

ZNALECKÝ POSUDEK č. 010808/2026

Interní číslo znalce: 7798-23-26

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

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

Předmět ocenění:

pozemek parc. č. st. 300, jehož součástí je stavba č.p. 2 – občanská vybavenost s příslušenstvím v katastrálním území Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha - západ

Majitel nemovitostí:

Hal'ko Milan

Pražská č.p. 2, Radlík, 254 01 Jílové u Prahy

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno – venkov

JUDr. Petr Kocián

Veveří 125, 616 45 Brno

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 3.2.2026



Obvyklá cena nemovitosti:

4.950.000,- Kč

Datum místního šetření: 3.2.2026

Vypracováno ku dni: 3.2.2026

Tento posudek obsahuje 15 stran textu a 8 stran příloh. Předává se v 1 vyhotovení.

V Praze 6. 2. 2026

Výtisk č. 1

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	4
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	4
3.2. Popis postupu při zpracování dat	4-5
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
3.4. Dokumentace a skutečnost	5
3.5. Místopis	5-6
3.6. Celkový popis nemovité věci	6
3.7. Popis rodinného domu	6-8
3.8. Pozemky	8
4. POSUDEK	9-10
4.1. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou	10-12
4.2. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	12
4.3. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených	12
4.4. Ocenění závad, které prodejem nemovitosti nezaniknou	12-13
5. ZÁVĚR	13-14
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA	15

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 12.1.2026, LV 274
- Kopie katastrální mapy
- Umístění obce na mapě
- Fotodokumentace
- Příklady nabídek prodeje srovnatelných nemovitostí

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu Praha Brno – venkov č.j. 137 Ex 17594/25-23 ze dne 9.12.2025 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- 1) stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 3694 (pozemek parc. č. st. 300, jehož součástí je stavba č.p. 2 – občanská vybavenost s příslušenstvím v katastrálním území Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha – západ)
- 2) určit příslušenství nemovitých věcí
- 3) stanovit práva a závady s nemovitými věcmi spojená
- 4) poříditi fotografie z místa a předmětu ocenění

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem dražby 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 3.2.2026. K místnímu šetření se kromě znalce nikdo nedostavil. **Nemovitost nebyla znalci zpřístupněna a prohlídka byla uskutečněna pouze z veřejných pozemků.**

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z informací Archivu Stavebního úřadu v Jílovém u Prahy a 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:

- Usnesení č.j. 137 Ex 17594/25-23 o ustanovení znalce z 9.12.2025
 - výpis z katastru nemovitostí LV č. 3694, obec Jílové u Prahy ze dne 7.12.2025
- Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:
- fotodokumentace pořízená při prohlídce nemovitosti
 - snímek katastrální mapy pro k.ú. Jílové u Prahy pořízený dálkovým nahlížením do KN
 - Územní plán obec Jílové u Prahy
 - podklady a informace zjištěné v Archivu stavebního úřadu Jílové u Prahy
 - informace o uskutečněných prodejích budov a rodinných domů v lokalitě – zdroj archiv KN
 - informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
 - informace a skutečnosti zjištěné z Městského úřadu Jílové u Prahy
 - 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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly zjištěny 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 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 kalami. 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Pro odhad tržní hodnoty byla použita pouze metoda porovnávací. K dispozici byly převážně nabídky objektů k bydlení, (oceňovaný objekt je budova občanské vybavenosti s možností služebního bytu), uvedené příklady byly pomocí koeficientů porovnávány s oceňovanou nemovitostí.

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.

Dále byly hledány uskutečněné prodeje srovnatelných nemovitostí v okolí – zdroj archiv Katastrálního úřadu. Pro přímé porovnání uskutečněných prodejů nebyly žádné vhodné nemovitosti nalezeny.

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 redukci dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, obec Jílové u Prahy, k.ú. Jílové u Prahy

Adresa nemovité věci: Pražská 2, Radlík, 254 01 Jílové u Prahy

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3694, k.ú. Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy ze dne 7.12.2025

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Hal'ko Milan, Pražská 2, Radlík, 254 01 Jílové u Prahy

oddíl B - nemovitosti :

pozemek parc. č. st. 300 o výměře 444 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Radlík, č.p. 2 – občanská vybavenost

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

Věcné břemeno zřízení, provozování a udržování inženýrské sítě (vodovodní přípojky) v rozsahu GP 2964-49/2021

Věcné břemeno cesty a stezky v rozsahu GP 2964-49/2021

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

Zástavní právo smluvní

Zákaz zcizení a zatížení

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Plomby a upozornění: bez zápisu

3.4. Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu nemovitosti 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. **Při místním šetření nebyl umožněn vstup do nemovitosti, prohlídka byla provedena pouze z přilehlých pozemků.**

V Archivu Stavebního úřadu v Jílovém u Prahy nebyla dohledána žádná projektová dokumentace, pouze architektonický návrh (studie) možnosti nového využití budovy – půdorysy a pohledy z roku 2022. Dále zde byl dokument z roku 2009 – potvrzení o existenci stavby vydaný Městským úřadem v Jílovém u Prahy.

Podle dostupných informací byl původní objekt postaven v roce cca 1920 jako stavba pro zahradnictví. V roce 2022 byla zahájena rekonstrukce budovy, k datu ocenění není dokončena. Stávající technický stav odhaduji jako průměrný bez základního vybavení.

3.5. Místopis

Jílové u Prahy je město v okrese Praha-západ. Leží asi 20 km jižně od Prahy v kopcovité krajině 3 km od pravého břehu Sázavy. Ve středověku zde byly významné zlaté doly; dnes je město především centrem sídelní a rekreační oblasti poblíž hlavního města, nachází se na západním okraji Hornopožárských lesů. Žije zde přibližně 5 300^[1] obyvatel. Roku 1992 bylo Jílové u Prahy uznáno Ministerstvem kultury ČR městskou památkovou zónou.

Ve městě je vybudována kompletní infrastruktura, občanská vybavenost je na odpovídající úrovni.

3.6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází při hlavní silnici Pražská v obci Radlík, který je částí obce Jílové u Prahy v okrese Praha - západ.

Budova je samostatně stojící, má 1 nadzemní podlaží a u původně nevyužitého půdního prostoru byla zahájena vestavba. Budova je postavena na pozemku parc. č. st. 300. Dále k nemovitosti patří venkovní úpravy.

Přístup k nemovitostem je z komunikace Pražská (parc. č. 2068/11 – ostatní plocha – silnice) ve vlastnictví Města Jílové, přes pozemky 910/2 (ostatní plocha ostatní komunikace) ve vlastnictví Města Jílové a 912/1, 912/2, 917/7 a 937/2, které jsou ve vlastnictví fyzických osob. Podle GP 2964-49/2021 bylo zřízeno pro parcelu č. st. 300 věcné břemeno cesty a stezky.

Podle Územního plánu obce se pozemek parc. č. st. 300 nachází v území 52 – občanské vybavení, technické vybavení a výrobní plochy - zahradnictví.

Podle získaných podkladů bylo v roce 2011 podána žádost o provedení změny užívání stavby na objekt k trvalému bydlení. Tato žádost byla zamítnuta, bylo konstatováno, že je možné provést stavební úpravy, které by vedly ke vzniku služebního bytu, jehož využívání by souviselo s přípustnou podnikatelskou činností. Dále bylo doporučeno požádat o změnu začlenění objektu v rámci Územního plánu. Další postup v této záležitosti nebyl v Archivu dohledán.



3.7. Budova občanské vybavenosti č.p. 2

Budova č.p.2 je samostatně stojící, má využitá přízemí a po zahájené rekonstrukci i částečně podkroví. Obvodová konstrukce domu je zděná ze smíšeného zdiva (cihla a kámen) tloušťky 45-60 cm, základy jsou kamenné a betonové, použití a funkčnost hydroizolací nebylo zjištěno. Stropy jsou standardní rovné, střecha je valbová s klasickým dřevěným krovem a pálenou taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, venkovní omítky je vápenná štuková, částečně opadaná. Podlahy jsou betonové, okna a balkonové dveře jsou nová plastová, vnitřní dveře zatím nejsou. V objektu je proveden nový rozvod elektřiny (bez dokončení), rozvod vody a kanalizace nebylo možné zjistit. Vytápění a příprava TUV není provedeno. Funkčnost přípojek a napojení na vodu, kanalizaci a případně plyn nebylo možné zjistit.

Podle dostupných podkladů byl původní objekt postaven v roce cca 1920 jako součást zahradnictví, v průběhu let byly prováděny pouze drobné rekonstrukce. V roce 2022 byla zahájena kompletní rekonstrukce objektu, která však nebyla dokončena a veškeré práce byly zastaveny.

Stav rekonstrukce v objektu k datu místního šetření (podle prohlídky z veřejného pozemku a podle informací realitní kanceláře)

- Nová dispozice v přízemí
- Nová betonová podlaha v přízemí
- Nová betonová podlaha v podkroví
- Nová střešní krytina (výměna nebo úprava krovu – nezjištěno)
- Nové klempířské konstrukce
- Nová plastová okna a balkonové dveře
- SDK podhledy stropu v 1.NP
- Rozvod elektřiny v 1.NP

Stávající technický stav odhaduji jako mírně zhoršený – zahájená rekonstrukce není dokončena a objekt je neobyvatelný.

Při místním šetření nebyl umožněn vstup do objektu, veškeré popisy objektu jsou převzaty z inzerce realitní kanceláře, z informací stavebního úřadu v Jílovém u Prahy, z místního šetření bez přístupu do domu a ze zkušeností znalce s podobnými objekty.

Konstrukce	Popis stavby občanské vybavenosti
Základy vč. zemních prací	Cihelné a betonové základy, hydroizolace nezjištěna
Obvodová svislá konstrukce	Smíšené zdivo (cihla, kámen) 45-60cm
Stropy	Standardní rovné, materiál nezjištěn, obklad SDK
Krov, střecha	Dřevěný krov, valbová střecha
Krytina střech	Tašková krytina
Klempířské konstrukce	Standardní pozink. plech
Úprava vnitřních povrchů	Stěny obloženy SDK – nedokončeno
Úprava vnějších povrchů	Vápenné omítky – částečně opadané
Vnitřní obklady	Nejsou provedeny
Schody do podkroví	Nezjištěno
Dveře	Neosazeny
Vrata	XX
Okna	Plastová okna nová + balkonové dveře
Povrchy podlah	Pouze beton
Vytápění	XX
Elektroinstalace	Světelná třífázová – pouze rozvody bez dokončení
Bleskosvod	XX
Vnitřní vodovod	XX (nezjištěno)
Vnitřní kanalizace	XX (nezjištěno)
Vnitřní plynovod	XX
Ohřev teplé vody	XX
Vybavení kuchyní	XX
Vnitřní hygienické vybavení	XX
Výtahy	XX
Ostatní	XX
Instalační jádra	XX

