

## STANOVENÍ PRODEJNÍ CENY NEMOVITOSTÍ

**BYT 3+kk 86 m<sup>2</sup>**

(nebytových prostor využívaných jako byt)

### LÍŠNICE U PRAHY

Ke dni 23.06.2026



Předmětem ocenění jsou níže uvedené nemovitosti

- **Jednotka č. 102/1, způsob využití jiný nebytový prostor**, vymezená podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. St. 101, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 102, ubyt. zař., v části obce Líšnice.
- **Jednotka č. 102/118, způsob využití jiný nebytový prostor**, vymezená podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. St. 101, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 102, ubyt. zař., v části obce Líšnice.

To vše v k.ú. Líšnice u Prahy, obci Líšnice, okrese Praha-západ, vedeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha-západ."

**S předmětem ocenění jsou spojeny tyto práva a závazky:**

- **Podíl na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví** – Oprávnění pro: Jednotka: 102/1, Jednotka: 102/118, Povinnost k: Parcela: 1114, Parcela: 1115, Parcela: 1116, Parcela: 1119, Parcela: 1121/1, Parcela: 1121/2, Parcela: 1121/3, Parcela: 1121/4, Parcela: 1195. Smlouva kupní se vznikem přídatného spoluvlastnictví ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 12:56:03. Zápis proveden dne 29.08.2022.
- **Podíl na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví** – Oprávnění pro: Jednotka: 102/1, Jednotka: 102/118, Povinnost k: Parcela: St. 422 k.ú. Klíнец, Parcela: 230/5 k.ú. Klíнец, Parcela: 231/4 k.ú. Klíнец, Parcela: 241/4 k.ú. Klíнец. Smlouva kupní se vznikem přídatného spoluvlastnictví ze dne

28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 12:56:03. Zápis proveden dne 29.08.2022.

- **Zástavní právo smluvní** – pohledávky ve výši 5.758.200 Kč vzniklé do 31.12.2040. Oprávnění pro: IMMO Business a.s., Rohanské nábřeží 693/10, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 07560273, Povinnost k: Jednotka: 102/1, Jednotka: 102/118. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2024 15:28:10. Zápis proveden dne 20.05.2024 (**prodejem zanikne!**).

### **Popis předmětu ocenění a jeho příslušenství:**

Jedná se o dva nebytové prostory, které jsou propojeny a využívány jako byt.

Jde o rozměrný apartmán/nebytovou jednotku o dispozici 3+kk s privátním vstupem v historickém objektu "Spálený mlýn" v Obci Líšnice.

### **Geografie**

Kraj: Středočeský kraj  
Okres: Praha západ  
Počet obyvatel: 651  
Nadmořská výška: 360-412 m. n. m.

### **Popis nemovitosti:**

- Podlahová plocha 92,9 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha 86,1 m<sup>2</sup>
- Sklep 5 m<sup>2</sup> s oknem (možnost zajištění i druhého sklepa)
- Vyhrazené parkovací stání pro 2 automobily přímo u objektu
- Vlastní předzahrádka o rozloze 55 m<sup>2</sup> s nočním osvětlením s dřevěným mostkem přes protékající potok.

Jednotka obsahuje obývací pokoj s přípravou pro kuchyňskou linku o ploše cca 30 m<sup>2</sup> s nadstandardní dlažbou a podlahovým topením. Pokoj o ploše 21,7 m<sup>2</sup>, další pokoj o ploše 12 m<sup>2</sup>. Koupelna s plochou 6,6 m<sup>2</sup> je vybavena vanou, umyvadlem, toaletou, elektrickým bojlerem a přípojkou na pračku. V jednotce se dále nachází zádveří (8,5 m<sup>2</sup>) a chodba (7,5 m<sup>2</sup>).

Vytápění v části jednotky je zajištěno podlahovým topením, vlastní elektrokotel obstarává ohřev vody. Přívod vody je zajištěn ze studny ve vlastnictví SVJ, které zajišťuje efektivní provoz domu.

Historie a rekonstrukce: Spálený mlýn má kořeny sahající až do předhusitských dob. V 19. století byl přestavěn do barokního stylu s charakteristickými mansardovými střechami a vikýři. Na konci 20. století prošel objekt citlivou rekonstrukcí, při které byla zachována původní architektura. Objekt byl nově zrekonstruován v roce 2022 a 2023 a v současnosti nabízí celkem 18 apartmánů. Objekt je zděný.

**Obec Líšnice** se nachází asi 20 km od Prahy, jižním směrem, v malebné oblasti Brd. V katastru obce (odděleně od obce samotné) se nacházejí dvě chatové oblasti – Varadov a Vandrlice. V těchto oblastech se nachází přes 400 chat, obec samotná má pak cca 170 rodinných domů. V posledních letech stále více lidí přestavuje své chaty na rodinné domky a tím se zvyšuje počet trvale bydlících obyvatel. Líšnice byla typicky zemědělskou obcí. Během posledních desetiletí se ale obec zaměřuje stále více na turistiku. Pro různé rekreační vyžití jsou zde velmi dobré předpoklady.

U obce se nachází golfové hřiště, které vzniklo již v roce 1928 a patří k nejstarším v České republice. V jeho zázemí je možno najít restauraci, minigolf, bazén a tenisové kurty.

Vzhledem k fyzickému a právnímu stavu nemovitostí a porovnáním cen podobných nemovitostí nabízených k prodeji v širším okolí se domníváme, že prodejní cena uvedených nemovitostí je:

**6.250.000 Kč**

**ZUOM, a.s.**  
IČ: 02777339  
Jírovцова 1621/19  
370 01 České Budějovice

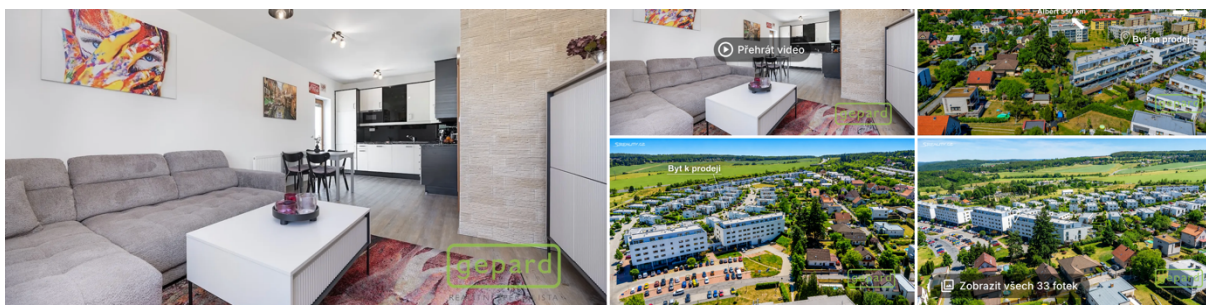
Prodej nemovitostí v okolí:



Byty > Prodej > 3+kk > Středočeský kraj > Praha-západ > Klíneč

< | Další inzerát >

**Prodej bytu 3+kk 84 m<sup>2</sup>**  
**Klíneč**  
**12 600 000 Kč**



Byty > Prodej > 3+kk > Středočeský kraj > Praha-západ > Mníšek pod Brdy

< | Další inzerát >

**Prodej bytu 3+kk 73 m<sup>2</sup>**  
**Ke škole, Mníšek pod Brdy**  
**8 990 000 Kč**

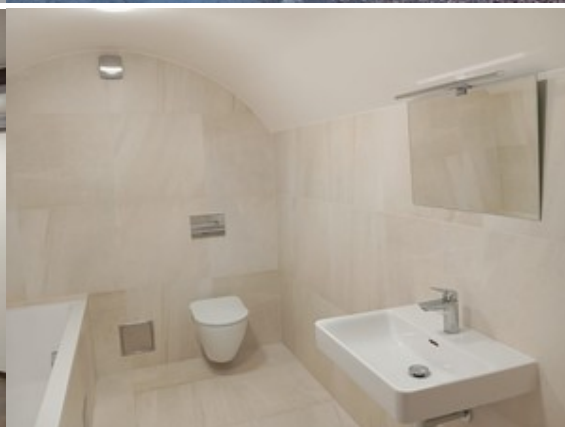


Byty > Prodej > 3+1 > Středočeský kraj > Praha-západ > Bratřínov

< | Další inzerát >

**Prodej bytu 3+1 70 m<sup>2</sup>**  
**Bratřínov**  
**4 200 000 Kč**

Foto nemovitostí:





Mapy:

