

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11168-946/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Milan Edelmann, likvidátor společnosti
ESTATE, spol. s r.o., Za zahradami 388/15, Dolní
Měcholupy, 11101 Praha 10

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Za zahradami č.p. 388/15, Praha, okres Hlavní
město Praha

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 29.04.2020

Zpracováno ke dni: 29.04.2020

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.05.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 388/15 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 672/4, 672/70 a 672/106 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Dolní Měcholupy pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 388/15, obec Praha
Adresa předmětu ocenění: Za zahradami č.p. 388/15, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Ulice: Za zahradami
Katastrální území: Dolní Měcholupy

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 29.04.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: pan Mgr. Edelmann.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

ESTATE, spol. s r.o. v likvidaci, Za zahradami 388/15, Dolní Měcholupy, 11101
Praha 10

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 388/15 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 672/4, 672/70 a 672/106 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Dolní Měcholupy.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je část dvojdomku a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Zdroj informace o době výstavby: RUIAN, rok výstavby: 1996.

Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stropy jsou železobetonové monolitické. Tvar střechy je valbový členitý, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou latexové a zateplení pláště je z polystyrenu.

V domě se nachází předsín o výměře 5,52 m², sklad o výměře 4,76 m², kuchyně o výměře 12,60 m², prádelna o výměře 7,48 m², spíž o výměře 3,20 m², chodba o výměře 19,25 m², WC o výměře 2,80 m², obývací pokoj o výměře 45,00 m², pokoj o výměře 25,28 m², koupelna o výměře 9,99 m², místnost o výměře 5,52 m², koupelna o výměře 6,12 m², pokoj o výměře 19,40 m², pokoj o výměře 22,40 m², pokoj o výměře 28,77 m², pokoj o výměře 57,50 m², garáž o výměře 31,11 m², terasa o výměře 54,18 m². Podlahová plocha činí 275,59 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 360,88 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dále střešní okna v podkroví. V koupelnách se nachází klasická vana, rohová vana, sprchový kout a na WC jsou klasické toalety. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, směrové lampy, bodová svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, dřevěná plovoucí podlaha, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, dřevěná plovoucí podlaha.

Mezi další vybavení domu patří: klimatizace, krb.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Dům je vytápěn ústředně pomocí plynové kotle a jsou zde použity závěsné radiátory, podlahové vytápění. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, stav rodinného domu je velmi dobrý. V posledních letech byla zanedbávaná běžná údržba domu – větrání místností, úklid, drobné opravy atd.

Pozemek, který náleží k objektu, je bez porostů a pozemek je částečně oplocen. Sklon pozemku je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních,

středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v místě je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zezeň v podobě parků. Je zde nízké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné. Objekt se nachází v hlídaném areálu (poplatek 2000 Kč měsíčně).

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ano
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	1996
	Zdroj informace o době výstavby	RUIAN
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	valbová členitá
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	latexové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, střešní
	Koupelna(y)	klasická vana, rohová vana, sprchový kout
	Toaleta(y)	klasická toaleta
Vstupní dveře	plastové	
Typ zárubní	obložkové	

	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené																																																												
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy, bodová svítidla																																																												
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči																																																												
	Dispozice RD	atypická																																																												
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Předsíň</td> <td>5,52 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Sklad</td> <td>4,76 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>12,60 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Prádelna</td> <td>7,48 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Spíž</td> <td>3,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>19,25 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>2,80 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj</td> <td>45,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>25,28 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>9,99 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Místnost</td> <td>5,52 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>6,12 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>19,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>22,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>28,77 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>57,50 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>275,59 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Garáž</td> <td>31,11 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Terasa</td> <td>54,18 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>360,88 m²</td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Předsíň	5,52 m ²	Ostatní prostory	Sklad	4,76 m ²	Kuchyně	Kuchyně	12,60 m ²	Ostatní prostory	Prádelna	7,48 m ²	Ostatní prostory	Spíž	3,20 m ²	Ostatní prostory	Chodba	19,25 m ²	Koupelna, WC	WC	2,80 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	45,00 m ²	Pokoj	Pokoj	25,28 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	9,99 m ²	Ostatní prostory	Místnost	5,52 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	6,12 m ²	Pokoj	Pokoj	19,40 m ²	Pokoj	Pokoj	22,40 m ²	Pokoj	Pokoj	28,77 m ²	Pokoj	Pokoj	57,50 m ²	Podlahová plocha		275,59 m ²	Příslušenství	Garáž	31,11 m ²	Příslušenství	Terasa	54,18 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		360,88 m ²
Ostatní prostory		Předsíň	5,52 m ²																																																											
Ostatní prostory		Sklad	4,76 m ²																																																											
Kuchyně		Kuchyně	12,60 m ²																																																											
Ostatní prostory		Prádelna	7,48 m ²																																																											
Ostatní prostory		Spíž	3,20 m ²																																																											
Ostatní prostory		Chodba	19,25 m ²																																																											
Koupelna, WC		WC	2,80 m ²																																																											
Pokoj		Obývací pokoj	45,00 m ²																																																											
Pokoj		Pokoj	25,28 m ²																																																											
Koupelna, WC		Koupelna	9,99 m ²																																																											
Ostatní prostory		Místnost	5,52 m ²																																																											
Koupelna, WC		Koupelna	6,12 m ²																																																											
Pokoj		Pokoj	19,40 m ²																																																											
Pokoj		Pokoj	22,40 m ²																																																											
Pokoj		Pokoj	28,77 m ²																																																											
Pokoj		Pokoj	57,50 m ²																																																											
Podlahová plocha		275,59 m ²																																																												
Příslušenství	Garáž	31,11 m ²																																																												
Příslušenství	Terasa	54,18 m ²																																																												
Podlahová plocha vč. příslušenství		360,88 m ²																																																												
	Elektrína	230V a 400V																																																												
	Vodovod	vodovod																																																												
	Svod splašek	veřejná kanalizace																																																												
	Plynovod	ano																																																												
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel																																																												
	Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové vytápění																																																												
	Řešení ohřevu vody	bojler																																																												
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, dřevěná plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha, dřevěná plovoucí podlaha																																																												
	Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý, V posledních letech byla zanedbávaná běžná údržba domu – větrání místností, úklid, drobné																																																												

		opravy atd.
	Vady rodinného domu	okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	/
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 29.04.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 388/15, obec Praha

Rodinný dům č.p. 388/15 v ulici Za zahradami, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	275.59 m ² , podsklepený: ne	Velmi dobrý	876 m ²	garáž, terasa, zanedbaná údržba, neudržovaný pozemek, v hlídaném areálu (poplatek 2000 měsíčně)
1	Křemelná, Praha, okres Hlavní město Praha	273 m ² , Patrový	Velmi dobrý	881 m ²	garáž, sklepy
2	Stinkovská, Praha, okres Hlavní město Praha	300 m ² , Patrový	Velmi dobrý	525 m ²	garáž, bazén
3	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	330 m ² , Patrový	Velmi dobrý	790 m ²	mírný nastandard, v hlídaném areálu (poplatek 2000 měsíčně)
4	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	280 m ² , Patrový	Velmi dobrý	709 m ²	v hlídaném areálu (poplatek 2000 měsíčně)
5	Za kovárnou, Praha, okres Hlavní město Praha	310 m ² , Patrový	Velmi dobrý	715 m ²	garáž, alarm

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	65.897,44 Kč	0.8	52.717,95 Kč	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.00	1.0800	48.812,91 Kč
2	63.000,00 Kč	0.7	44.100,00 Kč	1.00	0.99	1.10	0.82	1.00	1.00	0.8930	49.384,10 Kč
3	53.939,39 Kč	0.7	37.757,58 Kč	1.00	0.97	1.05	0.96	1.05	1.00	1.0266	36.779,25 Kč
4	36.678,57 Kč	Nepoužit	36.678,57 Kč	1.00	1.00	1.15	0.91	1.00	1.00	1.0465	35.048,80 Kč
5	49.677,42 Kč	Nepoužit	49.677,42 Kč	1.00	0.98	1.20	0.92	1.00	1.00	1.0819	45.916,83 Kč
Celkem průměr											43.188,38 Kč
Minimum											35.048,80 Kč
Maximum											49.384,10 Kč
Směrodatná odchylka - s											6.796,99 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											36.391,39 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											49.985,37 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. U vzorku č. 4 úprava podlahové plochy – shodná s oceňovaným objektem.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

43.188,38 Kč/m²

*

275,59 m²

= 11.902.285 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

11.902.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 388/15 v ulici Za zahradami, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	275.59 m ² , podsklepený: ne	Velmi dobrý	876 m ²	garáž, terasa, zanedbaná údržba, neudržovaný pozemek, v hlídaném areálu (poplatek 2000 měsíčně)
1	Křemelná, Praha, okres Hlavní město Praha	273 m ² , Patrový	Velmi dobrý	881 m ²	garáž, sklepy
2	Stínkova, Praha, okres Hlavní město Praha	300 m ² , Patrový	Velmi dobrý	525 m ²	garáž, bazén
3	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	330 m ² , Patrový	Velmi dobrý	790 m ²	mírný nastandard, v hlídaném areálu (poplatek 2000 měsíčně)
4	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	280 m ² , Patrový	Velmi dobrý	709 m ²	v hlídaném areálu (poplatek 2000 měsíčně)
5	Za kovárnou, Praha, okres Hlavní město Praha	310 m ² , Patrový	Velmi dobrý	715 m ²	garáž, alarm

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	65.897,44	0,80	52.717,95
2	63.000,00	0,70	44.100,00
3	53.939,39	0,70	37.757,58
4	36.678,57	-	36.678,57
5	49.677,42	-	49.677,42
	Maximální hodnota	52.717,95	(případ č.1)
	Minimální hodnota	36.678,57	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	1,4373	OK
	Aritmetický průměr	44.186,30	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 388/15 v ulici Za zahradami, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	275.59 m ² , podsklepený: ne	Velmi dobrý	876 m ²	garáž, terasa, zanedbaná údržba, neudržovaný pozemek, v hlídaném areálu (poplatek 2000 měsíčně)	X
1	Křemelná, Praha, okres Hlavní město Praha	273 m ² , Patrový	Velmi dobrý	881 m ²	garáž, sklepy	3
2	Stínkova, Praha, okres Hlavní město Praha	300 m ² , Patrový	Velmi dobrý	525 m ²	garáž, bazén	2
3	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	330 m ² , Patrový	Velmi dobrý	790 m ²	mírný nastandard, v hlídaném areálu (poplatek 2000 měsíčně)	3

4	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	280 m ² , Patrový	Velmi dobrý	709 m ²	v hlídaném areálu (poplatek 2000 měsíčně)	3
5	Za kovárnou, Praha, okres Hlavní město Praha	310 m ² , Patrový	Velmi dobrý	715 m ²	garáž, alarm	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	65.897,44	0,80	52.717,95	3	158.153,85
2	63.000,00	0,70	44.100,00	2	88.200,00
3	53.939,39	0,70	37.757,58	3	113.272,74
4	36.678,57	-	36.678,57	3	110.035,71
5	49.677,42	-	49.677,42	3	149.032,26
Mezisoučet				14	618.694,56
Celkem					<u>44.192,47</u>

Základní cena: 44.192,47 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$44.192,47 * 1,0000 = \mathbf{44.192,47 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

44.192,47 Kč/m²

* 275,59 m²

= 12.179.002,81 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

12.200.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	65.897	0,80	52.717,95
2	63.000	0,70	44.100,00
3	53.939	0,70	37.757,58
4	36.679	-	36.678,57
5	49.677	-	49.677,42
Střední hodnota			44.186,30
Medián			44.100,00
Rozdíl max-min			16.039,38
Minimum			36.678,57
Maximum			52.717,95

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

11.902.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

12.200.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **10.100.000,-- Kč** do **14.500.000,-- Kč**

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

11.900.000 Kč

Slovy: jedenáctmilionůdevětsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.05.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11168-946/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	672/70
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Dolní Měcholupy [732541]
Číslo LV:	599
Výměra [m ²]:	203
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dolní Měcholupy [490041] ; č. p. 388; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 672/70
Stavební objekt:	č. p. 388
Ulice:	Za zahradami
Adresní místa:	Za zahradami 388/15

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ESTATE, spol. s r.o. v likvidaci, Za zahradami 388/15, Dolní Měcholupy, 11101 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

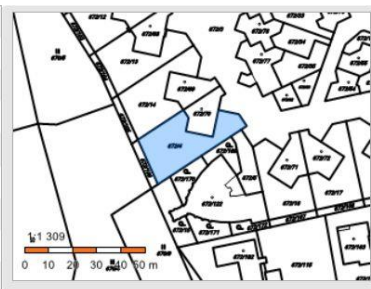
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.05.2020 11:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	672/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Dolní Měcholupy [732541]
Číslo LV:	599
Výměra [m ²]:	609
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ESTATE, spol. s r.o. v likvidaci, Za zahradami 388/15, Dolní Měcholupy, 11101 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitostí

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22601	305
24811	304

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.05.2020 11:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	672/106
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Dolní Měcholupy [732541]
Číslo LV:	599
Výměra [m ²]:	64
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ESTATE, spol. s r.o. v likvidaci, Za zahradami 388/15, Dolní Měcholupy, 11101 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
24811	64

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.05.2020 11:00:00.

Povodňová mapa



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec - část obce: Praha - Dolní Měcholupy

Ulice, č.p./č.o.: Za zahradami 388/15
PSČ: 11101

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

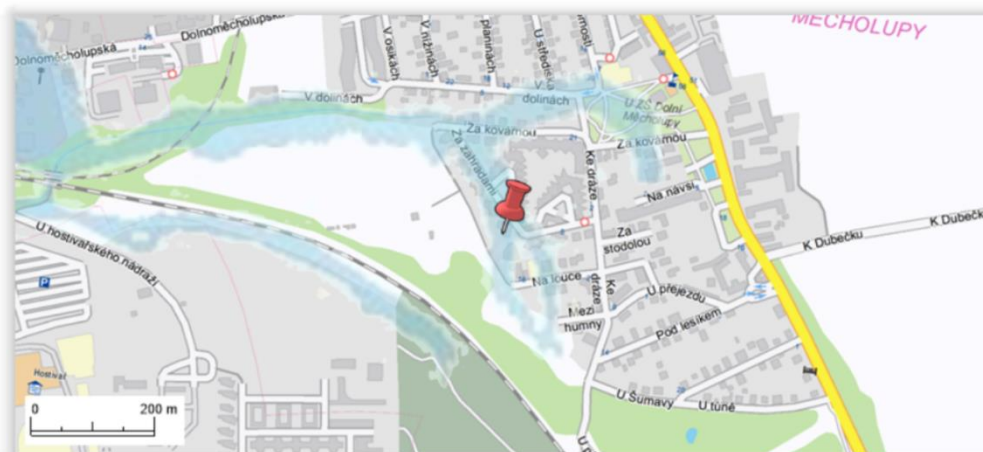
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -733630 **Y:** -1047925

Souřadnice GPS: N: 50°3'17,58" **E:** 14°33'27,37"

Kód adresy: 25013181 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se **zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s **nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se **středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s **vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

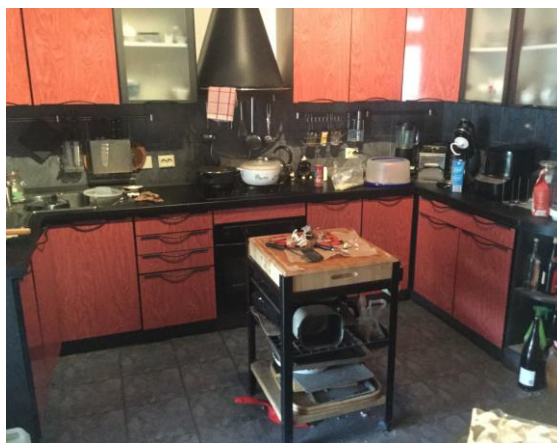
Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

