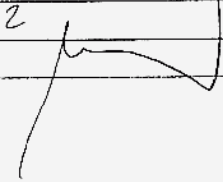


EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10 Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Richard Bednář	
Došlo dne: 23. 5. 2017	Hod. Min.
Počet stejnopisů: 2	
Počet příloh:	Podpis: 

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5948-55/2017

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 na nemovité věci –
pozemek p.č.510 se stavbou rodinného domu č.p.94 s příslušenstvím,
a pozemek p.č.511, katastrální území Hostavice (kód:731722), obec Praha,

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 10
Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
003 EX 399/12-46

Oceňovací vyhláška:

Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden
s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb.,
k provedení zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění zákona č. 228/2014 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.

Oceňeno ke dni:

21. února 2017

Posudek vypracoval:

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 17 stran a přílohy.
V Praze, dne 1.května 2017

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věcí odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je rodinný dům, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.228/2014 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Hostavice (kód: 731722), obec Praha.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.510, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 137 m²,
- Pozemek p.č.511, zahrada, výměra 562 m²,
- Stavba rodinného domu č.p.94,
- Vedlejší stavba
- Venkovní úpravy (bazén, oplocení, zpevněné plochy, IS, skleník, aj.).

Nemovitá věc se nalézá ve východní okrajové části obce Praha, v městské části Hostavice, na rohu ulic 9.května a Panenská. Nemovitá věc přístupná z ulice Panenská. Převažující okolní zástavbou jsou rodinné domy. Objekt se nalézá cca 0,3 km jižně od ulice Českobrodská a cca 0,8 km od Štěrboholské spojky na sever.

Dopravní dostupnost nemovité věci je dobrá, v dosahu nemovité věci jsou ulice Českobrodská, Štěrboholská a dálniční komunikace D11. Hromadná dopravní obsluha je v lokalitě zastoupena autobusovou a vlakovou dopravou. Autobusová zastávka „Lomnická“ je cca 240 m severně od nemovité věci a vlaková stanice „Praha – Dolní Počernice“ je cca 640 m severozápadním směrem.

Dle Malého lexikonu obcí má Praha k datu ocenění 1267449 stálých obyvatel. V okolí nemovité věci se nalézá plný sortiment služeb občanské vybavenosti.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 10.1.2017 č.j. 003 EX 399/12-46.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hostavice (kód:731722), obec Praha, list vlastnictví č.321, vyhotovený dálkovým přístupem dne 10.1.2017

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Hostavice (kód: 731722)

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 21.2.2017 za přítomnosti spoluvlastníka, zámečníka a exekutorského vykonavatele Exekutorského úřadu Prahy 10.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.321 pro katastrální území Hostavice (kód: 731722), obec Praha zapsáni:

- 1) Jan David, identifikátor: 720930/0010
Doktora Strusky 1860
250 82 Úvaly
Spoluvlastnický podíl id. 1/10,
- 2) Jaroslav David, identifikátor: 670607/0899
Panenská 94
198 00 Praha 9 - Hostavice
Spoluvlastnický podíl id. 1/10,
- 3) Josef David, identifikátor: 811126/0025
Panenská 94
198 00 Praha 9 - Hostavice
Spoluvlastnický podíl id. 1/10,

- 4) SJM
Pavel David, identifikátor: 430413/076
Panenská 94
198 00 Praha 9 – Hostavice
Eva Kučerová, identifikátor: 456224/065
Česobrodská 1174
198 00 Praha 9 - Kyje
Spoluvlastnický podíl id. 1/2,
- 5) Jarmila Davidová, identifikátor: 565122/1576
Panenská 94
198 00 Praha 9 - Hostavice
Spoluvlastnický podíl id. 1/10, a
- 6) Lucie Tomková, identifikátor: 835324/0104
Vinohradská 2266/118
130 00 Praha 3 – Vinohrady
Spoluvlastnický podíl id. 1/10.

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Cenové listy pozemků
Fotodokumentace
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.510
- 2) Pozemek p.č.511
- 3) Vedlejší budova
- 4) Venkovní úpravy
- 5) Rodinný dům č.p.94

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.510

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.510, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 137 m², katastrální území Hostavice (kód: 731722), obec Praha.

Pozemek je rovinný. Na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.94. Pozemek je oceněn dle cenové mapy Hlavního města Prahy.

1.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	4.850,-
Cena za celou výměru 137.00 m ²	= Kč	664.450,-
Pozemek p.č.510	Cena celkem Kč	664.450,-

2. Pozemek p.č.511

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.511, zahrada, výměra 562 m², katastrální území Hostavice (kód: 731722), obec Praha.

Pozemek je rovinný. Na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.94. Pozemek je oceněn dle cenové mapy Hlavního města Prahy.

2.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	4.850,-
Cena za celou výměru 562.00 m ²	= Kč	2.725.700,-
Pozemek p.č.511	Cena celkem Kč	2.725.700,-

3. Vedlejší budova

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

3.1 Popis

Předmětem ocenění je vedlejší stavba užívaná s rodinným domem č.p.94, který je realizován na pozemku p.č.510 v katastrálním území Hostavice (kód:731722), v obci Praha. Stáří stavby je odborně odhadnuto let.

Objekt je přízemní nepodsklepená stavba. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými zdíciemi postupy a užitý jsou standardní materiály. Základy jsou betonové, pasové. Střecha je plochá,

ve standardní úpravě. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, jednoduchá. Dveře jsou z materiálu na bázi dřevní hmoty. Povrchové úpravy podlah jsou převážně z betonu. Vytápění je lokální na tuhá paliva.

Technický stav vedlejší stavby odpovídá stáří, době a účelu užití a nepravidelné údržbě.

3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
 SKP: 46.21.19.9
 Typ: B1 - nepodsklepené
 Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 4*10*3 = 120.00 m³

3.4 Vybavení stavby

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

3.5 Opotřebení stavby

Při stáří 40 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 50%.