Vlastnictví stavby	Osobní
Stáří	Cca 1920
Rekonstrukce	Od roku 2022 zahájena kompletní rekonstrukce – nedokončeno, práce zastaveny v roce 2023 nebo 2024
Technický stav domu	Zhoršený, bez dokončení rekonstrukce neobyvatelný

Zastavěná plocha objektu č.p. 2: 114 m²
 Započitatelná užitná plocha (včetně podkrovní): 160 m²

Orientační náklady na dokončení zahájené rekonstrukce objektu:

1.NP				610 900,00 Kč
podlahové krytiny (nášlapné a pomocné vrstvy)	m2	80	1500	120 000,00 Kč
dodání a osazení dveří včetně obložkových zárubní	ks	4	10500	42 000,00 Kč
vchodové dveře bezpečnostní	ks	1	35000	35 000,00 Kč
kompletace elektro (zasuvky spínače svítidla)	m2	80	950	76 000,00 Kč
vybavení zařizovacími předměty (koupelna WC)	kpl	1	52000	52 000,00 Kč
obklady v sociální zařízení a kuchyni	m2	41	1400	57 400,00 Kč
začištění stávajících nedokončených omítek a SDK	m2	80	550	44 000,00 Kč
kuchyňská linka	kpl	1	82500	82 500,00 Kč
schodiště	schod	18	4000	72 000,00 Kč
revize a zkoušky		1	30000	30 000,00 Kč
2.NP				915 000,00 Kč
zateplení a stropní SDK konstrukce	m2	110	2300	253 000,00 Kč
střešní okna	ks	6	16000	96 000,00 Kč
příčky	m2	50	1800	90 000,00 Kč
dveře	ks	4	10500	42 000,00 Kč
rozvod elektro včetně kompletace	kpl	1	40000	40 000,00 Kč
podlahové krytiny (nášlapné a pomocné vrstvy)	m2	60	1500	90 000,00 Kč
sociální zařízení	kpl	1	105000	105 000,00 Kč
vytápění	kpl	1	85000	85 000,00 Kč
úpravy povrchů	m2	60	1200	72 000,00 Kč
hromosvod	kpl	1	42000	42 000,00 Kč
venkovní úpravy vstup, parkovací místo	kpl	1	75000	75 000,00 Kč

Náklady celkem: (po zaokrouhlení): 1.600.000,- Kč

Příslušenství:

Jedná se o standardní venkovní úpravy na pozemku (plotová cihelná zeď), přípojky inženýrských sítí – voda, kanalizace (septik), elektřina – **nebylo možné ověřit provedení a funkčnost přípojek inženýrských sítí**). Hodnota příslušenství není samostatně oceněná, je součástí celkové ceny za nemovitost.

3.8. Pozemek

Parc. č. st. 300 444 m² zastavěná plocha a nádvoří

Pozemek parc. č. st. 300 tvoří zastavěnou plochu budovou č.p. 2 a částečně zahradu kolem objektu.

4. POSUDEK

Název předmětu ocenění: Budova občanské vybavenosti
Adresa předmětu ocenění: Pražská 2
254 01 Jílové u Prahy
LV: 411
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Jílové u Prahy
Katastrální území: Jílové u Prahy
Počet obyvatel: 5 262
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **8 283,00 Kč/m²**

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění

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

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Přístup přes pozemky jiných vlastníků - věcná břemena
K datu ocenění stavba není užívaná

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: V roce 2022 zahájena rekonstrukce, která není dokončená. Stavbu v současném stavu není možné užívat.

4.1. 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 kanceláři a z informací na internetových stránkách.

Nemovitosti, které jsou přímo srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nenabízejí. Oceňovaná nemovitost je totiž vedena jako budova občanské vybavenosti (v Územním plánu občanské vybavení s možností služebního bytu). V objektu byla zahájena rekonstrukce a ta nebyla dokončena.

Jednotlivé případy pro použití srovnávací metody se tedy liší možností využití (3x vyhledán rodinný dům) a dále pak zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou části obce, technickým stavem, velikostí užitné plochy, vybavením, napojením na inženýrské sítě, možností parkování a velikostí pozemku.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (rodinné domy a obchodní prostor) v obci Jílové a okolí v okrese Praha – západ pro ocenění nemovitosti porovnávací metodou. – viz příloha posudku. Budovu posuzují jako po dokončené kompletní rekonstrukci a na závěr budou odečteny náklady na uvedenou rekonstrukci.

Název	nabídková prodejní cena v Kč	započítat. 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
Budova č.p. 2, parc. č. st. 300, k.ú. a obec Jílové u Prahy, okr. Praha západ		160		Jílové u Prahy - Radlík, OV v místě	444	na pozemku	1920, zahájená rekonstrukce	zhoršený, nedokončená rekonstrukce	smíšená kce, 1NP, podkroví, stavba obč. vybavenosti	V,E, septik neověřeno	
Srovnávací objekty											
RD Pod Mincovnou, Jílové u Prahy	6 690 000	190	35 211	Jílové, OV v místě	295	park. na poz.	stáří nezjištěno, rek. 2020 a 2025	rek. nedokončena	smíšená kce, 6+2kk, část.PP, 1NP, vestavba podkroví	V,P,E, K	ano
RD Kamenný Přívoz - Hostěradice	7 999 999	159	50 314	malá obec, část. OV	753	park. na poz.	1942	dobrý	cihelná kce, 4+1, část. PP, 1NP, půda	V(studna), K(septik), E	ano
Obchod. prostor Jílové Radlík	8 650 000	159	54 403	Jílové, OV v místě	577	park. na poz.	stáří nezjištěno, rek.od 2018	rek. nedokončena	cihla, 1NP, dřevo prodejna	V, K(septik), E	ano
RD Kamenný Přívoz - Kamenný Újezdec	7 995 000	170	47 029	malá obec, část. OV	1358	park. na poz.	1945	dobrý	smíšená kce, 2NP, půda	V(studna), K(septik), E	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 Jílové	35 211	0,90	31 690	1,10	0,95	1,00	0,95	1,00	1,10	1,10	1,05	1,26	25 151
RD K.Přívaz Hostěradice	50 314	0,90	45 283	0,92	1,00	1,00	1,10	0,95	1,10	0,95	0,95	0,95	47 666
Obchod.pro stor Jílové	54 403	0,90	48 963	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	48 963
RD K.Přívaz K.Újezdec	47 029	0,90	42 326	0,92	0,98	1,00	1,25	0,95	1,10	0,95	0,90	1,01	41 907
celkem Kč												163 687	
průměr Kč												40 922	
max Kč												48 963	
min Kč												25 151	

- 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)

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

- I index odlišnosti

Komentář znalce k použitým koeficientům:

Koeficient redukce pramene ceny

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nabídkové ceny, které jsou inzerovány na realitních serverech redukuje výchozí cenu koeficientem 0,9, který v sobě zahrnuje reálnost ceny nemovitostí a případné náklady na realizaci prodeje. U všech 4 příkladů stejné.

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

Oceňovaný pozemek se nachází ve střední části obce Radlák, která je částí města Jílové u Prahy. Příklad 1 se nachází přímo v obci Jílové, příklad 3 v části Radlák a příklady 2 a 4 v malých obcích patřících pod obec Kamenný Přívaz.

Použitý koeficient 1,10 pro příklad 1, koeficient 1,0 pro příklad č. 3 a koeficient 0,92 pro příklady 2 a 4.

K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy

Pro použití koeficientu K2 platí, že čím větší užité plocha nemovitosti ve srovnání s oceňovanou nemovitostí, tím menší koeficient K2. Oceňované příklady 1 a 4 mají větší užité plochu (koeficient menší než 1,0) příklady 2 a 3 mají stejnou užité plochu (koeficient se rovná 1,0).

K3 koeficient úpravy na parkování

Na základě dostupných informací byla u příkladu 3 uvedena parkovací plocha v uzavřené dvorní části pozemku (koeficient 1,05), u ostatních příkladů je parkování pouze na pozemku stejně jako u oceňované nemovitosti. (koeficient se rovná 1,0).

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

Tento koeficient srovnává nemovitost z hlediska velikosti pozemku patřící k nemovitostem. U příkladu 1 je pozemek výrazně menší, koeficient je tedy nižší než 1. (0,95)

U příkladů č. 2-4 jsou naopak pozemky výrazně větší (koeficient 1,05 – 1,25)

K5 koeficient úpravy na celkový stav

U tohoto koeficientu je posuzován celkový technický stav uvedených příkladů ve srovnání s oceňovanou nemovitostí. Toto zařazení je obtížné, protože nebyl umožněn přístup do nemovitosti a není tedy jasný její stávající technický stav. Použil jsem koeficient v rozpětí 0,95 – 1,00 podle popisu, zda uvedené příklady jsou po anebo před rekonstrukcí. Oceňovanou nemovitost posuzuji jako po dokončené rekonstrukci.

K6 koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů

Tento koeficient posuzuje možnosti využívání nemovitosti, zda obsahuje např. více bytových jednotek, komerční prostory atd. Pouze u příkladu č. 3 je uvedeno, že slouží k obchodní činnosti (stejně jako oceňovaná nemovitost, která má možnost služebního bytu – koeficient =0,95), ostatní příklady jsou pro bydlení. (koeficient =1,10).

K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (např. inženýrské sítě)

Tento koeficient posuzuje možnosti napojení nemovitosti na inženýrské sítě, předpoklad napojení podle popisů jednotlivých případů. Koeficient = 0,95 – 1,10

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Tento koeficient představuje subjektivní názor znalce po nastudování jednotlivých uvedených inzerovaných příkladů ve srovnání s oceňovanou nemovitostí. V případě nemovitostí č. 1 v obci Jílové jsem volil koeficient vyšší než 1,0 hlavně z důvodu lepší občanské vybavenosti, dopravy a pracovních možností než u dalších případů.