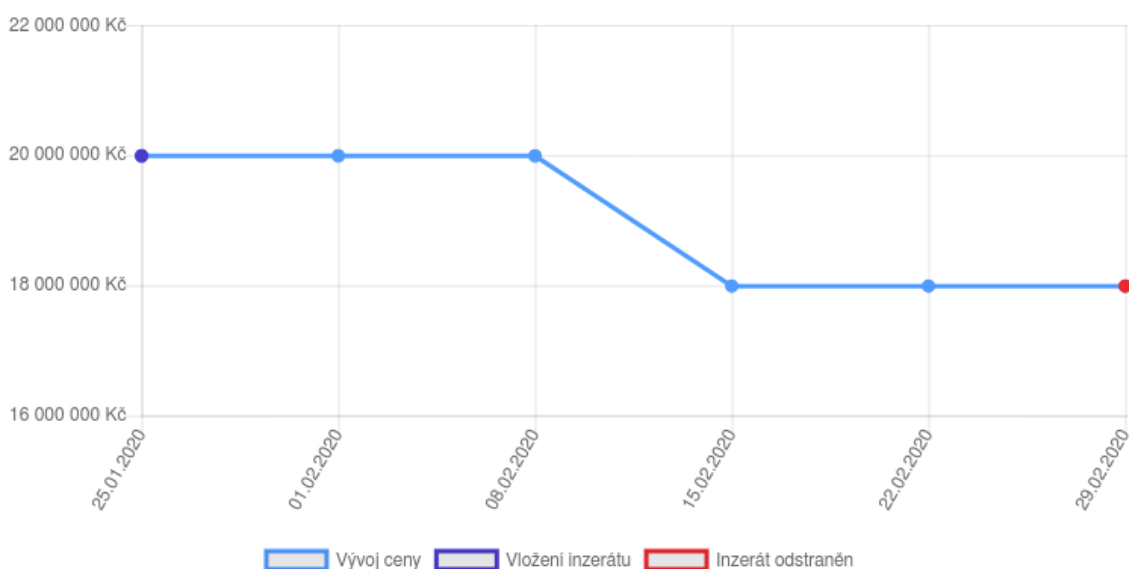


**Prodej, Rodinný dům, 273 m²,
Křemelná, Praha, okres Hlavní město
Praha**

Celková cena: 17.990.000 Kč

**Adresa: Křemelná, Praha, okres Hlavní
město Praha**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

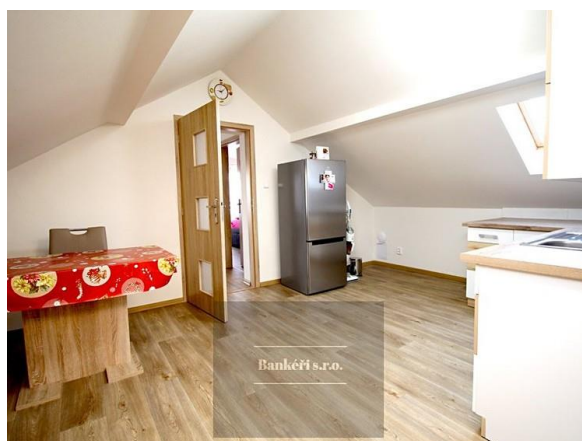
Adresa	Křemelná, Praha, okres Hlavní město Praha	Podlahová plocha	273
Cena	17 990 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	881
Poznámka k ceně	17 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Elektrina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Velmi dobrý	Plyn	Plynovod
Zastavěná plocha (m²)	120	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha užitná	319		

Slovní popis

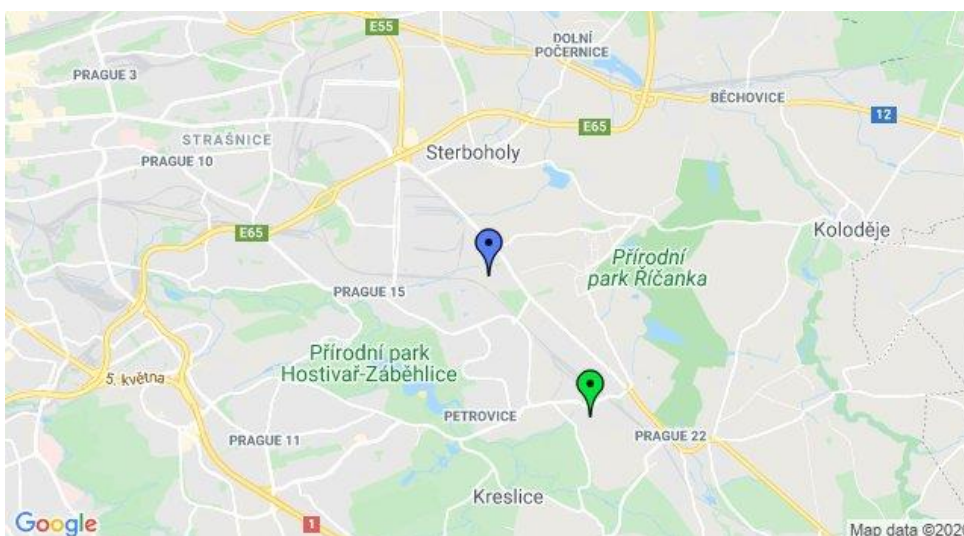
Exkluzivně nabízíme kompletně zrekonstruovaný třígenerační rodinný dům se zahradou v Praze 10 - Uhřetěvesi. Krásné bydlení v tiché vilové čtvrti metropole, které ocení moderní aktivní rodiny. V docházkové vzdálenosti je BILA, NORMA, večerka, škola a školka. Také vlakové nádraží Praha Uhřetěves a autobusová zastávka, ze kterých se pohodlně dostanete do centra. Dům o celkové užitné ploše 309m² disponující vlastní garáží a parkovacími místy na vlastním pozemku, prošel kompletní přestavbou a přístavbou v roce 2018 (byl zvýšen o podkroví). V domě je lokální plynové topení, centrální kotel, alarm, kompletní rozvody TV, internet, elektricky ovládatelná brána a garážová vrata. Zahrada o rozloze 661 m², s vlastní studnou (která je napojena i do domu, příprava na zahradní sprchu), je připravena na vybudování altánku a osazení zeleně dle vlastního vkusu. V přízemí domu se nachází společné schodiště pro tři bytové jednotky a byt o velikosti 3+kk s užitnou plochou 85 m² a s vlastním vstupem na terasu/zahradu. Byt se skládá z prostorného obývacího pokoje s kuchyní, která má vlastní spíž, z ložnice a pokoje, koupelny a WC který momentálně slouží jako velká šatna. V prvním patře domu se nachází bytová jednotka 4+1 o užitné ploše 85m² s balkonem. Byt se skládá ze 3 pokojů, obývacího pokoje, kuchyně, koupelny a samostatného WC. V podkroví se nachází byt o velikosti 3+kk o rozloze 73 m². Byt má dvě ložnice, obývací pokoj s kuchyní a koupelnu s toaletou. V suterénu domu se nachází sklepní prostory, technická místnost, kotelna, prádelna a garáž pro jedno auto. Dům je možné jednoduchými stavebními úpravami změnit na prostorný dům pro jednu rodinu, nebo nechat v současném stavu k využití více rodin. Záleží jen na vás, jak potenciál tohoto domu využijete. Díky členitosti pokojů lze využít dům i jako sídlo velké firmy s vlastním zázemím a parkováním na vlastním pozemku. Rádi Vám pomůžeme s financováním, odhad nemovitosti pro banku jsme již nechali zpracovat. Stačí disponovat minimálně 10% vlastních prostředků.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

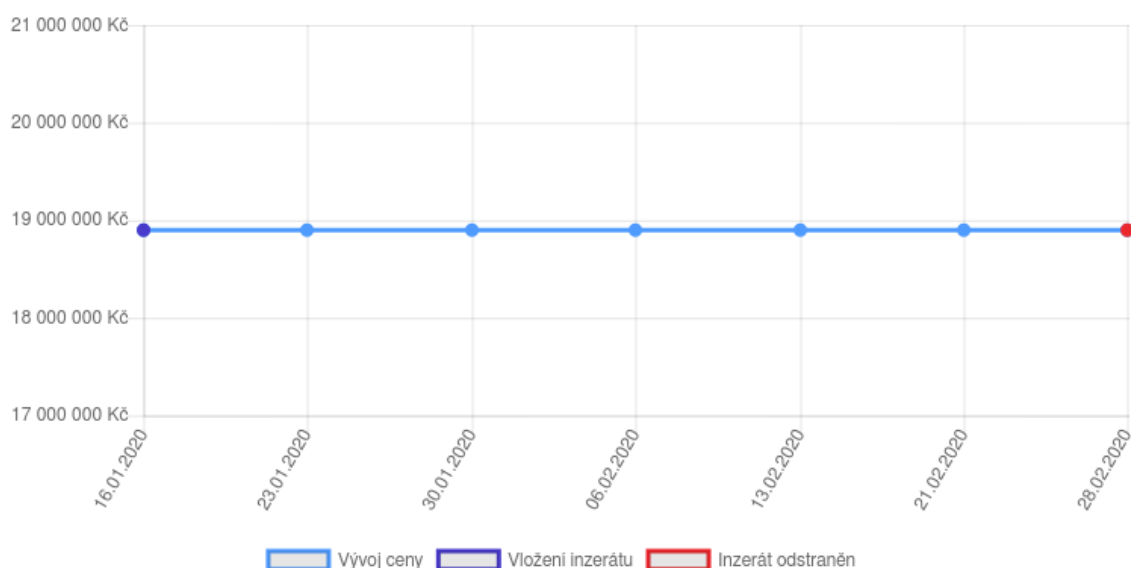


**Prodej, Rodinný dům, 300 m²,
Stinkovská, Praha, okres Hlavní město
Praha**

Celková cena: 18.900.000 Kč

Adresa: Stinkovská, Praha, okres Hlavní město Praha

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Stinkovská, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	18 900 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	171
Poznámka k ceně	18 900 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	300
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	525
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

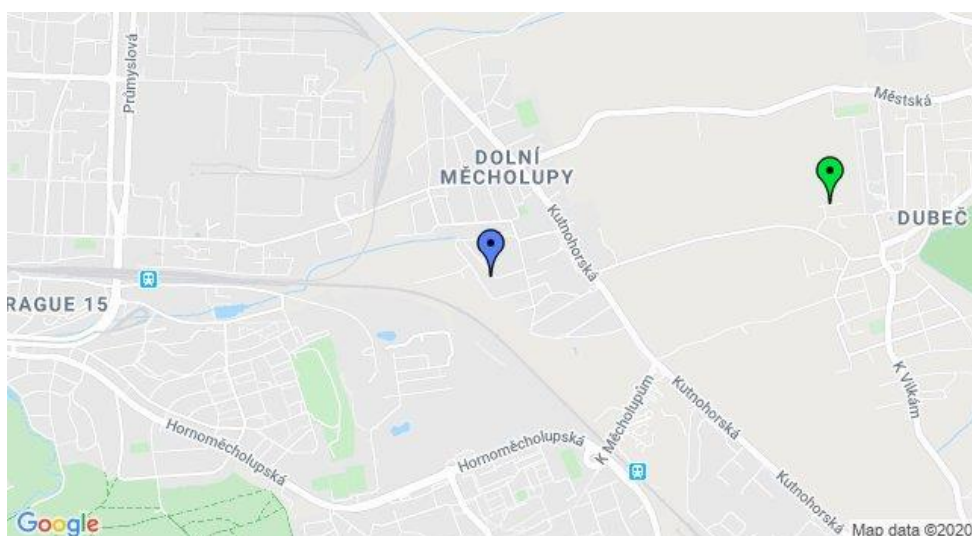
Prodám rodinný dům bez RK (neplatíte provizi). K prodeji se nabízí prostorný rodinný dům 300 m², který se nachází na konci tiché neprůjezdné ulice v lukrativní a žádané městské části Praha 10 – Dubeč. Podle serveru iDNES.cz je Dubeč vyhlášená jako nejkrásnější a nejbližší “pražská vesnice”. V přízemí domu se nachází prostorná předstíň s průchodem do garáže. Ze vstupní haly po pravé straně se nachází slunný obývací pokoj s přímým vstupem na terasu a jídelním prostorem propojeným s plně vybavenou kuchyní, ze které je průchod do pracovní místnosti, kde se nachází pračka a lednice. Na levé straně vstupní haly je pokoj pro hosty (nebo pracovna), koupelna se sprchovým koutem a samostatná toaleta. V druhém patře se nachází velká hlavní ložnice se vstupem do šatny a další dvě ložnice se samostatnými šatnami, také se zde nachází prostorná koupelna s rohovou vanou a samostatná toaleta. Součástí domu je také dvougaráž a udržovaná krásná zahrada s venkovním posezením a bazénem. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě, vhodné pro rodiny s dětmi. Lokalita s kompletní občanskou vybaveností v blízkém dosahu, základní i mateřská škola se nachází v docházkové vzdálenosti. V blízkosti je přírodní park Říčanka. Nedaleko se nachází nákupní centrum Štěrboholy. Výborná dopravní dostupnost – do centra města cca 20 min autem. Nedaleko od domu se nachází autobusová zastávka přímé MHD

linky na metro Háje, Skalka, Černý Most a na železniční stanice Praha–Horní Měcholupy a Praha–Běchovice. RK prosím nevolat!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

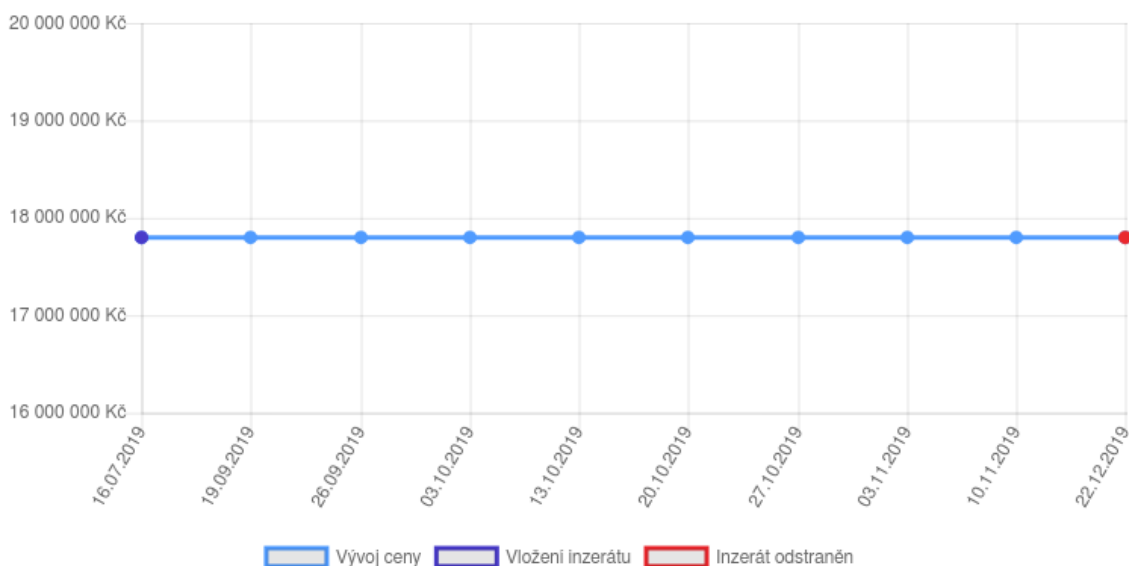


Prodej, Rodinný dům, 330 m², Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 17.800.000 Kč

Adresa: Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha

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



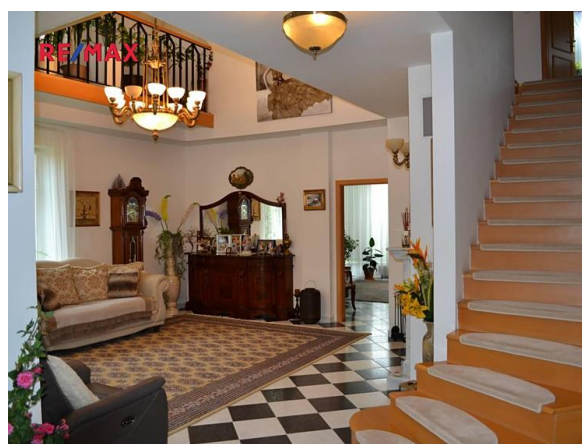
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	Zastavěná plocha (m²)	230
Cena	17 800 000 Kč	Plocha užitná	330
Poznámka k ceně	17 800 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	790
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	3	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

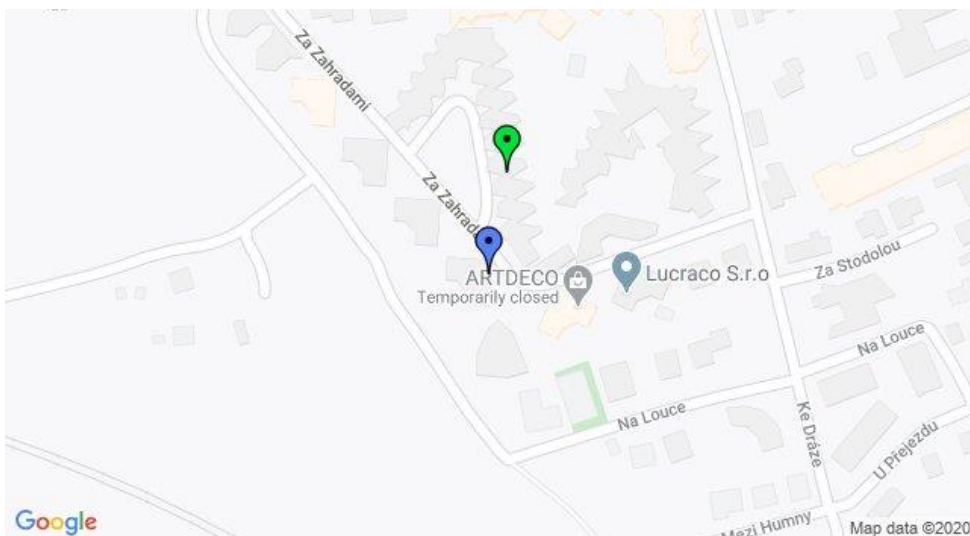
Exkluzivní prodej rezidenční vily o dispozici 9+1 s terasou, dvojgaráží a zahradou o rozloze 790 m² v klidné rezidenční čtvrti v uzavřeném areálu s 24 hodinovou ostrahou. Postaveno v roce 1998. Lokalita nabízí výbornou dostupnost do centra a kloubí příjemné bydlení v klidné části Prahy. 1. NP 193 m² - obývací pokoj s krbem se vstupem do pracovny, jídelny, garáže, kotelny, skladu, prádelny, sušárny, WC a na terasu. Prostorná jídelna s francouzskými okny a kuchyň s kompletně vybavenou kuchyňskou linkou (sklokeramickou deskou, elektrickou troubou, lednicí, myčkou nádobí, mikrovlnnou troubou a odsavačem par, AEG). 2. NP 94 m² dvě prostorné, světlé ložnice s vestavěnými skříněmi, koupelna s vanou, sprchovým koutem, umyvadly a samostatným WC. + hostinský pokoj s terasou, samostatnou koupelnou a WC. 3.NP (podkroví) 43m² prosvětlená pracovna s ložnicí. Zahrada: rovinatá udržovaná zahrada. Vzrostlé stromy, keře a traviny skýtají soukromí. Technický popis : připojeno na veškeré inženýrské sítě, vlastní studna. Topení je zajištěno kondenzačním kotlem s rozvody do všech místností, teplotu lze regulovat samostatně, radiátory a podlahové topení. Krb má průduchy do všech podlaží. Podlahy: keramická dlažba a plovoucí podlahy. Centrální vysavač. Nosná konstrukce domu je z Porothermu, schodiště železobetonové, stupnice a podstupnice jsou obloženy dřevem. Střecha je sedlová, osazená betonovými taškami, okna jsou plastová s izolačním bezpečnostním dvojsklem a žaluziemi. Dveře jsou prosklené nebo plné, dřevěné dýhované. Instalováno bezpečnostní zařízení domu. Není podsklepeno. Dostupnost do centra: MHD cca 100 m od domu na metro C Háje nebo metro A Depo Hostivař (cca 15 min), vlakem (17 minut na Hlavní nádraží) nebo autem. Ve vzdálenosti 3 km se nachází Hostivařská přehrada s lesoparkem. Občanská vybavenost: Školka, škola, supermarket, zdravotní zařízení, restaurace. Sportovní vyžití hřiště pro malé i velké děti. Tenisové kurty. Pro více informací kontaktujte makléřku nabídky

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

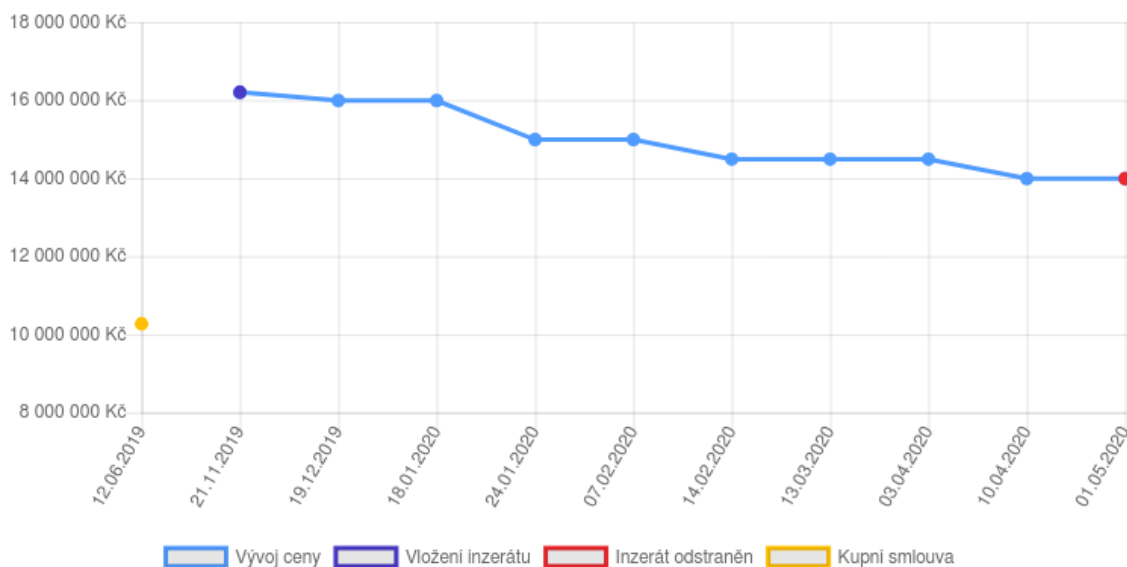


Prodej, Rodinný dům, 396 m², Za zahradami č.p. 382/27, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 10.270.000 Kč

Adresa: Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Za zahradami, Praha, okres Hlavní město Praha	Zastavěná plocha (m²)	204
Cena dle kupní smlouvy	10 270 000 Kč	Plocha užitná	396
Kupní smlouva podepsaná dne	12.06.2019	Podlahová plocha	396
Číslo řízení	V-37938/2019	Plocha přidruženého pozemku	709
Poznámka k ceně	13 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	4	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

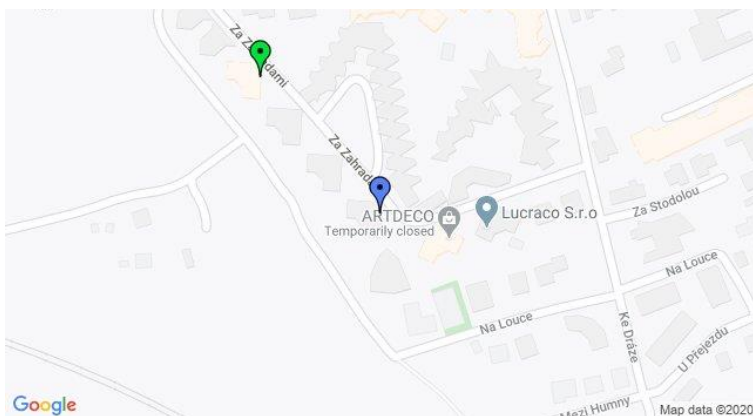
Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji velmi pěkný a prostorný rodinný dům o velikosti 8+1 a výměře 396 m², který se nachází v zabezpečeném uzavřeném areálu v Praze 10 - Dolní Měcholupy. Jedná se o řadový dům, ale sousedí jen s jedním vedlejším. Dům má 3 nadzemní podlaží plus ještě navíc obytné podkroví. Disponuje šesti regulárními pokoji a dalšími dvěma místnostmi pro jakékoli účely. K dispozici jsou 3 koupelny plus sauna se samostatným bazénkem a sprchovým koutem a samostatná toaleta v přízemí. Po vstupu do domu následuje prostorná hala, je zde také komora, samostatná kuchyň, šatna. Další 3 šatny jsou u jednotlivých pokojů na dalších patrech. Dům je zděný a svislé konstrukce železobetonové. Střecha je valbová. Podlahy jsou dřevěné a dlažba. Okna jsou plastová a střešní dřevěná. Vytápění a ohřev vody je řešeno samostatným plynovým kotlem. K domu náleží dvougaráž. Dostatek prostoru k využití mimo dům nabízí zahrada o výměře 505 m². Okolí je naprosto klidné, areál je

uzavřený. V blízkém okolí je kompletní občanská vybavenost. Jedná se o skvělou nabídku rodinného bydlení, nebo i kombinaci bydlení a kanceláří se sídlem firmy. Velká disponibilita vnitřních prostor. Pro více informací, nebo zájem o prohlídku, nás kontaktujte. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 2 798 000,- Kč a měsíční splátkou 44 747,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

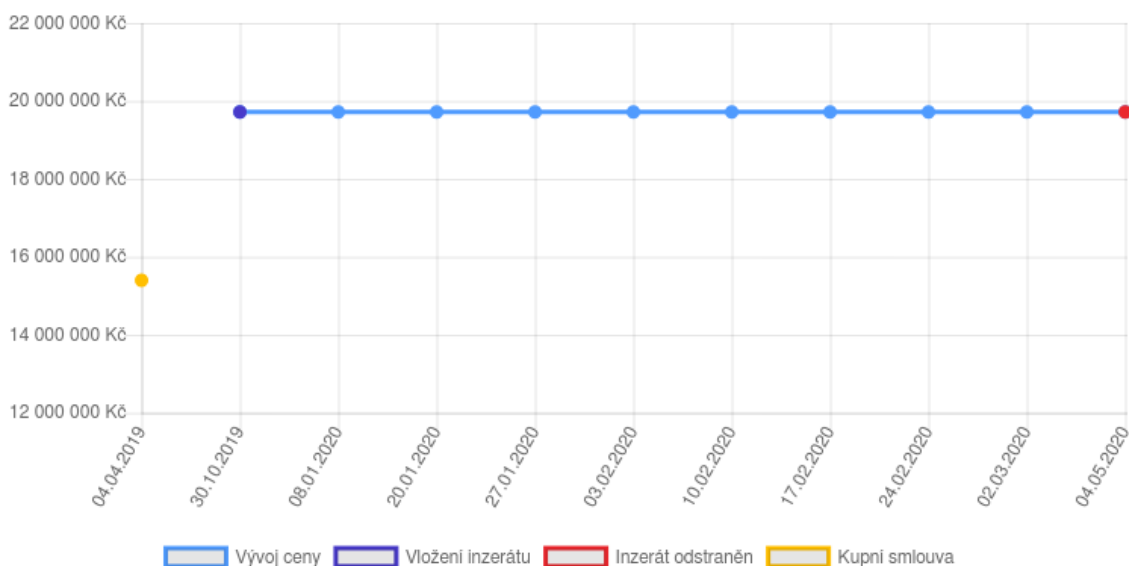


Prodej, Rodinný dům, 310 m², Za kovárnou č.p. 458/25, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 15.400.000 Kč

Adresa: Za kovárnou, Praha, okres Hlavní město Praha

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Za kovárnou, Praha, okres Hlavní město Praha	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	15 400 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	04.04.2019	Zastavěná plocha (m²)	223
Číslo řízení	V-23514/2019	Plocha užitná	310
Poznámka k ceně	19 720 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	310
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	715
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

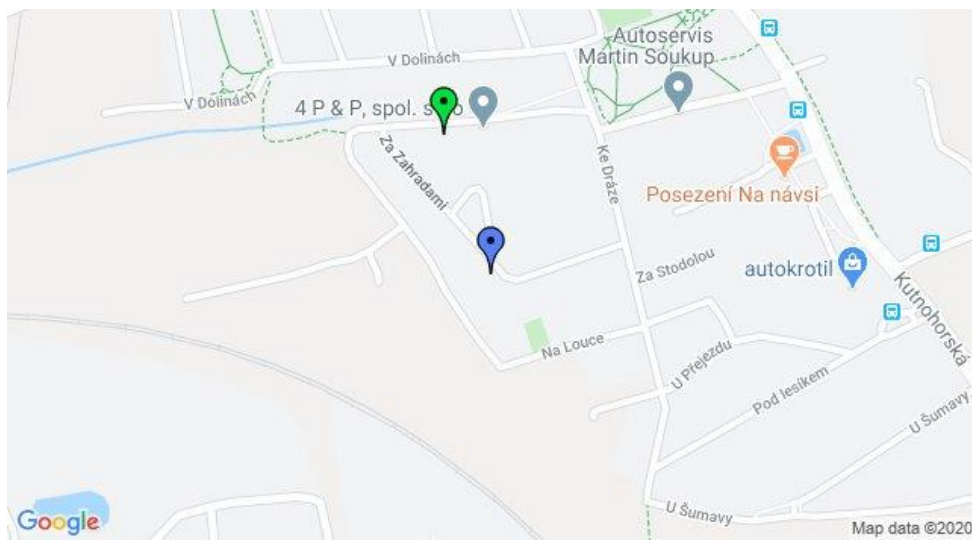
Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji luxusní rodinný dům v rezidenční části Prahy 10 Dolních Měcholupích. Dům se nachází na krásném klidném místě obklopeném zelení a dalšími objekty rezidenčního bydlení. Stavba z r. 2005 je dvoupodlažní, řešena klasicky 1.N.P. a obytným podkrovím, spojenými komunikačně točitým schodištěm. Součástí 1.N.P. je i prostorná dvougaráž s automatickými el. vraty a posuvnou branou. Vstupní dveře jsou bezpečnostní. V 1.N.P. najdeme prostornou vstupní halu s krásným točitým dřevěným schodištěm a samostatné vstupy do kuchyně, obývacího prostoru, hostinského pokoje, šatny, pracovny, velké koupelny a technické místnosti. Kuchyň je zařízena luxusní linkou z dřevěného masivu s mramorovou pracovní deskou, obložena též mramorem a vybavena špičkovými spotřebiči. V rozlehlém obývacím pokoji, kterému dominuje prostorná kožená sedací souprava a velký jídelní stůl, najdeme i luxusní krb z růžového mramoru. Z celého prostoru jsou vstupy na venkovní krytou terasu, která umožňuje posezení velkého množství hostů při jakémkoli počasí. V 2.N.P. je soukromá zóna ložnic, koupelen a tělocvičny. Podlahy jsou v obytných místnostech dřevěné plovoucí s koberci, jinde keramická dlažba, dveře plné či prosklené s obložkovými zárubněmi. Dům je vytápěn etážovým topením s el. kotlem a zásobníkem teplé vody. Celý objekt je chráněn zabezpečovacím zařízením s kamerovým systémem, součástí je i satelitní TV a centrální vysavač. Samozřejmostí jsou i venkovní el. žaluzie. Pozemek o celkové ploše 715 m² je vkusně upraven okrasnými keři a dřevinami, v rohové části umožňuje i potencionální umístění bazénu. Celý parter domu a jeho okolí splňuje atributy luxusního bydlení v klidové zóně, kde se nevyskytují žádné negativní dopady fungování dnešní společnosti. Lokalita je obsluhována MHD, v obci je plná občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti ZŠ, MŠ, Úřad MČ atd, v okolí golfové hřiště, fitness centrum, cyklostezky, Retail Park Štěrboholy cca 1,3 km. Dostupnost centra Anděl 15 min. Jedná se o výjimečnou nabídku bydlení v prestižní lokalitě. Velmi doporučujeme ! Pozn. : Průkaz PENB zpracován, uvádíme třídu D.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost