

Rodinný dům - bez nebytových prostor, ocenění stávajícího stavu

číslo 358/25/31

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům - bez nebytových prostor, rodinný dům č.p. 791, k.ú. Lipence
Adresa nemovité věci:	Lipence 791, 11000
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Lipence, kód k.ú. 683973, LV 2644
Ostatní stavby:	Přípojky, Bazén
Pozemky:	377/6, 377/10, 377/12
Vlastník stavby:	JUDr. Martina Vašková, Tbiliská 27, 83106 Tbiliská, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	JUDr. Martina Vašková, Tbiliská 27, 83106 Tbiliská, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL:	Ing. Ivo Schneiderka; č. obj.:
Adresa objednatele:	Nerudova 37/32, 500 02 Hradec Králové
telefon:	e-mail:
IČ: 65485092	DIČ:

KLIENT:	
Adresa klienta:	
telefon:	e-mail:
IČ:	DIČ:

ZHOTOVITEL:	REAL ESTATE, valuation & construction s.r.o., Ing. Milan Čermák
Adresa zhotovitele:	Štorkánova 2807/7, 150 00 Praha 5
telefon: +420 722 000 662	e-mail: info@revcz.cz
IČ:	DIČ:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)
Účel úvěru:	



Současný stav

Budoucí stav

HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI	13 100 000 Kč
------------------------------	----------------------

Datum místního šetření: 20.11.2025

Datum zpracování: 30.11.2025

Počet stran: 18 stran Počet příloh: 9

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.37

V Praze, dne 30.11.2025
construction s.r.o., Ing. Milan Čermák

Otisk razítka

REAL ESTATE, valuation &

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI stavba dokončena v r. 2015 změna stavby v r.
 rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře
 ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce: <input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití: <input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití: <input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd: <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd: <input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř
 Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
	Nemovitá věc není předmětem úplatného převodu

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	13 086 570 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	13 959 947 Kč	0 Kč
Hodnota nemovité věci	13 100 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	6 054 560 Kč	0 Kč

Minimální hodnota v rekonstrukci	x		x
Vklad investice do nemovité věci		0 Kč	
Reprodukční cena pro pojištění		8 783 763 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova		8 043 763 Kč	0 Kč
- ostatní objekty		740 000 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

V lokalitě se podobné rodinné domy nabízejí a obchodují v cenovém rozpětí okolo 12,5 - 15,0 mil. Kč. Oceňovaný rodinný dům je v dobrém technickém stavu, situovaný v klidné části obce, s dobrou dostupností do Prahy individuální i veřejnou dopravou. Výhodou je dobrý technický stav, klidná lokalita, nevýhodou pak svažité pozemky. S ohledem na zjištěnou porovnávací hodnotu a jiné pomocné hodnoty je výsledkem šetření tržní hodnota ve výši okolo 13,1 mil. Kč.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Nemovitost se nachází v Hlavním městě Praze, městské části Lipence, která spadá do správního obvodu Prahy 5. Městská část Lipence je situována na JZ okraji Prahy, při rychlostní komunikaci č. 4 do Příbrami a Strakonice. Díky dobré dostupnosti do centra Smíchova i do centra Prahy probíhá v Lipenci výstavba nových rodinných domů, počet obyvatel obce se postupně zvyšuje. V městské části je základní občanská vybavenost, lepší vybavenost je k dispozici v sousední části Zbraslav nebo na Smíchově.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost
Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o zděný rodinný dům, situovaný do svažitého pozemku při hlavní komunikaci v Lipcích. Stavba je třípodlažní, přičemž spodní podlaží je na úrovni nejnižší části pozemku a z hlediska terénu hlavní komunikace zapuštěné pod terénem. Nejvyšší podlaží je provedeno z části jako podkrovní. Stavba byla dokončena v roce 2015, je ve velmi dobrém technickém stavu, s kvalitním provedením interiéru. Vytápění podlahové s kotlem na zemní plyn, doplňkové vytápění krbem v obývacím pokoji. Na zahradě je situován zapuštěný a vyhříváný bazén. Objekt je napojen na veřejné rozvody kanalizace, vodovodu, zemního plynu a elektrické energie.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 2015	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

ANO Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě spočívající v povinnosti strpět v celé rozloze zatíženého pozemku umístění, provoz, údržbu, úpravy a opravy vodovodní přípojky

Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě spočívající v povinnosti strpět v celé rozloze zatíženého pozemku umístění, provoz, údržbu, úpravy a opravy splaškové kanalizace

Zástavní právo smluvní pro Raiffeisenbank, a.s. Zástavní právo nebylo v ocenění zohledněno.