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou:	40.922,- Kč/m ²
Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou (po zaokr.):	40.920,- Kč/m ²
Započitatelná užitná plocha RD s přísl.:	160 m ²
Hodnota nemovitosti: 160 m ² * 40.920,- Kč/m ² =	6.547.200,- Kč

Odhadované náklady na dokončení rekonstrukce stavby:	1.600.000,- Kč
Hodnota nemovitosti srovnávací metodou	4.947.200,- Kč
Hodnota nemovitosti srovnávací metodou (po zaokrouhlení)	4.950.000,- Kč

Hodnota nemovitosti porovnávací metodou 4.950.000,- Kč

4.2. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemku parc. č. st. 300, jehož součástí je stavba č.p. 2 – občanská vybavenost s příslušenstvím v katastrálním území Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha – západ, zapsáno na LV 3694 byla použita porovnávací metoda:

Porovnávací hodnota nemovitosti	4.950.000,- Kč
---------------------------------	-----------------------

4.3. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na výpise z KN v části C a D jsou vyjmenovány právní závady oceňované nemovitosti: Přesní znění výše uvedených omezení vlastnického práva je uvedeno ve Výpise z KN – viz příloha
 V případě prodeje nemovitosti a pokrytí dlužné finanční částky výše uvedená omezení vlastnického vztahu zaniknou.

Výsledná cena jiných práv a závad s nemovitostí spojených je 0,- Kč.

4.4. Ocenění závad, které prodejem nemovitosti nezaniknou

Na výše uvedených nemovitostech byly zjištěny závady, které prodejem v dražbě nezaniknou. Věcné břemeno zřízení, provozování a udržování inženýrské sítě (vodovodní přípojky) v rozsahu GP 2964-49/2021

Oprávnění pro: parcela st. 300
Povinnost k: parcela 912/2, 917/7, 937/2

Věcné břemeno cesty a stezky v rozsahu GP 2964-49/2021
Oprávnění pro: parcela st. 300
Povinnost k: parcela 912/2, 917/7, 937/2

Vzhledem ke skutečnosti, že oprávněný z věcných břemen je oceňovaná nemovitost není hodnota věcných břemen oceňována.

Výsledná cena závad, které prodejem nezaniknou je 0,- Kč.

5. ZÁVĚR

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu Praha Brno – venkov č.j. 137 Ex 17594/25-23 ze dne 9.12.2025 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- 1) stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 3694 (pozemek parc. č. st. 300, jehož součástí je stavba č.p. 2 – občanská vybavenost s příslušenstvím v katastrálním území Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha – západ)
- 2) určit příslušenství nemovitých věcí
- 3) stanovit práva a závady s nemovitými věcmi spojená
- 4) pořídít fotografie z místa a předmětu ocenění

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztáženým 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

- nabídky nemovitostí podobných parametrů nejsou v místě žádné

b) parametry povyšující cenu

- Objekt občanské vybavenosti se nachází ve střední části obce Jílové Radlíc u hlavní komunikace
- Byla zahájena rekonstrukce objektu
- Nemovitost je pravděpodobně napojena na inženýrské sítě obce (vodovod a elektřinu)
- K nemovitosti patří pozemek o celkové výměře 444 m²
- Dobrá občanská vybavenost města Jílové u Prahy

c) parametry ponižující cenu

- Nebyla umožněna prohlídka domu – nebylo možné ověřit vybavení, technický stav a způsob užívání objektu
- Zahájená rekonstrukce objektu není dokončena, ve stavebním pracích není delší dobu pokračováno (cca 2-3 roky)

- Užívání objektu nemůže být změněno na objekt bydlení – nesoulad s Územním plánem
- Původní budova je z roku cca 1920
- Pozemek parc. č. st. 300 je přístupný pouze přes pozemky jiných majitelů – vyřešeno věcným břemenem

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 3.2.2026 cenu obvyklou oceňované nemovité věci v úrovni porovnávací hodnoty a to ve výši 4.950.000,- Kč.

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti: 4.950.000,- Kč

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění poptávka po srovnatelných objektech je vyšší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách není na trhu 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. 300, jehož součástí je stavba č.p. 2 – občanská vybavenost s příslušenstvím v katastrálním území Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha - západ ku dni 3.2.2026 ve výši:

4.950.000,- Kč

Slovy: čtyřimilionydevětsetpadesáttisíckorunčeských

V Praze, 6. 2. 2026

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. 010808/2026 (7798-23-26) znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 17-26.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2025 14:20:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 17594/25 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Kat.území: 660094 Jílové u Prahy

List vlastnictví: 3694

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hal'Ko Milan, Pražská 2, Radlík, 25401 Jílové u Prahy	820924/8586	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 300	444	zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Radlík, č.p. 2, obč.vyb			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 300			

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

zřízení, provozování a udržování inženýrské sítě (vodovodní přípojky) v rozsahu GP 2964-49/2021

Oprávnění pro

Parcela: St. 300

Povinnost k

Parcela: 912/2, Parcela: 917/7, Parcela: 937/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 08.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 08:25:20. Zápis proveden dne 07.07.2021. V-8039/2021-210

Pořadí k 09.06.2021 08:25

o **Věcné břemeno cesty**

a stezky v rozsahu GP 2964-49/2021

Oprávnění pro

Parcela: St. 300

Povinnost k

Parcela: 912/2, Parcela: 917/7, Parcela: 937/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 08.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 08:25:20. Zápis proveden dne 07.07.2021. V-8039/2021-210

Pořadí k 09.06.2021 08:25

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 5.180.000,- Kč

pohledávky z úvěrové smlouvy do výše 5.180.000,- Kč vzniklé do 15.10.2054

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,

Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:

64948242

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 07.12.2025 14:20:00

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Kat.území: 660094 Jílové u Prahy

List vlastnictví: 3694

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 300

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2022_CZ_00338329_ZS_1 ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 12:18:21. Zápis proveden dne 13.09.2022.