3.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.2400
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9500
pp = It x Ip = 0.960 x 0.990		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.111,39
Cena za celý obestavěný prostor 120.00 m ³	= Kč	373.366,80
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	373.366,80
Snížení ceny za opotřebení 50%	- Kč	186.683,40
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	186.683,40
Vedlejší budova	Cena celkem Kč	186.683,-

4. Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

4.1 Bazén venkovní

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 21.

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	91.932,35
Snížení ceny za opotřebení 33.3333%	- Kč	30.644,09
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	61.288,26

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	Cena celkem Kč	61.288,-
---	-----------------------	-----------------

Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	196.709,-
------------------------	-----------------------	------------------

5. Rodinný dům č.p.94

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

5.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.94, která je realizována na pozemku p.č.510 v katastrálním území Hostavice (kód:731722), v obci Praha. Stáří stavby je odborně odhadnuto.

Objekt je částečně podsklepená zděná stavba s obytným podkrovím. Půdorys stavby je ve tvaru „L“. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými zděnými postupy a užity jsou standardní materiály. Základy jsou betonové, pasové. Střecha je členitá – částečně sedlová a plochá, krov je dřevěný, krytina sestává z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. V zadní části je dřevěný obklad. Okna jsou převážně plastová s dvojsklem. Dveře jsou plastová a z materiálu na bázi dřevní hmoty, vrata jsou segmentová, sklápěcí. Stropy jsou rovné. Podlahy jsou betonové, povrchové úpravy podlah jsou převážně z dřevěných parket, z keramické dlažby a povlakových krytin. V hygienických místnostech je realizován keramický obklad.

Rodinný dům je rozdělen na 2 byty. První byt je přístupný z přízemí, v 1.NP jsou 2 pokoje, kuchyň, koupelna, komora a vstup do podsklepení. V 2.NP jsou 2 pokoje a schodiště. Druhý byt je přístupný z terasy nad garáží, je situován v 2.NP – 2 pokoje, schodiště. Oba byty jsou samostatně vytápěny centrálními plynovými zdroji. V podsklepení je technické zázemí a skladovací prostory. Garáž je přístupná z ulice 9.května.

Rodinný dům je napojen na rozvod elektra, vodovod, plyn a je odkanalizován. Technický stav odpovídá stáří, použitým konstrukčním materiálům, realizovaným dílčím stavebním úpravám, běžné údržbě, účelu a době užití. V prvním bytu je vybavení a některé technické konstrukce již za svojí technickou či ekonomickou dobou životnosti.

S rodinným domem je užíván i zapuštěný plastový bazén a skleník, který je oceněn samostatně. Venkovní úpravy dále sestávají z oplocení (kovové s kovovými sloupky na podezdívce, kovovými vraty a vrátky, přípojek IS, zpevněných plocha, aj. Venkovní úpravy jsou součástí ocenění rodinného domu.

5.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

5.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	10*6*2.5	=	150.00 m ³
Vrchní stavba	16*6*3.7+9*6.8*3.7	=	581.64 m ³
Zastřešení	16*8.5*3.3/2+9*4.3*3.3/2	=	288.25 m ³
celkem =			1019.90 m ³

5.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.PP	10*6 60.00 m ²	2.50 m
1.NP	16*6+9*6 150.00 m ²	3.00 m
2.NP	16*8.5+9*4.3 174.70 m ²	3.00 m

5.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní-spoluvlastnictví	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Hospodářsko - správní význam obce	3	1.00
8. Poloha obce	5	1.00
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.04
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.04) \times 1 = 0.960$		

5.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	-0.05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka 240 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

5.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
0. Typ stavby a)	1	A
Podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné		
3. Tloušťka obvodových stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	3	0.02
Hodnota větší než 2		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 384.70 m ² / zastavěná plocha 1.NP 150.00 m ² = podlažnost 2.56		
5. Napojení na sítě (přípojky)	5	0.08
Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední plynové		
7. Základní příslušenství v RD d)	4	0.05
Více základního příslušenství standardního provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Celková zastavěná plocha nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	2	0.00
692 m ² celkem		

12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5950
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		
(hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.7+0 pro stáří 60 let)		

Celkem * 0.15

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.15) \times 0.595 = 0.684$$

5.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	5.457,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.684
It: index trhu		x 0.960
Ip: index polohy		x 0.990
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	3.547,43
Cena za celý obestavěný prostor 1019.90 m ³	= Kč	3.618.025,89
Rodinný dům č.p.94	Cena celkem Kč	3.618.024,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.510	Kč	664.450,-
2) Pozemek p.č.511	Kč	2.725.700,-
3) Vedlejší budova	Kč	186.683,-
4) Venkovní úpravy	Kč	196.709,-
5) Rodinný dům č.p.94	Kč	3.618.024,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	7.391.566,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	7.391.570,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemků p.č.510 vč. rodinného domu č.p.94 s příslušenstvím, a p.č.511, vše v katastrálním území Hostavice (kód:731722), obec Praha, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Praha, ulice Panenská a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 350 m² a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav stavby a interiéru, typ oken, konstrukce, vytápění, IS, typ domu, vedlejší stavby, velikost pozemku, přístupovou cestu, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav budovy	k ₃	Technický stav bytového prostoru
1	5 650 000	125	45 200,00	0,95	42 940,00	1,00	Podkrkonošská	0,95	dobrý	0,90	špatný
2	7 490 000	143	52 377,62	0,95	49 758,74	1,00	Radovská	1,10	novostavba	1,10	novostavba
3	7 662 227	169	45 338,62	0,95	43 071,69	1,00	Holenská	1,10	novostavba	1,10	novostavba
4	7 995 000	145	55 137,93	0,95	52 381,03	1,00	Radovská	1,10	novostavba	1,10	novostavba
5	8 490 000	195	43 538,46	0,95	41 361,54	1,00	Listopadová	0,95	dobrý	0,95	dobrý

i	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	IS
1	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	0,95	podstandardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
2	1,00	cihlová	1,03	nadstandard/nová	1,10	tepelné čerpadlo	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
3	0,95	montovaná	1,03	nadstandard/nová	0,95	lokální	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
4	1,00	cihlová	1,03	nadstandard/nová	1,10	tepelné čerpadlo	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
5	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	0,95	podstandardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn

i	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₃	Další vlivy - jinde nezahnuté	IS	JTC ₀
1	0,95	řadový koncový	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	549	1,00	bez vlivu na cenu	1,07	40 130,84
2	0,90	řadový vnitřní	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,80	172	1,05	energetická třída A	1,25	39 806,99
3	1,00	samostatně stojící	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,99	349	1,03	energetická třída B	1,39	30 986,83
4	0,95	řadový koncový	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,91	272	1,05	energetická třída A	1,51	34 689,42
5	0,95	řadový koncový	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	1,19	542	1,02	venkovní bazén	1,14	36 282,05