Zástavní právo smluvní exekutorské. Zástavní právo nebylo v ocenění zohledněno.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2644					
Kraj:	CZ010 Hlavní město Praha	Okres:	CZ0100 Hlavní město Praha		
Obec:	554782 Praha	Katastrální území:	683973 Lipence		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci			Podíl		
FO RČ: 810829	JUDr. Martina Vašková	Tbiliská 27, 83106 Tbiliská	1 / 1		
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Lipence	Rodinný dům	č.p. 791	na pozemku p.č. 377/6	ANO	
Pozemky					
377/6	Pozemková parcela	Parcela KN	114 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
377/10	Pozemková parcela	Parcela KN	320 m ²	zahrada	
377/12	Pozemková parcela	Parcela KN	45 m ²	ostatní plocha	

Výpočet věcné hodnoty staveb**Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	114,50 m ²	80,15 m ²
2.NP	114,50 m ²	80,15 m ²
Podkroví	79,50 m ²	55,65 m ²
Celkem započítatelná plocha		215,95m²

Výčet místností

Název podlaží	Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
1.NP					
	byt	bytová plocha	80,15 m ²	1,00	80,15m ²
	1.NP - celkem		80,15 m²		80,15 m²
2.NP					
	byt	bytová plocha	80,15 m ²	1,00	80,15m ²
	2.NP - celkem		80,15 m²		80,15 m²
Podkroví					
	byt	bytová plocha	55,65 m ²	1,00	55,65m ²
	Podkroví - celkem		55,65 m²		55,65 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP	(114,50)*(2,95)	=	337,78 m ³
2.NP	(114,50)*(2,85)	=	326,33 m ³
Podkroví	(79,50)*(2,00+3,10*1/2)	=	282,23 m ³

Obestavěný prostor - celkem:	=	946,33 m ³
------------------------------	---	-----------------------

Zastavěná plocha	[m ²]	115
Obestavěný prostor	[m ³]	946,33
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 500
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	215,95 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 043 763
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřebení	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 239 387

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Přípojky	přípojky VO, KA, EL, ZP	377/10	4,00 ks	35 000 Kč/ks	140 000 Kč	10 %	126 000 Kč
Bazén	zapuštěný, krytý a vyhříváný bazén	377/10	1,00 kpl	600 000 Kč/kpl	600 000 Kč	10 %	540 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							666 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

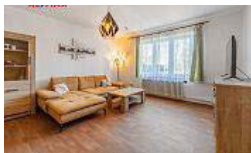
Jedná se o svažitý pozemek, situovaný v zastavěné části města, navazující na hlavní komunikaci v obci. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace, napojený na veřejný vodovod, kanalizaci, elektrickou energii a zemní plyn.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky byly oceněny pomocí cenové mapy stavebních pozemků Praha 2025.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	377/6	114	12 640	1 / 1	1 440 960
zahrada	377/10	320	12 640	1 / 1	4 044 800
ostatní plocha	377/12	45	12 640	1 / 1	568 800
Celková výměra pozemků:		479		Hodnota pozemků celkem:	6 054 560

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Spotřebitelská 234, Lipence, Praha-Lipence, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15531, Česká republika	252,00	728		14 450 000	57 341	1,00	57 341
Spotřebitelská 234, Lipence, Praha-Lipence, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15531, Česká republika, Hledáte domov, který vám nabídne prostor pro rodinu, klidné zázemí a zároveň výbornou dostupnost do centra Prahy? Právě pro vás mám tuto zajímavou nabídku – dvougenerační zděný dům na atraktivním rohovém pozemku v žádané lokalitě Praha 5 – Lipence. Dům stojí na pevných kamenných základech a je zděný. Má stanovou střechu s krytinou z pozinkovaného plechu, která je synonymem dlouhé životnosti a minimální údržby. Dům má plastová okna s dvojskly. Nemovitost nabízí dvě bytové							

jednotky o dispozici 2+1, které lze využívat odděleně – ideální řešení pro dvougenerační bydlení či pronájem. Vstup do domu je společný, následně se jednotlivé byty oddělují přes prostornou vstupní halu. Horní byt navíc potěší balkonem o velikosti 7 m² a terasou o ploše 11,4 m², odkud si vychutnáte ranní kávu s výhledem do zeleně. Kompletní podsklepení domu poskytuje dostatek místa pro skladování nebo dílnu. Garáž o rozloze 24,15 m² má vstup přímo ze zahrady – praktické pro každodenní využití. Na pozemku je i kopaná studna hluboká cca 10 metrů, která může sloužit pro zalévání či technické využití. Zahrada je rovinatá, v zadní části s mírně vyvýšeným břehem a rovinnou plošinou – ideální pro odpočinkovou zónu, altán či dětské hřiště. Přístup na pozemek je zajištěn vstupní brankou i manuálně otevíratelnou bránou. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě – elektřinu, plyn, obecní vodovod a kanalizaci – a disponuje dvěma komíny, což dává možnost volby více zdrojů vytápění. Lokalita Lipenců spojuje klid venkova s blízkostí města. V okolí najdete supermarket Albert, vyhlášenou restauraci Soul.ad a milovníci sportu ocení blízkost Prague City Golf Zbraslav – prestižního golfového areálu s 18jamkovým hřištěm. MHD vás pohodlně dopraví na Smíchovské nádraží - na metro B za cca 15 minut. Tento dům je připraven stát se vaším novým domovem, místem, kde se budou psát nové rodinné příběhy.*** Sleva z kupní ceny možná při rychlém jednání ***Přijďte se přesvědčit o jeho výjimečnosti osobně, budu se těšit na setkání. Zavolejte mi nebo napište a domluvíme se na prohlídce.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,85; Lokalita - podobná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší užitná plocha - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - horší provedení interiéru - koeficient 1,10; Celkový stav - starší stavba - koeficient 1,07; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,95;

Jílovišťská 78, Lipence, Praha-Lipence, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15531, Česká republika	216,00	753	14 890 000	68 935	0,95	65 488
--	--------	-----	------------	--------	------	--------

Jílovišťská 78, Lipence, Praha-Lipence, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15531, Česká republika, Zrekonstruovaný dvojdoměk v Praze 5 - Lipencích. Realitní kancelář 100klíčů vám nabízí dvougenerační rodinný dům s dvěma bytovými jednotkami v Praze 5 - Lipencích. Dům se skládá ze dvou samostatných bytových jednotek. Každá jednotka má vlastní vchod. Byty tak mohou být využívány v rámci rodiny, nebo může být jeden pronajímán. Byt 3+kk v přízemí disponuje celkovou výměrou 114 m² a najdete zde: prostornou vstupní halu, se střešními okny a šatnou- obývací pokoj s kuchyní- dvě ložnice- koupelnu- technickou místnost- samostatné WC- dva původní sklepy Byt v podkroví s výměrou 92 m² má samostatný vchod. Zahrnuje: obývací pokoj- dvě ložnice- kuchyni- předsiň- koupelnu Dům je napojen na vodovod, elektřinu, kanalizaci a plyn. Dům prošel rekonstrukcí a je ve velmi dobrém stavu. Lipence se nachází na okraji Prahy 5 a nabízí pohodové bydlení v na dosah přírody a současně moderní zázemí a občanskou vybavenost. Lipence mají moderní školu a školku, poštu a nově obchodní centrum se supermarketem Albert, drogerií DM a dalšími obchody. Přímo naproti domu se nachází veřejný rybníček, na kterém lze v zimě bruslit. Lokalita Lipenců je mimořádně atraktivní i díky schválenému projektu příměstského parku Soutok na území nedalekého soutoku Berounky a Vltavy. Lipence mají skvělou dopravní dostupnost. Autobusová zastávka U Kapličky se nachází pouze 3 minuty chůze od domu. Autobusem se pak dostanete na stanici metra B Smíchovské nádraží za 20 minut nebo autem za 13 minut. Cesta na letiště trvá autem 20 minut. Koupí domu je možné financovat hypotékou, kterou vám rádi zajistíme za výhodných podmínek. Pokud vás dům zaujal, rádi vám jej představíme na prohlídce.

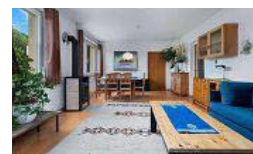


Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,85; Lokalita - podobná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - podobná užitná plocha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší provedení interiéru - koeficient 1,10; Celkový stav - starší stavba - koeficient 1,07; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,95;

Jílovišťská 24, Lipence,	221,00	1 414	14 550 000	65 837	0,85	55 961
-----------------------------	--------	-------	------------	--------	------	--------

Praha-Lipence,
Hlavní město
Praha, Praha,
15531, Česká
republika

Jílovišťská 24, Lipence, Praha-Lipence, Hlavní město Praha, Praha, 15531, Česká republika, Exkluzivně Vám touto cestou nabízíme prodej rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami a se zahradou o celkové výměře 1414 m² – ve velmi žádané lokalitě, v ulici Jílovišťská, Praha - Lipence. Hledáte klidné rodinné bydlení v Praze, které nabídne dostatek prostoru, soukromí i zeleně? Rodinný dům ideální pro vícegenerační bydlení, kombinaci bydlení a podnikání či investiční příležitost. Dispozice domu: 1NP (106,76 m²): Prostorná vstupní chodba se vstupy na samostatné WC a do spíže. Z centrální chodby se dostanete do kuchyně, pracovny, šatny, koupelny a světlého obývacího pokoje se vstupem na terasu, ideální pro letní posezení. 2NP (104,40 m²): Vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, dvě ložnice a balkon s výhledem do zeleně. Technické parametry a vybavení: • Dům postaven v roce 1971, přístavba horního patra v roce 1991, rekonstrukce v roce 2002 • Materiály: kámen, cihly, tvárnice • Vytápění: dvě tepelná čerpadla, doplňkově kamna • Napojeno na městský vodovod a kanalizaci • K domu náleží garáž a více venkovních parkovacích míst • Krásná zahrada o rozloze 1414 m², vhodná pro relaxaci, děti nebo pěstování • Nezastržena terasa pro letní stolování či odpočinek • Částečně podsklepeno Lokalita a občanská vybavenost: Lipence jsou oblíbenou rezidenční lokalitou s výbornou dostupností do centra Prahy i do přírody. V pěší vzdálenosti se nachází školka, škola, obchody, restaurace, zdravotní středisko, pošta, sportoviště i přírodní koupaliště. Okolí nabízí krásné vycházky, cyklostezky i blízkost řeky. Dopravní dostupnost: • Do centra Prahy cca 25 minut autem • Autobusové spojení na metro Smíchovské nádraží (trasa B) • Rychlý nájezd na Pražský okruh a dálnice D4 a D5 Důležité informace: Pro více informací o právním stavu nemovitosti, možnostech financování či pro sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Poznámka: Provize není zahrnuta v ceně nemovitosti.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,85; Lokalita - podobná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - podobná užitná plocha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší provedení interiéru - koeficient 1,10; Celkový stav - starší stavba - koeficient 1,07; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,85;

U lip 651, Lipence, 306,00 1 164	28 700 000	93 791	0,68	63 778
----------------------------------	------------	--------	------	--------

Praha-Lipence,
Hlavní město
Praha, Praha,
15531, Česká
republika

U lip 651, Lipence, Praha-Lipence, Hlavní město Praha, Praha, 15531, Česká republika, Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům v Praze, který je ideálním místem pro ty, kteří hledají prostorné a komfortní bydlení. Tato cihlová stavba se nachází ve velmi dobrém stavu a nabízí užitnou plochu 280 m². S více než pěti pokoji poskytuje dostatek prostoru pro velkou rodinu nebo například pro kombinaci bydlení a pracovního prostoru. Dům je patrový, což zajišťuje oddělení obytných částí podle potřeb a možnost maximálního využití prostoru. Kromě hlavní obytné části je k dispozici i prostorný sklep o velikosti 52 m², který nabízí další možnosti využití, ať už pro uskladnění nebo jako dílnu. Velký pozemek o rozloze 1164 m² je ideální pro milovníky zahradničení, relaxaci nebo rodinné aktivity. Na pozemku je dostatek místa pro parkování, k dispozici jsou dvě parkovací místa a navíc jedna garáž, což v Praze představuje velký komfort. Výborná dostupnost do centra Prahy: Rychlé a pohodlné spojení autobusem (241), vlakem (ČD) i autem. Blízkost přírody: Užijte si klid a krásu přírody v okolí – Kazín, Berounka, cyklostezky a Brdské lesy na dosah ruky. Kompletní občanská vybavenost: Vše, co potřebujete pro pohodlný život – škola, školka, pošta, obchodní centrum Albert, Zoo, hřiště TJ Sokol, obecní úřad. Gymnázium Jakuba Škody: Skvělá zpráva pro rodiny s dětmi – kvalitní vzdělání v místě. Prodej rodinného domu bude zahájen 21. května 2025, a proto máte jedinečnou příležitost si zajistit výbornou nemovitost v žádané lokalitě. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte nebo vyplňte níže uvedený formulář, rádi Vám pomůžeme.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,85; Lokalita - podobná

lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší užitná plocha - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - podobné provedení - koeficient 1,00; Celkový stav - podobný celkový stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - vyšší nabídková cena - koeficient 0,90;			
Variační koeficient před úpravami:	18,98 %	Variační koeficient po úpravách:	6,70 %
Započitatelná plocha	215,95 m ²		
Minimální jednotková cena:	55 961 Kč/m ²	Minimální cena:	12 084 778 Kč
Průměrná jednotková cena:	60 642 Kč/m ²	Průměrná cena:	13 095 640 Kč
Maximální jednotková cena:	65 488 Kč/m ²	Maximální cena:	14 142 134 Kč
Stanovená jednotková cena:	60 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	13 086 570 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Nemovitá věc není předmětem úplatného převodu

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

V lokalitě se podobné rodinné domy nabízejí a obchodují v cenovém rozpětí okolo 12,5 - 15,0 mil. Kč. Oceňovaný rodinný dům je v dobrém technickém stavu, situovaný v klidné části obce, s dobrou dostupností do Prahy individuální i veřejnou dopravou. Výhodou je dobrý technický stav, klidná lokalita, nevýhodou pak svažitý pozemek. S ohledem na zjištěnou porovnávací hodnotu a jiné pomocné hodnoty je výsledkem šetření tržní hodnota ve výši okolo 13,1 mil. Kč.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	13 086 570 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	13 959 947 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	13 100 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	6 054 560 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	8 783 763 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	8 043 763 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	740 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- dobrá dopravní dostupnost
- zastavěná oblast

Slabé stránky nemovité věci

- svažitý pozemek
- část pozemku obtížněji využitelná

Seznam podkladů a příloh

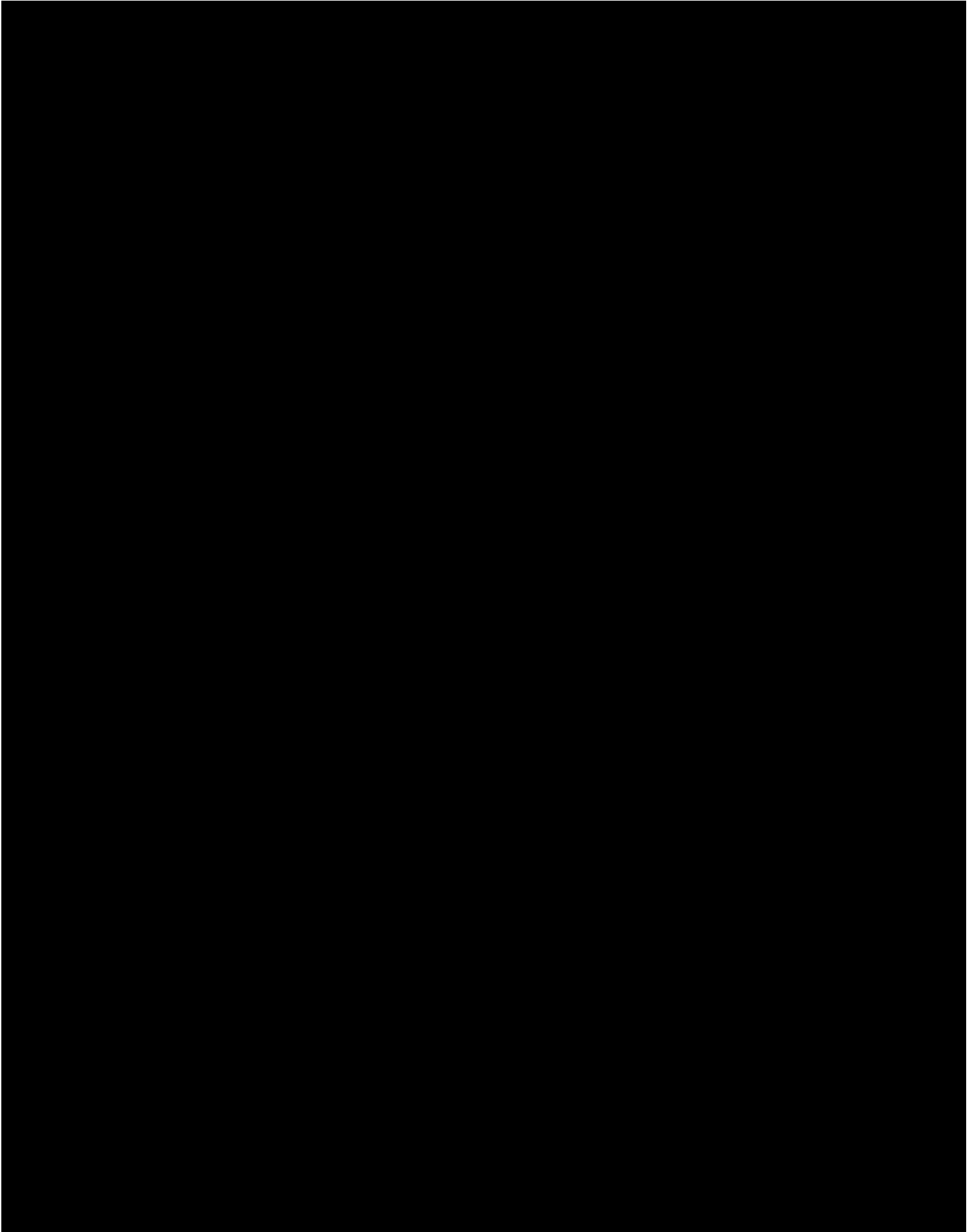
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2644 ze dne 7.8.2025.	5
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovité věci.	2
Mapa oblasti	1
Informace zjištěné při místním šetření	