V-9803/2022-210

Pořadí k 22.08.2022 12:18

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 22.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 13:31:00. Zápis proveden dne 27.01.2025; uloženo na prac. Praha-západ

Z-80/2025-210

o Zákaz zcizení a zatížení

s výjimkou zřízení služebnosti inženýrské sítě ve prospěch korporací dle čl. 7 smlouvy po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Parcela: St. 300

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2022_CZ_00338329_ZS_1 ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 12:18:21. Zápis proveden dne 13.09.2022.

V-9803/2022-210

Pořadí k 22.08.2022 12:18

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Hal'Ko Milan, Pražská 2, Radlík, 25401 Jílové u Prahy,
RČ/IČO: 820924/8586

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-17594/2025 -16 ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 16:42:07. Zápis proveden dne 20.10.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-13384/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 300

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex 17594/25-19 ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 16:43:03. Zápis proveden dne 20.10.2025; uloženo na prac. Praha-západ

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 07.12.2025 14:20:00

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Kat.území: 660094 Jílové u Prahy

List vlastnictví: 3694

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

Typ vztahu

Z-7845/2025-210

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 02.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2022 10:53:38. Zápis proveden dne 29.09.2022.

V-10274/2022-210

Pro: Hal'Ko Milan, Pražská 2, Radlík, 25401 Jílové u Prahy

RČ/IČO: 820924/8586

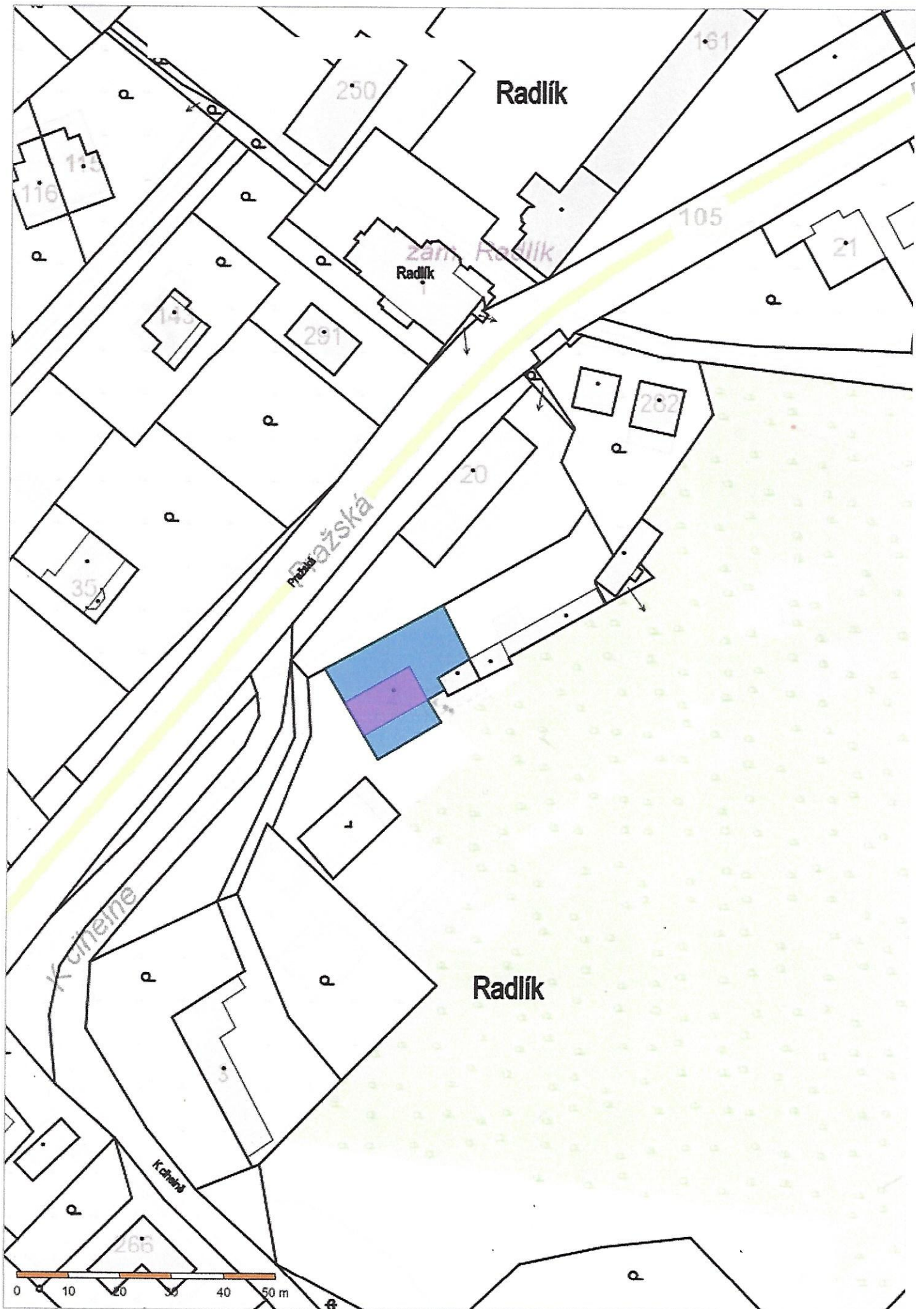
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

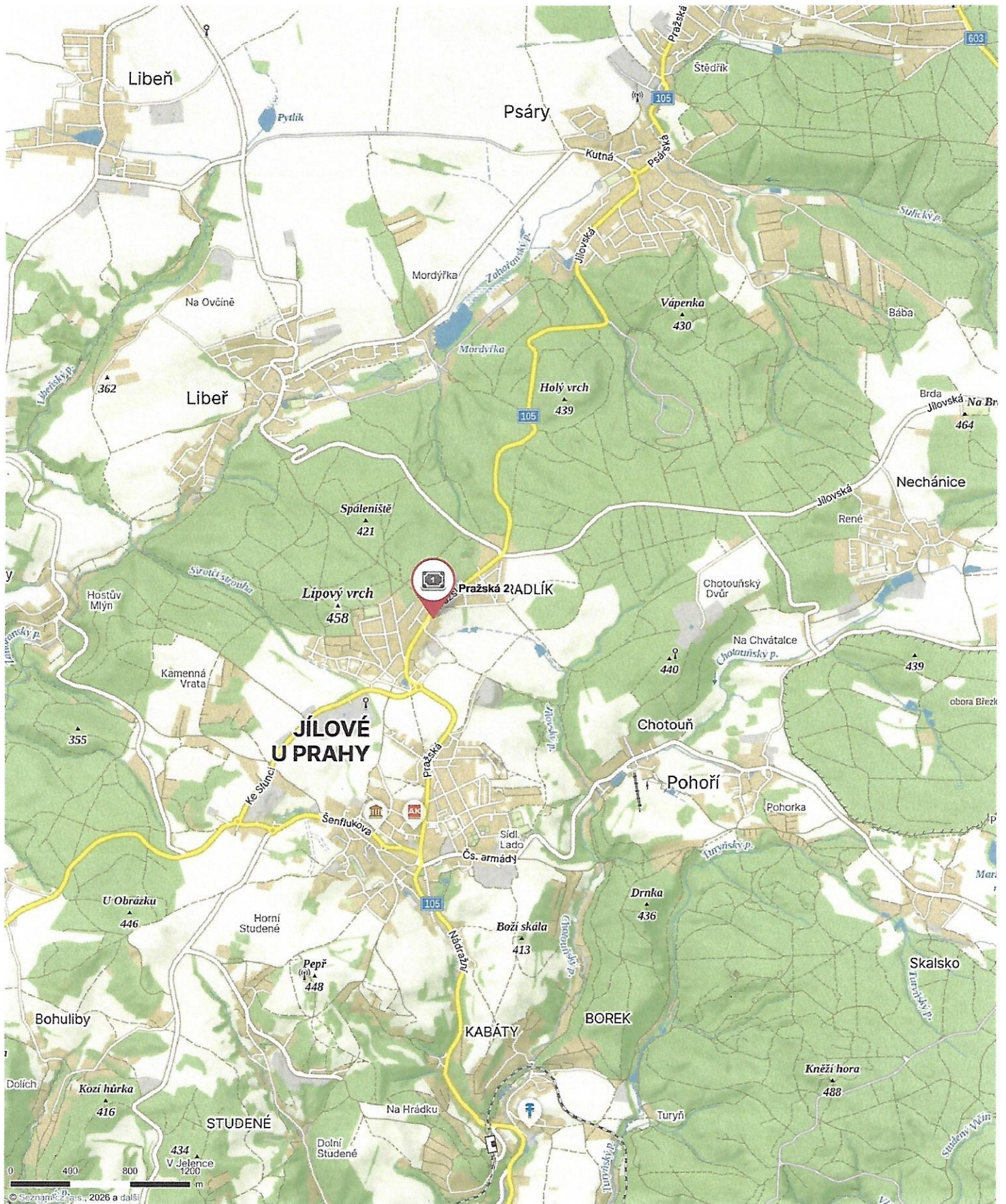
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.12.2025 16:20:11

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://cuzk.gov.cz/>.





Budova občanské vybavenosti č.p. 2, parc. č. st. 300, k.ú. a obec Jílové u Prahy, okr. Praha – západ, LV 3694



Příklad č. 1 (www.sreality.cz z 4.2.2026)

Prodej rodinného domu 190 m², Pod Mincovnou, Jílové u Prahy, 6 690 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům v centru Jílového u Prahy, jen 150m od náměstí. Do centra Prahy 28km a 30 minut jízdy. V posledním roce realizovaná vestavba půdního bytu 1+kk, cca 90m², nová střecha včetně izolací a střešních oken. Prostor je před dokončením finálních ploch, kuchyně a koupelny a WC. Hotové rozvody IS, příprava pro koupelnu a kuchyň. V rámci této vestavby a rekonstrukce střechy byla v celém domě vyměněna okna za plastová (izolační trojsklo).

Před 5 lety se v domě dělala v 1.NP nová koupelna s vanou a sprchou, nová elektřina (3x 25A, 230/400V), nové rozvody topení s radiátory, nové rozvody vody a kanalizace.

Vytápění domu je plynovým kotlem, který je umístěn v suterénu domu. Sklepní prostor se skládá ze velkých místností s nádhernou cihlovou klenbou. Každá místnost má přes 18m² + schodiště a chodba. Klasický dům se sedlovou střechou, stojí na pozemku 295m², jeho celková plocha se sklepem a půdou je cca 240m² a poskytuje tedy dostatek prostoru pro bydlení a dostatek zázemí a úložných prostor.