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	30 986,83 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	40 130,84 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 399,03 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	32 980,20 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	39 778,26 Kč
Průměr použitých hodnot [SJT_C] [Kč/m²]	36 379,23 Kč

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	250	SJT_C	36 379,23 Kč
Lokalita	Panenská	k ₁	1,00
Technický stav budovy	dobrý	k ₂	0,95
Technický stav bytového prostoru	špatný	k ₃	0,90
Typ konstrukce	cihlová	k ₄	1,00
Typ oken	standard	k ₅	1,00
Typ vytápění	plynový kotel	k ₆	1,05
Vybavení	podstandardní	k ₇	0,95
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace, plyn	k ₈	1,10
Typ domu	samostatně stojící	k ₉	1,00
Možnost parkování	garáž	k ₁₀	1,10
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	699	k ₁₂	1,36
Další vlivy - jinde nezahrnuté	Spoluvlastnictví, venkovní bazén	k ₁₃	0,72
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			1,01
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			36 743,02
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			9 187 775,87

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 1/10 na nemovité věci – pozemky s rodinným domem č.p.94 v obci Praha, v městské části Hostavice, ulice Panenská. Pozemky jsou rovinné. Nemovitá věc se nalézá v zástavbě rodinných domů. Rodinný dům je v původním technickém stavu.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – ve stabilizované zástavbě městské části Hostavice,
- MHD
- Bazén.

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Spoluvlastnictví.
- Technický stav bez koncepční údržby
- Zhoršený technický stav jedné z bytových jednotek

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	7.391.570,-
2) Cena zjištěná podílu id. 1/10	Kč	739.160,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	9.186.776,-
4) Cena podílu id. 1/10 na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	918.678,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 na nemovité věci – pozemek p.č.510 se stavbou rodinného domu č.p.94 s příslušenstvím, a pozemek p.č.511, katastrální území Hostavice (kód:731722), obec Praha, po zaokrouhlení je:

919 000,- Kč

Slovy: devět set devatenáct tisíc Kč

Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.

Rizika:

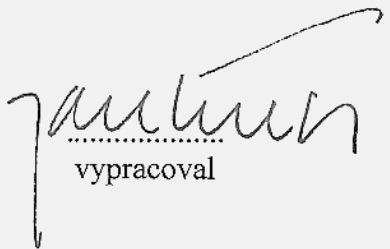
- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zástavěném území, bez rizika
- objekt není v oblasti častého výskytu přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
Na nemovité věci: 7.391.570,- Kč
Spoluvlastnického podílu id. 1/10: 739.160,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádná právní závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva, ani závady, které by dražbou nezanikly.
4. Nemovitá věc, ani žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je:
Spoluvlastnického podílu id. 1/10 po zaokrouhlení je: 919.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 1.května 2017


.....
vypracoval

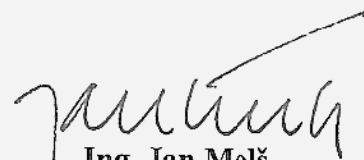


ZNALECKÁ DOLOŽKA

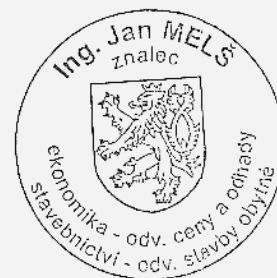
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 55948-55/2017.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2017 11:55:02

vhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 399/12 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

es: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

mí: 731722 Hostavice

List vlastnictví: 321

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právnícké právo		
David Jan, Doktora Strusky 1860, 25082 Úvaly	720930/0010	1/10
David Jaroslav, Panenská 94, Hostavice, 19800 Praha 9	670607/0899	1/10
David Josef, Panenská 94, Hostavice, 19800 Praha 9	811126/0025	1/10
David Pavel a Kučerová Eva, Panenská 94, Hostavice, 19800 Praha 9, Českobrodská 1174, Kyje, 19800 Praha 9	430413/076	1/2
Davidová Jarmila, Panenská 94, Hostavice, 19800 Praha 9	456224/065	1/10
Davidová Lucie, Vinohradská 2266/118, Vinohrady, 13000 Praha 3	565122/1576	1/10
Davidová Lucie, Vinohradská 2266/118, Vinohrady, 13000 Praha 3	835324/0104	1/10
Společné jmění manželů		

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
510	137	zastavěná plocha a nádvoří		
Částí je stavba: Hostavice, č.p. 94, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 510				
511	562	zahrada		zemědělský půdní fond

Právní práva - Bez zápisu

Právní vztahy vlastnického práva

Právní vztahy

Právní vztahy pro

Povinnost k

Právní vztahy exekuce

Richard Bednář, Exekutorský úřad Praha 10

David Jaroslav, Panenská 94, Hostavice, 19800 Praha 9, RČ/IČO: 670607/0899

Z-38765/2016-101

Usnesení soudu o nařízení exekuce 73 EXE-2343/2012 -11 OS P9 ze dne 11.05.2012.

Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2016. Zápis proveden dne 14.09.2016; uloženo na prac. Praha

Z-38765/2016-101

Právní vztahy zápisů

Právní vztahy příkaz k prodeji nemovitosti

Právní vztahy: podílu 1/10

Právní vztahy: 1) Pavlína Davidová, nar. 27.4.1970

2) Jaroslav David, nar. 7.6.1967

David Jaroslav, Panenská 94, Hostavice, 19800 Praha 9, RČ/IČO: 670607/0899

Parcela: 510 Z-38813/2016-101

Parcela: 511 Z-38813/2016-101

Právní vztahy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-399/2012 -37 ze dne 02.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2016. Zápis proveden dne 05.10.2016; uloženo na prac. Praha

Z-38813/2016-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2017 11:55:02

es: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

mi: 731722 Hostavice

List vlastnictví: 321

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

tahu

ění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-399/2012 -45 ze dne 29.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2016. Zápis proveden dne 05.10.2016; uloženo na prac. Praha

Z-38813/2016-101

é zápisy

tahu

ění pro

Povinnost k

výměr obnovou operátu

Parcela: 511
Parcela: 510

Z-52659/2011-101
Z-52659/2011-101

upozornění - Bez zápisu

ývací tituly a jiné podklady zápisu

ra o převodu nemovitosti RI 346/1977.

POLVZ:22/1978

Z-7700022/1978-101

David Pavel a Kučerová Eva, Panenská 94, Hostavice, 19800 Praha 9, Českobrodská 1174, Kyje, 19800 Praha 9

RČ/IČO: 430413/076
456224/065

ní soudu o dědictví 13 D-880/2014 -122 za dne 04.05.2016. Právní moc ke dni 2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2016. Zápis proveden dne 08.06.2016.

V-38109/2016-101

David Josef, Panenská 94, Hostavice, 19800 Praha 9

RČ/IČO: 811126/0025

David Jan, Doktora Strusky 1860, 25082 Úvaly

720930/0010

David Jaroslav, Panenská 94, Hostavice, 19800 Praha 9

670607/0899

Davidová Jarmila, Panenská 94, Hostavice, 19800 Praha 9

565122/1576

Tomková Lucie, Vinohradská 2266/118, Vinohrady, 13000 Praha 3

835324/0104

h bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

parcela

BPEJ

Výměra [m2]

22601

562

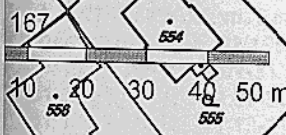
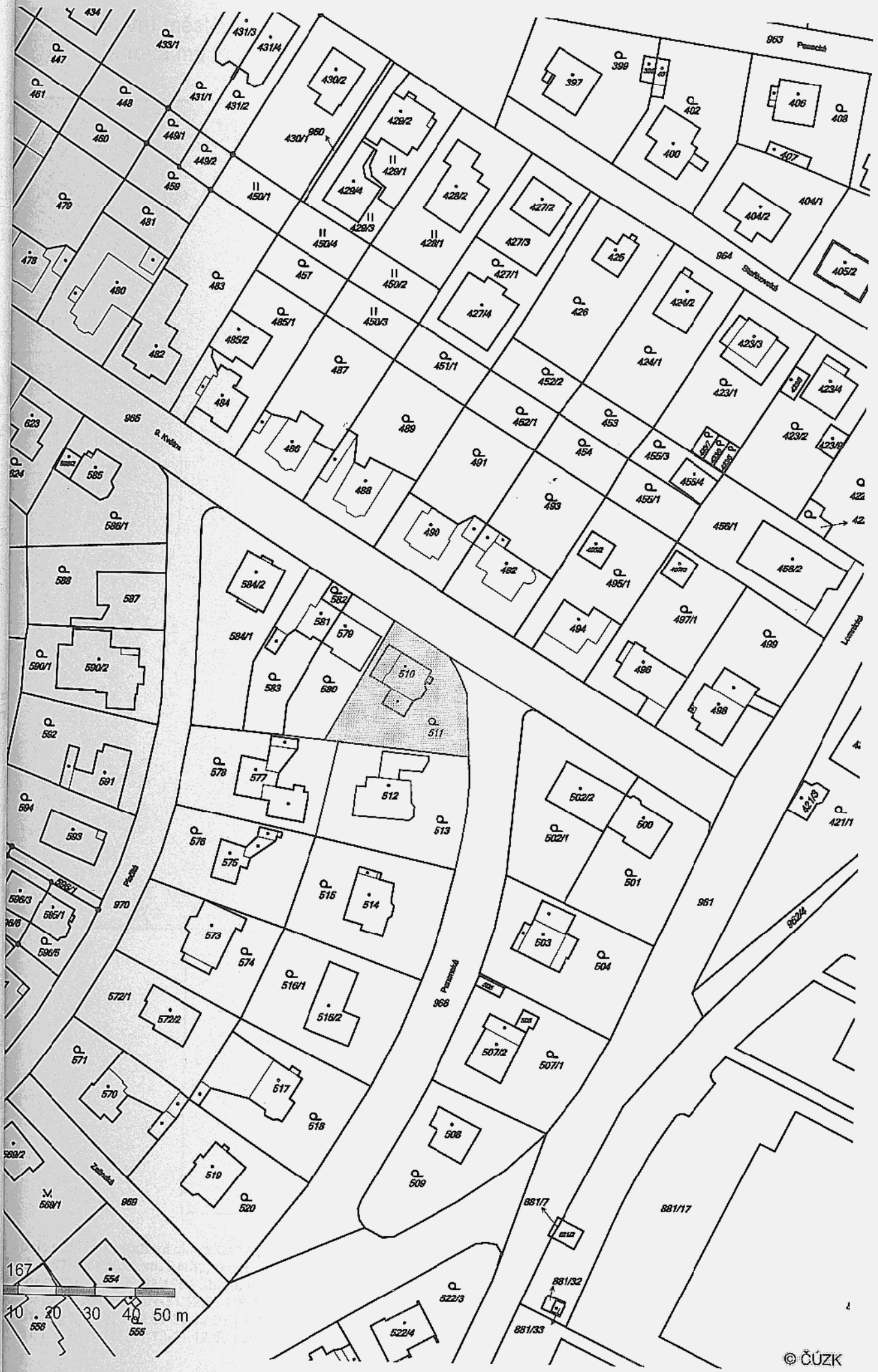
výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