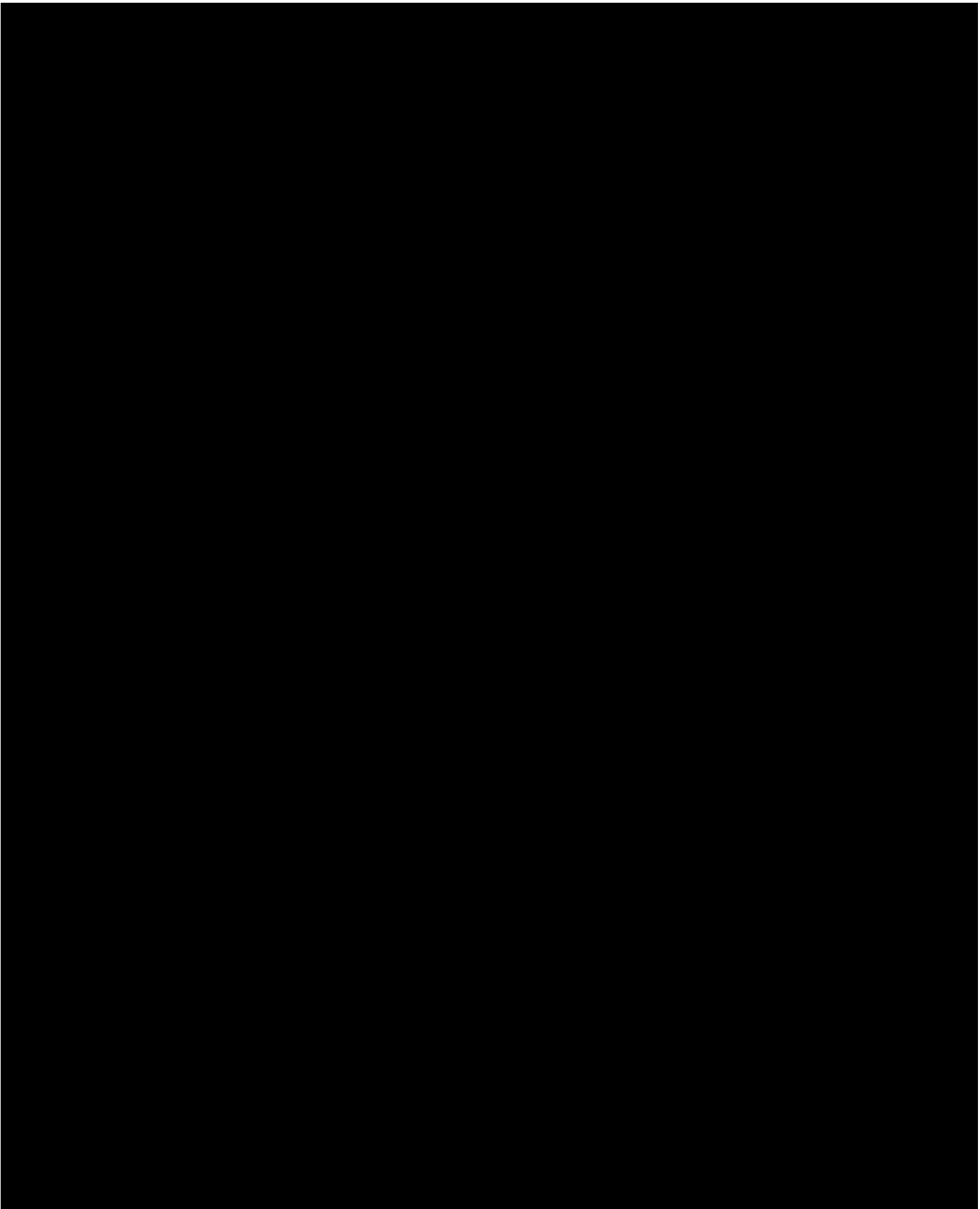
Vlastní databáze porovnatelných nemovitostí
Realitní inzerce