Zastavená plocha je 132m². Užitná plocha obytného přízemí je téměř 100m² + sklep cca 50m² + celé podkroví cca 90m². Dům disponuje vstupní verandou s oknem, chodbou ze které je vstup do kuchyně, dále obývacího pokoje a ložnice. Koupelna s WC je u kuchyně, samostatná toaleta v chodbě vstupu.

Železná schodiště do půdního bytu a kamenné schody do sklepa. Na střeše jsou umístěné nové elektrovoltaické panely pro ohřev vody.

Celková cena: 6 690 000 Kč

Příslušenství: Sklep o ploše 50 m², Parkovací stání, Zahrada
Stavba: Smíšená, V rekonstrukci, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod, kanalizace, plyn, elektřina, plynový kotel, ÚT, internet

Plocha pozemku 295 m², Užitná plocha 190 m², Zastavená plocha 132 m²

Lokalita: Centrum obce, Bydlení



Příklad č. 2 (www.sreality.cz z 4.2.2026)

Prodej rodinného domu 159 m², Kamenný Přívoz – Hostěradice, 7 999 999 Kč

Nabízím k prodeji dům s výhledem, nad řekou Sázavou. Malebný domek o dispozici 4+1 s bohatým technickým zázemím je obklopen vzrostlou zahradou.

Dům byl kolaudován v roce 1942 jako rodinný dům a postupně prošel řadou stavebních úprav a renovací. Kuchyně a koupelna prošly před sedmi lety rekonstrukcí, splňují tedy současné nároky na prostor a pohodlí. V domě najdete také praktický špajz a prostornou šatnu.

Dům má vlastní vrtanou studnu. K vytápění se v přechodových obdobích využívá elektrokotel, během zimy je pak efektivnější topení peletami se zásobníkem. Klasický otevřený krb majitelé využívají spíše pro pěknou sváteční atmosféru. Dům je částečně zateplen. Na pozemku zaparkují pohodlně 2 auta, ale pro další 3 vozy je možné parkování přímo před domem.

Celková cena: 7 999 999 Kč

Příslušenství: Sklep o ploše 27 m², Parkovací stání s 5 místy
Stavba: Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 3 podlaží, 5 a více pokojů, Podzemní podlaží, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Studna, septik, elektřina

Zdroj vytápění: Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva, Krb

Plocha: Plocha pozemku 753 m², Užitná plocha 159 m², Zastavená plocha 109 m²

Lokalita: Klidná část obce, Bydlení

Historie: Rok kolaudace 1942



Příklad č. 3 (www.sreality.cz z 4.2.2026)

Prodej obchodního prostoru 159 m², Jílové u Prahy – Radlík, 8 650 000 Kč

Nabízíme na prodej obchodní prostor na pozemku 577 m² v Radlíku u Jílové u Prahy. Objekt sloužil dříve jako prodejna s vlastním zázemím (o výměře 126 m²). Od roku 2018 zde průběžně probíhala rekonstrukce - nejprve střechy, dále plastová okna, ústřední topení, které je napojeno na kamna. Jako druhá varianta topení je v přípravě elektrokotel, případně lze dovést plyn. Ohřev vody - el. bojler. Úprava interiéru je na novém majiteli, dle jeho potřeb. Pro parkování a manipulaci se zbožím je určen dvůr 290 m² s vlastním vjezdem a pozemek před domem 128 m².

Více info v RK.

Celková cena: 8 650 000 Kč (54 403 Kč/m²)

Prislušenství: Nezařazeno

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, 1. podlaží z 1, Přízemní typ objektu

Infrastruktura: Vodovod, 230V, 400V, Elektrokotel, Kamna, Radiátory, Kamna, Septik, Asfaltová silnice

Plocha: Užitná plocha 159 m², Zastavěná plocha 159 m²,

Celková plocha 577 m²

Historie: Rok kolaudace 2000



Příklad č. 4 (www.sreality.cz z 4.2.2026)

Prodej rodinného domu 170 m², Kamenný Přívoz - Kamenný Újezdec, 7 995 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům typu smíšené konstrukce, který se nachází v malebné části obce Kamenný Újezdec, v okrese Praha-západ. Tento samostatný patrový dům s 2 podlažními nabízí pohodlné bydlení v příjemném a klidném prostředí. Dům disponuje více než pěti pokoji, což poskytuje dostatek prostoru pro rodinu výbavu i možností rozvoje a úprav podle individuálních potřeb. Zastavěná plocha je 107 m², zatímco užitná plocha dosahuje 170 m², což zajišťuje komfortní a prostorné bydlení pro všechny členy domácnosti. Rozloha pozemku činí 1358 m², což umožňuje zrealizovat různé zahradní projekty, například vytváření odpočinkových zón, zahradních partií nebo prostorů pro dětské hry. Okolí nabízí příjemné venkovní prostředí s dobrou dostupností na veškerou občanskou vybavenost a dopravu do hlavního města. Kamenný Přívoz je vyhledávanou lokalitou pro ty, kteří touží po klidném bydlení v blízkosti Sázkavské přírody, avšak s možností snadného dojíždění do Prahy.

Celková cena: 7 995 000 Kč

Stavba: Smíšená, Ve velmi dobrém stavu, 2 podlaží, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Studna, 230V, 400V, Asfaltová silnice, Silnice, Autobus

Plocha pozemku 1 358 m², Užitná plocha 170 m², Zastavěná plocha 107 m²

Lokalita: Klidná část obce

Historie: Rok kolaudace 1945

