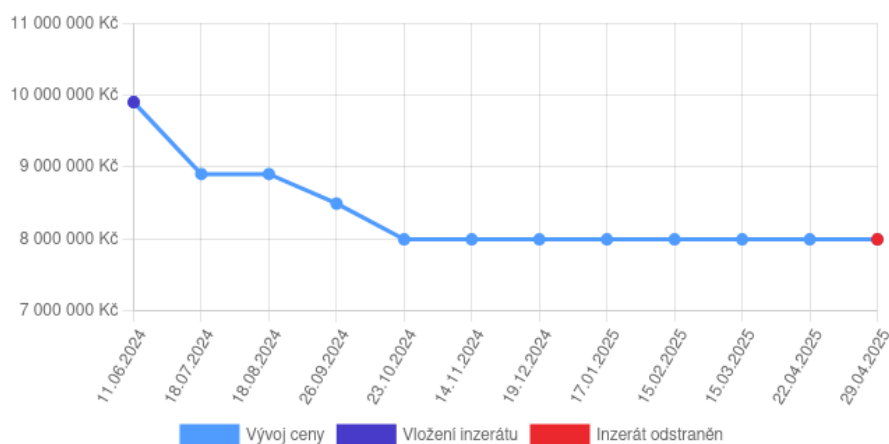
Lokalita	Okružní č.p. 28, Hradištko, okres Praha-západ	Cena	7 990 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	100 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	962 m ²	Užitná plocha	225 m ²
Podlahová plocha	225 m ²	Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Zpevněná
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice	Typ objektu	Patrový
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Objevte kouzlo klidného bydlení v malebné obci Pikovice, ležící na levém břehu řeky Sázavy v okrese Praha-Západ. Tato lokalita je známá svou nádhernou přírodou, ideální pro tramping a vodácké výlety po Posázavské stezce. Nabízíme k prodeji samostatně stojící dvougenerační dům s rozlehlou rovinatou zahradou. Dům byl postaven v 80. letech a je připraven na rozsáhlejší vnitřní rekonstrukci. V horním patře jsou na podlahách OSB desky a ani kuchyně neodpovídá dnešním standardům. Elektrické rozvody jsou původní a stěny by si zasloužily vyhlazení a nový nátěr. Nicméně je na novém majiteli, jaký styl a design tomuto domu vdechne. Dům je navržen tak, aby z hlediska prostoru poskytoval pohodlí a soukromí i pro dvě rodiny. Každé patro má samostatný vchod a nabízí tři prostorné pokoje, samostatnou kuchyni, koupelnu a samostatné WC. V prvním patře je k dispozici také zastřešená terasa, která je ideálním místem pro odpočinek. Přízemí (1. NP) má velikost zhruba 88 m², první patro (2. NP) zhruba 78 m² navíc s terasou o velikosti 17 m². Podsklepená část domu (1. PP) o velikosti cca 81 m² ukrývá garáž, prádelnu s vanou, dílnu, kotelnu a úložné prostory. Vytápění je zajištěno elektrickým kotlem a kotlem na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje bojler. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, což zaručuje komfortní bydlení. Zahrada o rozloze 962 m² nabízí mnoho možností využití. Vedlejší stavba může sloužit jako dílna, je zde také skleník a nádrž, kterou je možné upravit jako bazén. Na zahradě se nachází travnatá plocha a část s ovocnými stromy, což vytváří příjemné prostředí pro relaxaci. Dopravní spojení do Prahy je velmi dobré. Automobil vás doveze do čtvrti Braník za 30 minut, vlakem z nedaleké zastávky Petrov u Prahy (850 metrů) trvá cesta 34 minut. Autobus z Pikovic vás doveze přímo na Smíchovské nádraží. Pořízení domu lze financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením vám rádi pomůžeme. Aktuálně není k dispozici PENB, proto je uvedena energetická náročnost G.

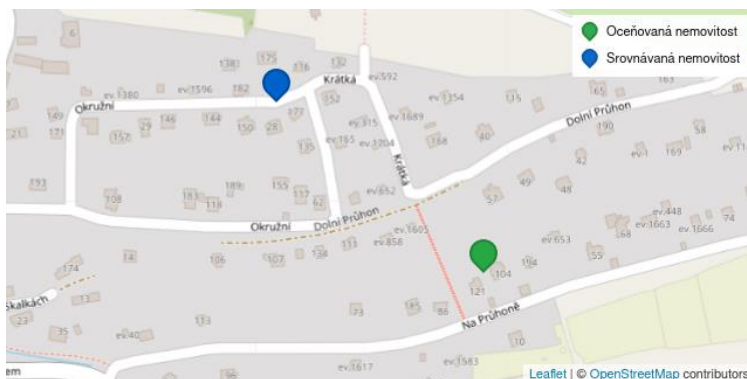
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