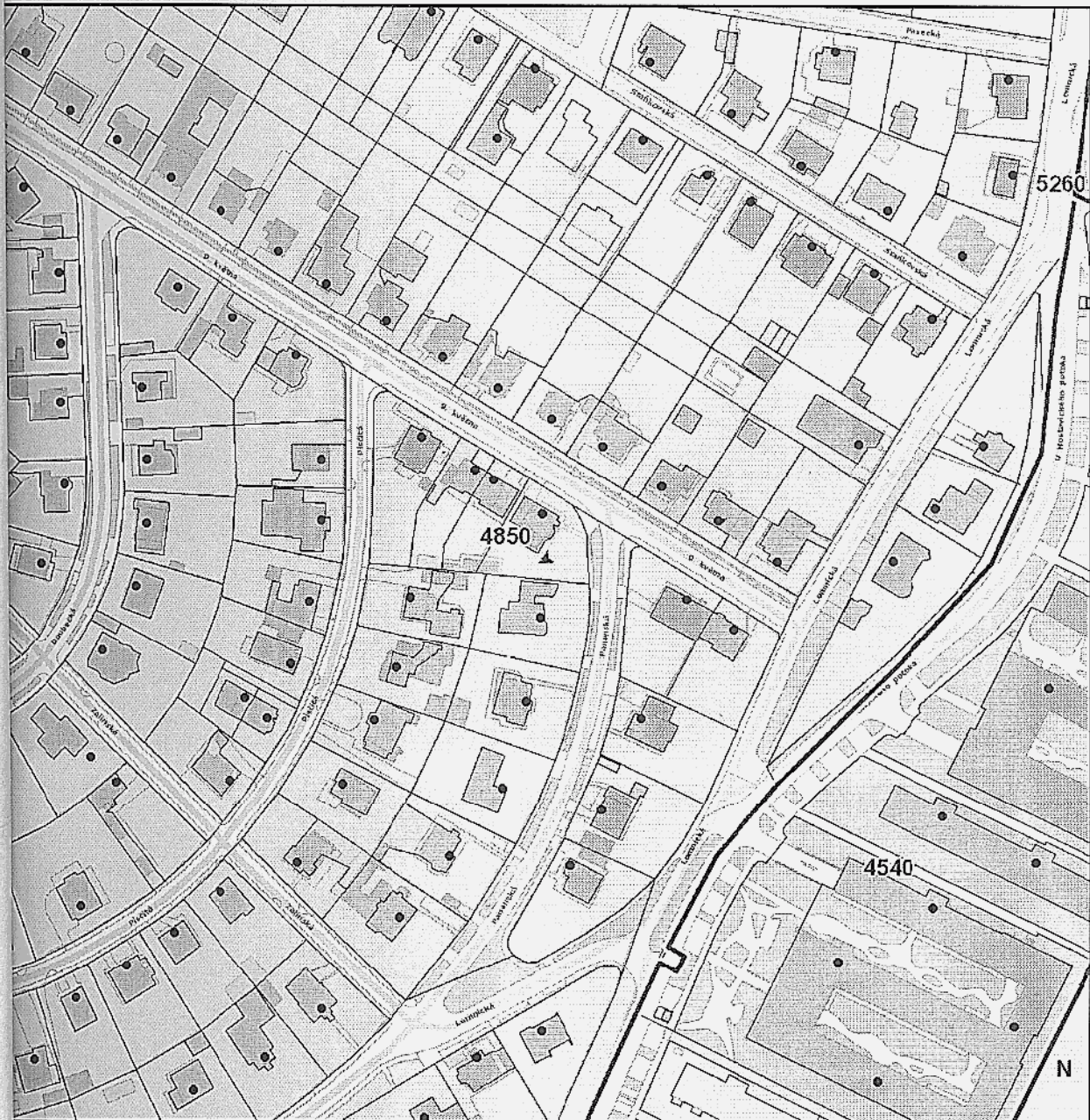
ti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: ní úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

d zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 10.01.2017 12:07:35

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

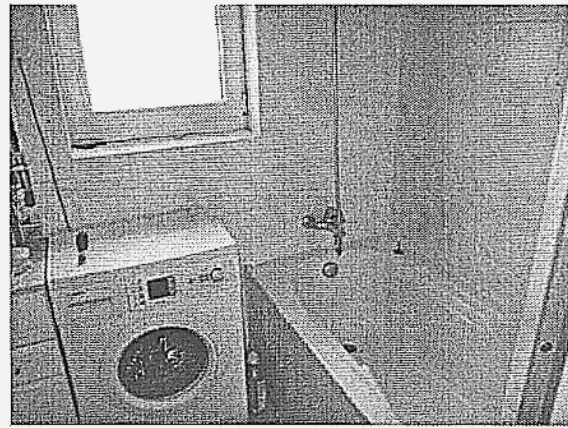
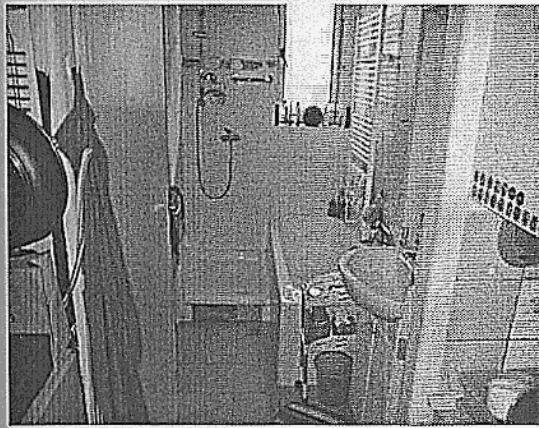
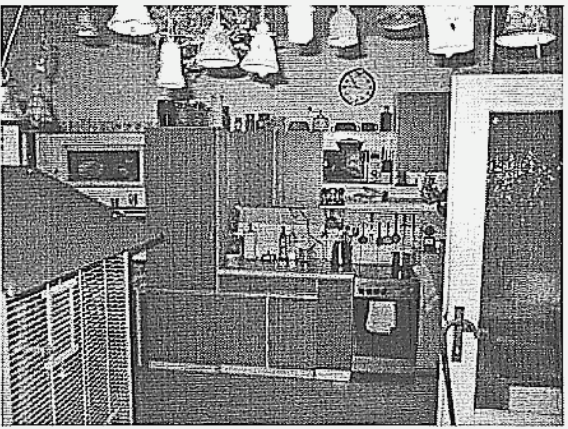
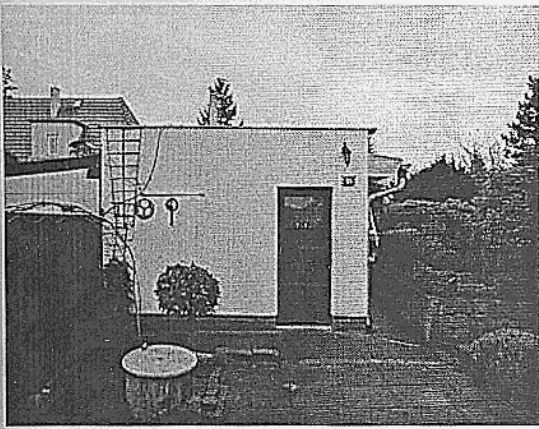
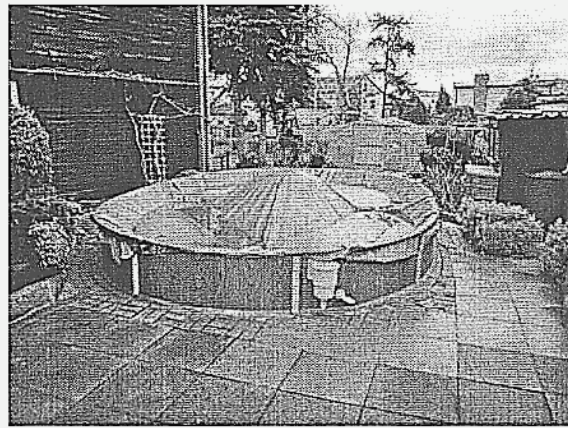
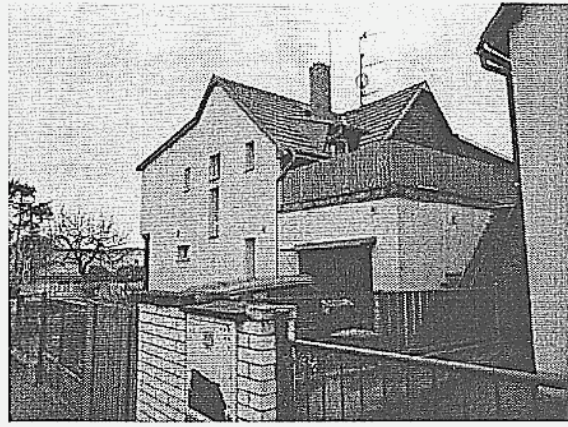




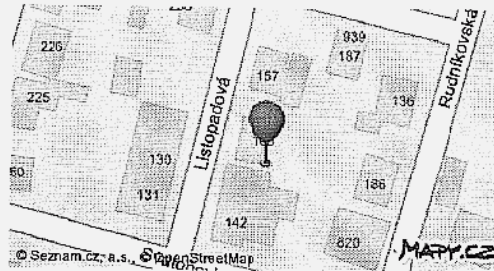
Katastrální území	
Název:	Hostavice
Parcela	
Číslo parcely:	511
Cena 2017	
Mapový list:	63
Cena:	4850 Kč/m ²
Skupina:	4479

Údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
 ky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
 činnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
 0-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
 6-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
 2-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16

Vytištěno dne: 20.4.2017



SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 195 m², pozemek 542 m² Listopadová, Praha 9 - Dolní Počernice Panorama 8 490 000 Kč

Nabízíme vám k prodeji tuto jedinečnou nemovitost, která se nachází ve vilové čtvrti vyhledávané části Prahy v Dolních Počernicích. Tato prvorepubliková vila se nachází na pozemku o velikosti 542 m² a prošla několika menšími rekonstrukcemi s tím, že ráz objektu byl zachován. V současné chvíli je nutná rekonstrukce interiéru a rozvodů. Střecha je v pořádku, dům je kompletně zateplen a okna jsou plastová. Zastavěná plocha vily je 189 m² s tím, že vila nabízí 2 plnohodnotná nadzemní patra, suterén a pochozí podkroví pod střechou, kde je možno vybudovat další patro. V každém patře se nachází koupelna a toaleta. V suterénu je umístěn plynový a elektrický kotel s tím, že je možno k vytápění využívat oba zdroje. Zahrada kolem vily má příjemných 353 m² a je možno si ji upravit dle svých představ. Naprosto bezkonkurenční je spojení do centra Prahy. Pouhých 5 minut chůze od vily se nachází autobusová i vlaková zastávka a tyto spoje Vás do centra Prahy dopraví za cca. 15 - 35 minut, dle výběru spoje. V okolí veškerá občanská vybavenost a výborná dostupnost na pražský okruh.

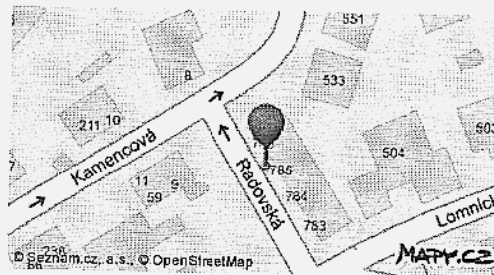
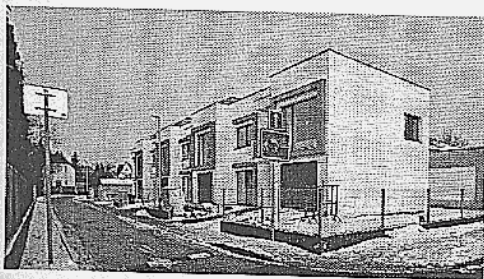
Celková cena:	8 490 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	2
Poznámka k ceně:	Cena k jednání	Plocha zastavěná:	189 m ²
ID zakázky:	114-N04994	Užitná plocha:	195 m ²
Aktualizace:	18.04.2017	Plocha pozemku:	542 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha zahrady:	353 m ²
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální plynové, Lokální elektrické
Poloha domu:	Samostatný	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná budovy.

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Metro: Rajská zahrada (2496 m)
- Tram: Lehovec (2910 m)
- Bus MHD: Nádraží Dolní Počernice (179 m)
- Vlak: Praha-Dolní Počernice (351 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (578 m)
- Pošta: Pošta Praha 912 - Česká pošta, s.p. (635 m)
- Lékárna: Lékárna v Dolních Počernicích (222 m)
- Sportoviště: SPORT ARENA Praha, s.r.o. (2755 m)
- Restaurace: Počernická Zahrádka (156 m)
- Obchod: Albert Supermarket (578 m)
- Škola: ZŠ Praha - Dolní Počernice, Národních hrdinů (873 m)

Kontaktovat:

SREALITY.CZ

Prodej rodinného domu 145 m², pozemek 272 m² Radovská, Praha 9 - Hostavice Panorama 7 995 000 Kč

V Praze Hostavicích, ulice Radovská, k prodeji nový nadstandardní nízkooenergetický řadový dům se zahradou o celkové užitné ploše domu 145 m² včetně dvou lodží. V 1.NP je z prostoru zádveří přístupný obývací pokoj s kuchyní a garáž. Dále se v 1.NP nachází koupelna s WC, šatna a technická místnost domu s tepelným čerpadlem. Ve 2.NP jsou tři ložnice, 2 koupelny, šatna a TV místnost. Na střeše domu je terasa a střešní zahrada o ploše 56 m². Výměra zahrady činí 188 m². Domy jsou budovány systémem VELOX, příčky cihelné. Dům je řazen do nízkooenergetické třídy A. Vytápění domu je řešeno kvalitním tepelným čerpadlem spolu s podlahovým systémem a tělesy.

Celková cena:	7 995 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha zahrady:	188 m ²
ID zakázky:	152	Parkování:	1
Aktualizace:	05.04.2017	Garáž:	1
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Novostavba	Topení:	Ústřední elektrické, Jiné
Poloha domu:	Rohový	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	3	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Plocha zastavěná:	84 m ²	Komunikace:	Betonová, Dlážděná, Asfaltová
Užitná plocha:	145 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída A - Mimořádně úsporná
Plocha pozemku:	272 m ²		

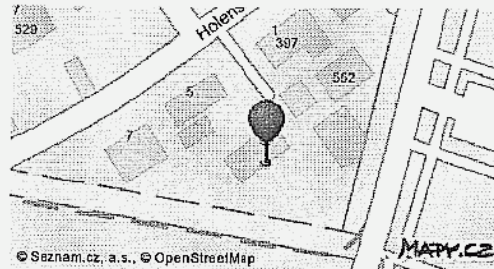
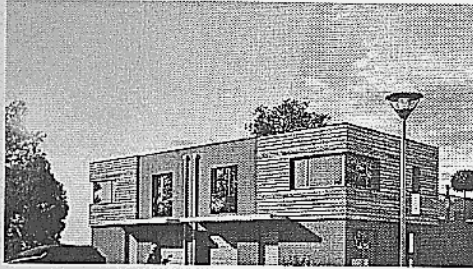
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Metro: Rajská zahrada (2575 m)
- Tram: Ústřední dílny DP (2070 m)
- Bus MHD: Jahodnice II (430 m)
- Vlak: Praha-Dolní Počernice (955 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (551 m)
- Pošta: Pošta Praha 912 - Česká pošta, s.p. (1589 m)
- Lékárna: Lékárna v Dolních Počernicích (1194 m)
- Sportoviště: SPORT ARENA Praha, s.r.o. (3158 m)
- Restaurace: Restaurace u Jahody (377 m)
- Obchod: Albert Supermarket (551 m)
- Škola: ZŠ a MŠ Praha 10, U Škoły (1516 m)

Kontaktovat:

w.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-hostavice-radovska/3152855388#img=0&fullscreen=false

SREALITY.CZ

Prodej rodinného domu 169 m², pozemek 349 m² Holenská, Praha 9 - Hostavice 7 662 227 Kč

Naše společnost RD Beroun s.r.o.(obchodní zastoupení RD Rýmařova) si Vám dovoluje nabídnout ke koupi řadové domy z developerského projektu "Domyjahodnice"

Ke každému domu přiléhá pozemek o celkové výměře od 349 do 592 m² s terasou ze zámkové dlažby. "Dům tyu D" je dvoupodlažní nepodsklepený dům s dispozicí 6+KK s garáží, 3 koupelny, samostatnými WC a technickou místností. Jedná se o krásné dvoj-domy. V přízemí domu je situován vstup, pracovní a velikosti 8,38 m², samostatné WC, koupelna s vyspádaným sprchovým koutem, chodba se schodištěm a obývací pokoj s kuchyňským koutem, který zabírá více než 3/5 podlahové plochy přízemí. V obývacím pokoji je připraven prostor pro krbová kamna či krbovou vložku. Ve 1. NP jsou umístěny obytné místnosti, 2 koupelny a téměř 12 m² velká terasa. Jedná se o projekt, který je pokračováním vilové čtvrti Jahodnice v Praze – Hostavicích.

Generálním dodavatelem domů je společnost RD Rýmařov s. r. o. konstrukční systém domů je založen na bázi lehké prefabrikace dřeva a je tvořen dřevěnou rámovou konstrukcí vyplněnou minerální vatou. Jednotlivé prefabrikované stavební díly (velkoplošné stěnové panely) se montují na staveništi. Vytápění domu zajišťuje inteligentní systém Siemens Synco Living s elektrickými sálavými panely Fenix s regulací teploty v jednotlivých místnostech.