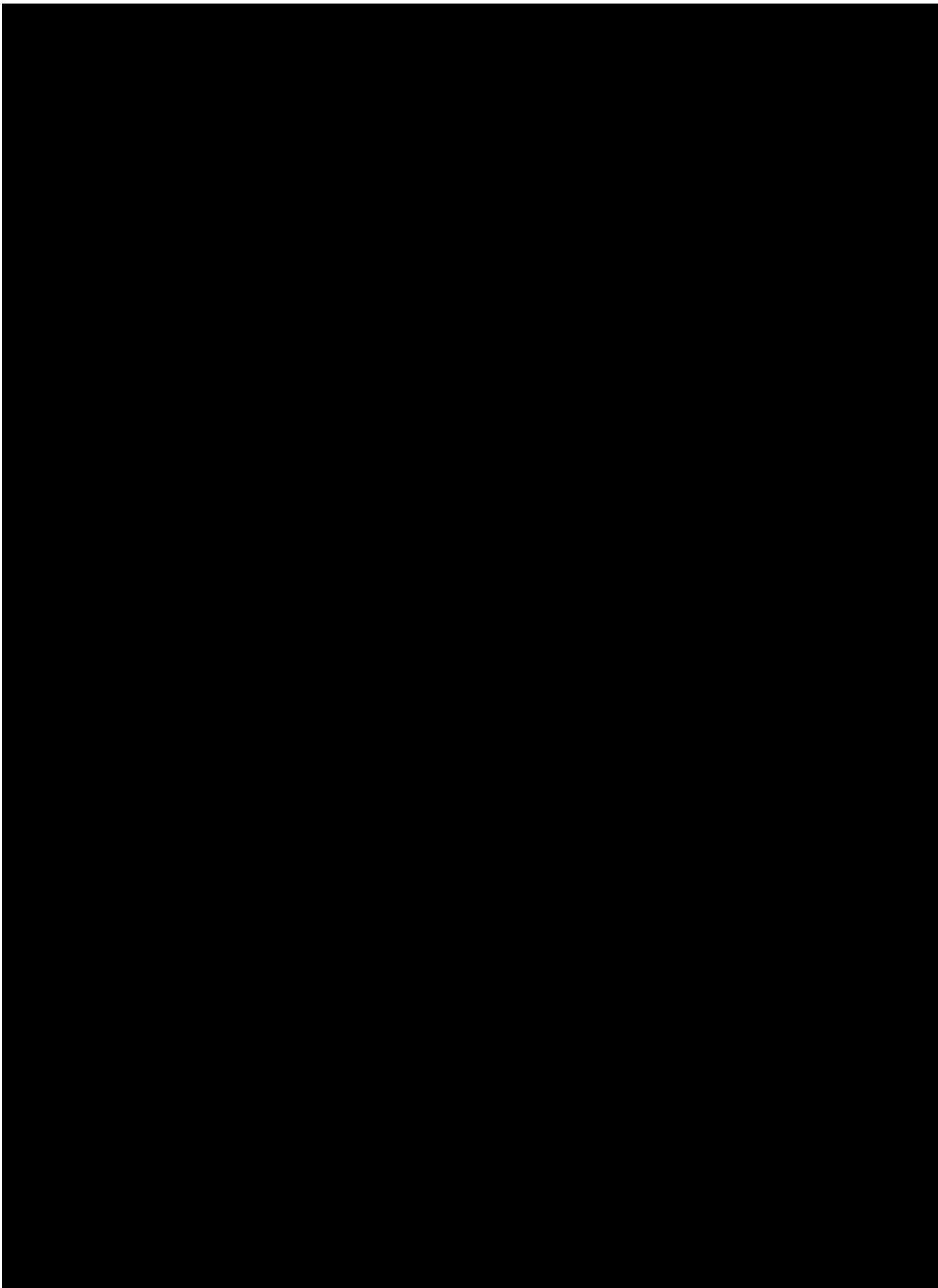
Koncesní listina

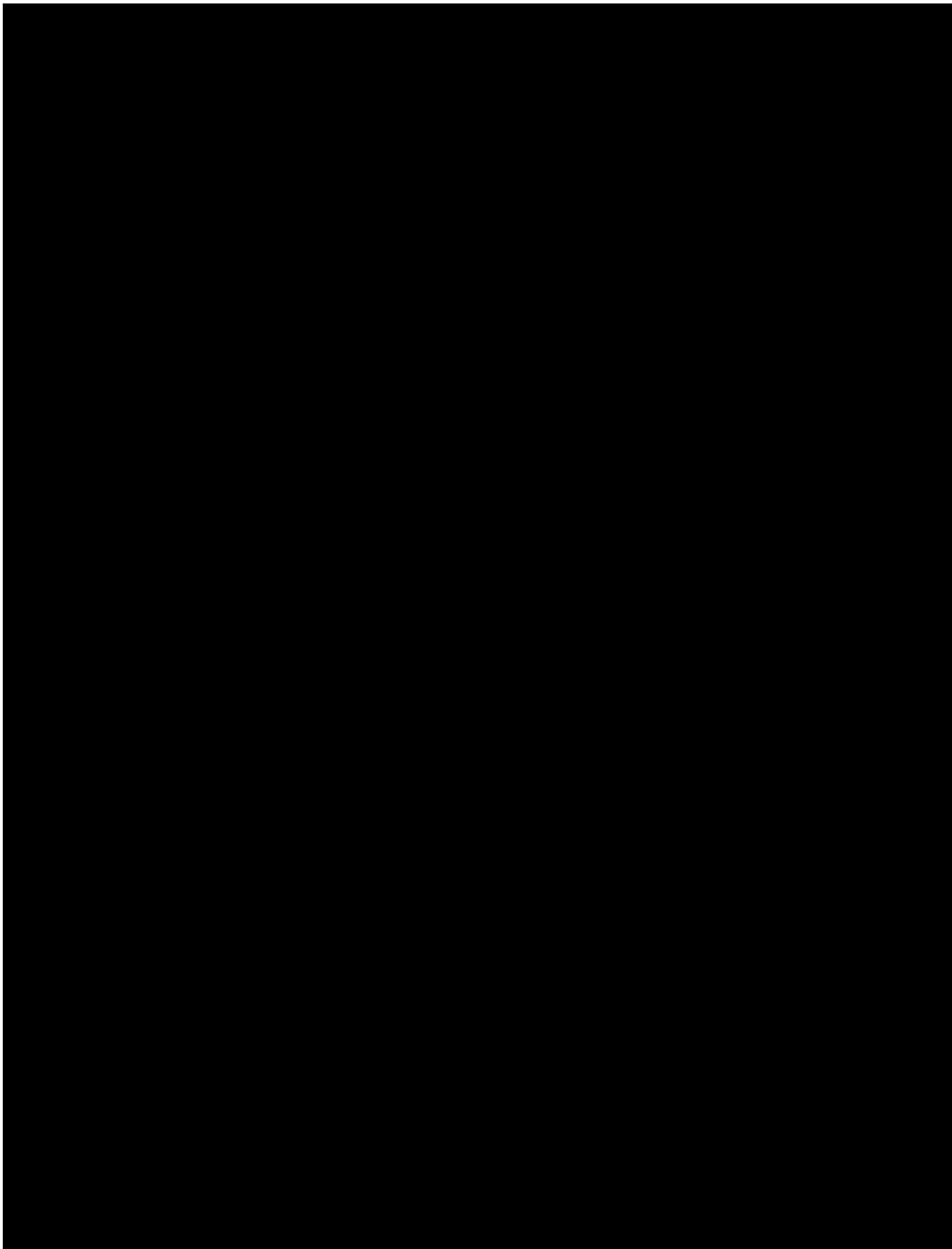
Č.j. MCP8 075283/2011, vydaná dne 21.07.2011, odbor živnostenský, MC Praha 8. Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí, číslo certifikátu 299/155/CON/2018-RE, Certifikační orgán USI v Brně, platnost certifikátu do 30.4.2028

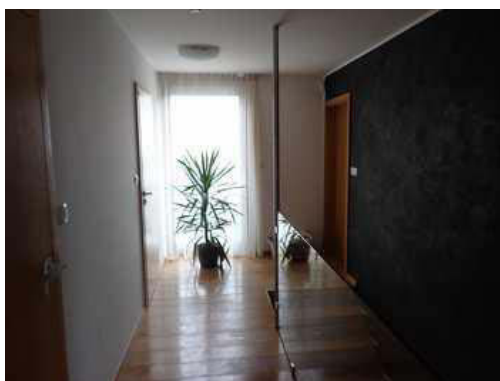
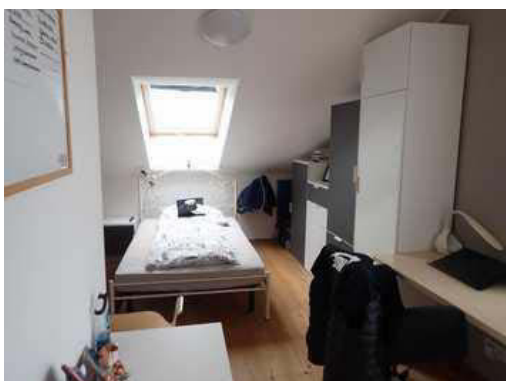
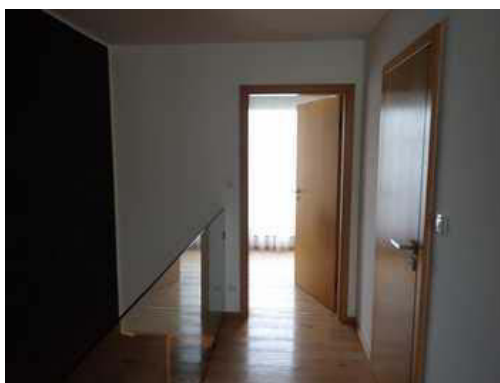
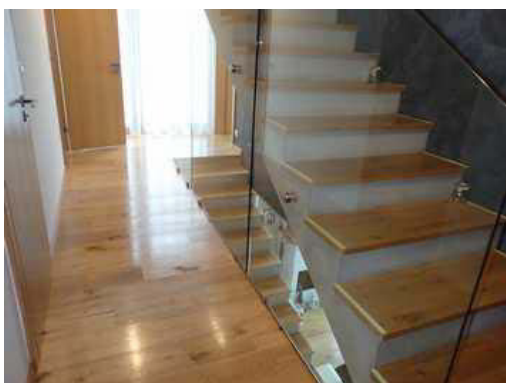


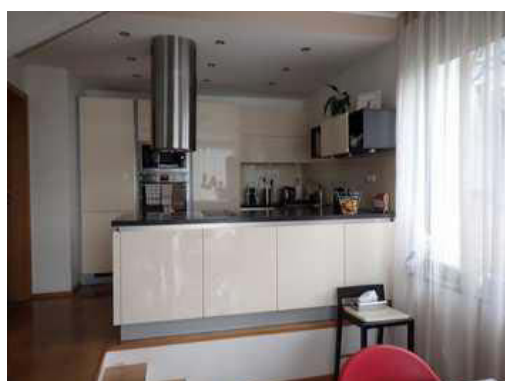
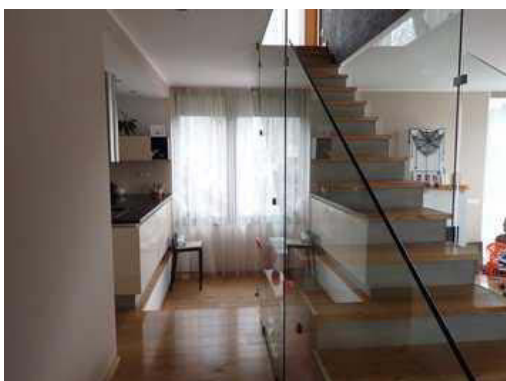
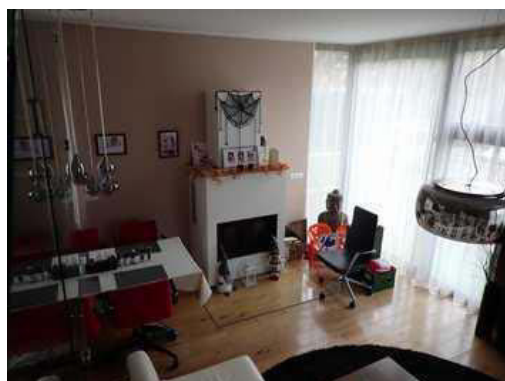






*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 5*





Mapa oblasti