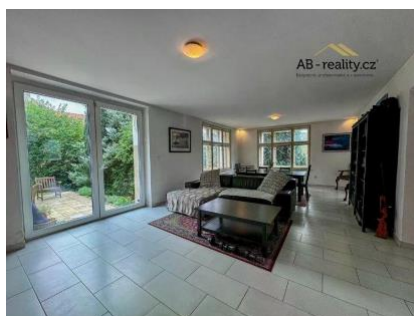
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Dolní Průhon č.p. 49, Hradištko, okres Praha-západ	Cena	11 500 000 Kč
Voda	Připojení ke studni	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Stav	Dobrý	Konstrukce	Kamenná
Plocha pozemku	1 517 m ²	Užitná plocha	178 m ²
Vytápění	Elektrokotel, Krbová vložka	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

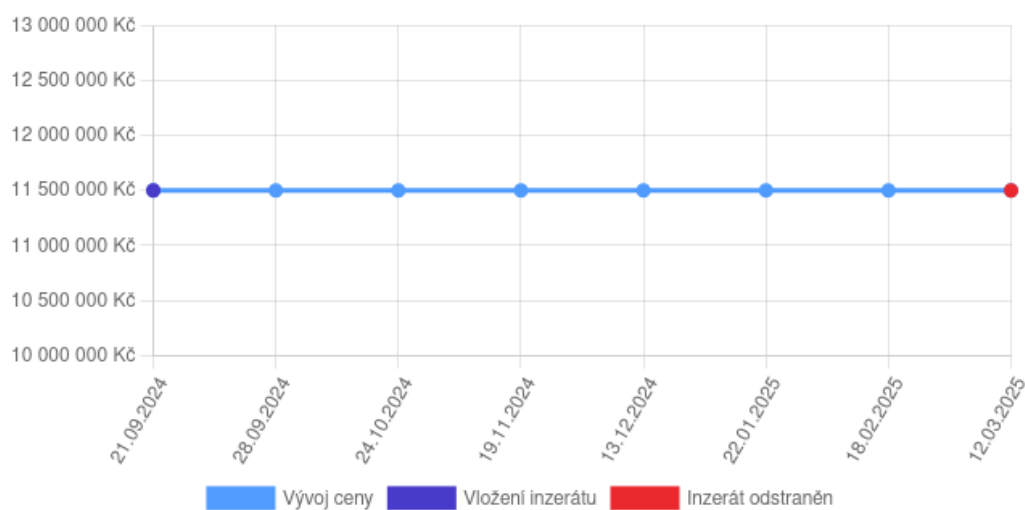
Exkluzivně nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům v krásné přírodní lokalitě Hradištko-Pikovice, Praha-západ. Dům je umístěn na vlastním pozemku s celkovou plochou 1517 m² a nabízí celkem 2 NP a suterén. Dispozice je následující: suterén – technické místnosti a sklepy.I.NP – hlavní vstup do domu se zádveřím, prostorná obývací hala s jídelnou se vstupem na zahradu a s krbovými kamny, kuchyň, technická místnost, WC, schodiště do patra.II.NP – vstupní chodba, 3 x ložnice, koupelna, WC, terasa.Okolo celého domu je prostorná zahrada se spoustou okrasných vzrostlých dřevin, které poskytují naprostý dostatek soukromí. U domu je k dispozici garáž.Za zmínku také určitě stojí krásný výhled z celého domu do okolí plného zeleně.IS: elektro - 230/400 V, kanalizace – septik (možné napojit na veřejnou kanalizaci),voda - vlastní studna (možné napojit na vodovodní řad), internet.Otop zajišťuje elektrokotel a k dispozici jsou také výkonná krbová kamna v obývací hale. O ohřev vody se stará el. bojler. Celkový technický stav domu je dobrý.Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.Více info v RK.

2. Fotodokumentace

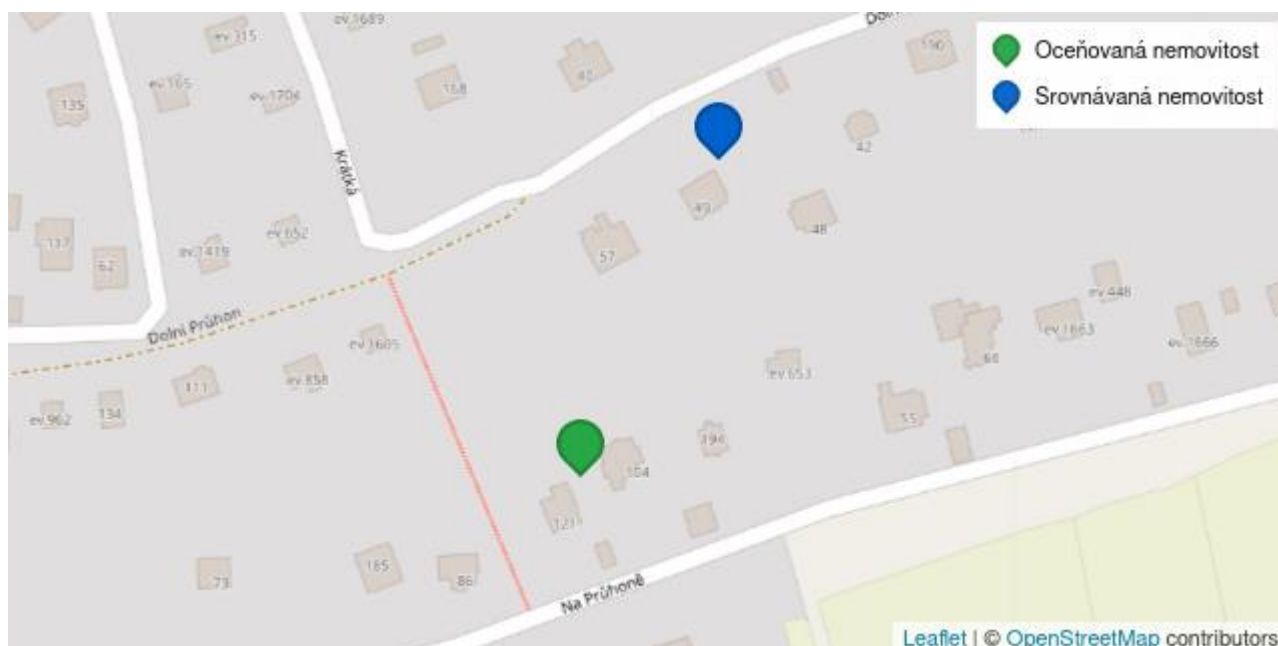




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Chlomecká č.p. 204, Petrov, okres Praha-západ	Cena	11 300 000 Kč
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Kanalizace	Vlastní čov
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Rok rekonstrukce	2002
Plocha pozemku	1 496 m ²	Užitná plocha	197 m ²
Vytápění	Tepelné čerpadlo	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

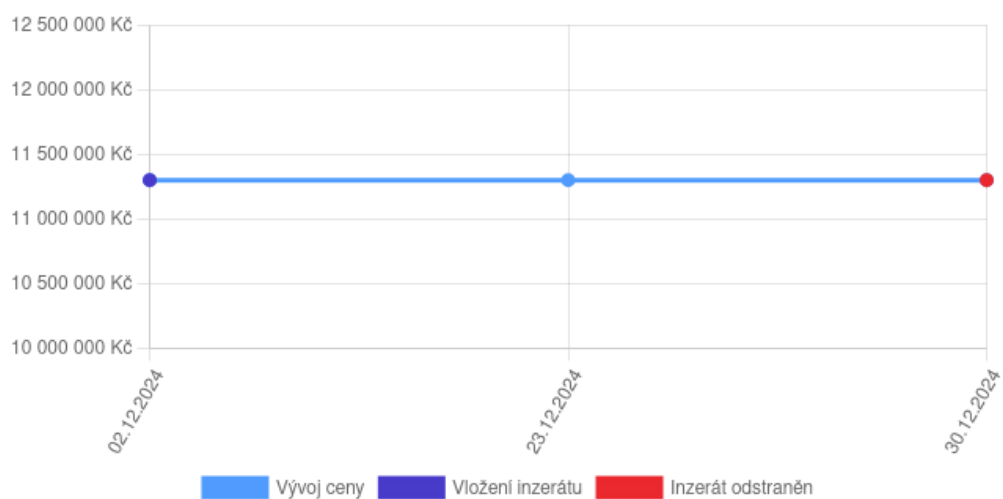
Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji samostatně stojící rodinný dům v klidné části obce Petrov, ideální pro ty, kteří hledají bydlení v polosamotě s dobrým dosahem veškeré infrastruktury. Tento dvoupatrový cihlový dům s užitnou plochou 197 m² nabízí prostorný obývací pokoj s halou (59m²), va patře 3 ložnice (12-14 m²) a prostornou halu což z něj činí ideální variantu pro ty, kteří potřebují více prostoru. Dům je před rekonstrukcí, což přináší možnost přizpůsobit si jej zcela podle vlastních představ. Zároveň je ihned obyvatelný. Na podlahách v přízemí jsou dlažby, v patře jsou dřevěné podlahy ze světlého dřeva. V domě jsou dále 2 koupelny a celkem 3x WC. Při vstupu do domu oceníte jeho prostornou dispozici a částečné vybavení, které usnadní začátek rekonstrukce. Velkou výhodou je i přítomnost suterénního prostoru o ploše 47 m², kde je příprava pro saunu, skladovací prostory a místnost pro technologie. Součástí suterénu je i bazén o ploše 9 m².. Na pozemku je původní garáž s jedním parkovacím místem, která slouží jako zahradní sklad. Na pozemku je kprostor k parkování minimálně pro až čtyři vozy. Pozemek o výměře 1496 m² poskytuje dostatek prostoru pro odpočinek či zahradničení, Dům je energeticky zařazen do třídy D s ukazatelem energetické náročnosti 113 kWh/m². Na základě tohoto průkazu vychází měsíční náklady na energie na částku 6 509 Kč. Lokalita nabízí výbornou dopravní dostupnost vlakem, autobusem nebo MHD, což výrazně usnadní Vaše každodenní dojíždění.Cena domu je stanovena na 11 300 000 Kč.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