Náš projekt také nabízí spoustu clientských změn a možnost změny vytápění domu.

Více na našich webových stránkách www.domyjahodnice.cz nebo na telefonu 725 955 758

Celková cena:	7 662 227 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH	Garáž:	20
Poznámka k ceně:	Ceny se mohou měnit na základě velikosti pozemku, přesné ceny jsou uvedeny na našem webu	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	13.04.2017	Topení:	Lokální elektrické
ID:	2341155164	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Montovaná	Elektřina:	120V, 230V
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Dlážďená
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná budovy:
Užitná plocha:	169 m ²	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Plocha pozemku:	349 m ²	Vybavení:	Částečně

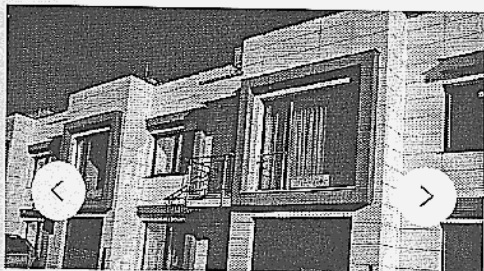
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Metro: Rajská zahrada (2615 m)

Tram: Ústřední dílny DP (2215 m)

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 143 m², pozemek 172 m² Radovská, Praha - Hostavice 7 490 000 Kč

Nabízíme k prodeji nový nadstandardní nízkoenergetický řadový dům se zahradou v Praze 14 - Hostavících.

Podlahová plocha domu střední sekce 143m² včetně lodžii ve 2.NP o ploše 2,2m² a 6,4m².

Z 2.NP je po schodišti přímo přístupná plochá střecha, koncipovaná jako střešní zahrada a terasa o ploše 56m².

Celková užitná plocha domu je 200m²!

V 1.NP je z prostoru zádveří přístupný obývací pokoj s kuchyní a garáž. Dále se v 1.NP nachází koupelna s WC, šatna a technická místnost domu (pračka, sušička, tep. čerpadlo).

Přístup do patra je po betonovém schodišti.

Ve 2.NP jsou tři ložnice, 2 koupelny, šatna a malá herna.

Plocha pozemku je u středních sekcí 172m².

Domy jsou budovány systémem VELOX, příčky cihelné.

Nízkoenergetická výstavba třídy A.

Vytápění domu je řešeno kvalitním tepelným čerpadlem spolu s podlahovým systémem a tělesy.

Domy jsou okny orientovány východ-západ.

Součástí RD je vestavěná garáž.

Stav domu: k nastěhování.

ZKOLAUDOVÁNO 10/2016

Celková cena: 7 490 000 Kč za nemovitost, včetně DPH

Aktualizace: 10.04.2017

ID: 1134096732

Stavba: Skeletová

Stav objektu: Novostavba

Poloha domu: Řadový

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 85 m²

Užitná plocha: 143 m²

Plocha pozemku: 172 m²

Parkování: 2

Garáž: 1

Datum nastěhování: Ihned

Rok kolaudace: 2016

Datum ukončení výstavby: 01.12.2016

Datum zahájení prodeje: 01.08.2016

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední elektrické, Jiné

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet

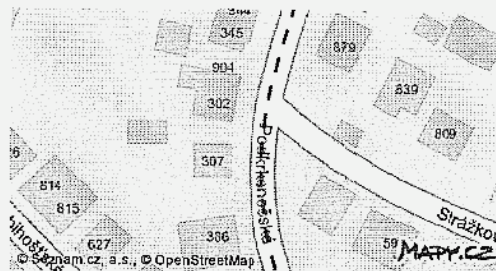
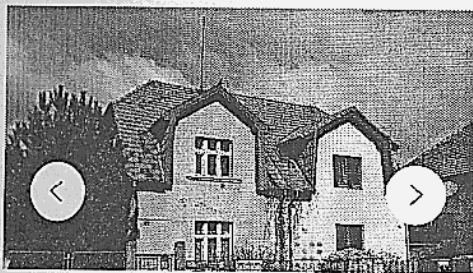
Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Dlážděná

Energetická náročnost budovy: Třída A - Mimořádně úsporná

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 125 m², pozemek 549 m² Podkrkonošská, Praha 9 - Dolní Počernice 5 650 000 Kč

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji 1/2 rodinného dvojdomku se zahradou a zděným přístavkem za domem. Dům se nachází ve staré zástavbě oblíbené lokality Dolních Počernic. Jedná se o zděnou stavbu z roku 1930. Dům je dispozičně řešen jako 3+kk s toaletou, ale zatím bez koupelny. Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci s možností rozšíření o další pokoj. Doměk je částečně podsklepen. Za domem se nachází krásná lehce kaskádovitá zahrada. Možnost parkování auta je před domem. Lokalita Dolních Počernic nabízí kompletní občanskou vybavenost – školu, školku, poštu, potraviny, dětská hřiště, tenisové kurty, nádherný Počernický park, Počernický rybník, wellness, Počernický pivovar, projíždky na koních, několik příjemných restaurací, cyklostezku a další. Další nespornou výhodou je perfektní vlakové i autobusové spojení na centrum Prahy, dále nájezd na Jižní spojku, D11 a R1 po spojení cca 2min autem. Nemovitost je vhodná i jako investice do budoucna, neboť pozemky ve staré zástavbě jsou k prodeji ojediněle. Možno financovat úvěrem. Doporučujeme.

Celková cena:	5 650 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	125 m ²
Poznámka k ceně:	Včetně provize, právního servisu a advokátní úschovy.	Plocha pozemku:	549 m ²
ID zakázky:	0376	Plocha zahrady:	455 m ²
Aktualizace:	11.04.2017	Sklep:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Jiné
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Jímka
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Podlaží:	2	Vybavení:	✗
Plocha zastavěná:	94 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Ing. Andrea Hajková

Mobil: 777 794 062

Email: hajkova@amazingreality.cz



Amazing Reality s.r.o.

Legerova 1815/33, 12000 Praha - Nové Město

<http://www.amazingreality.cz>

Více o společnosti »

