Č.J.:KSPH 79 INS 835/2022

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5058/137/2022

O ceně zjištěné a ceně obvyklé Jednotky - bytu č. 410/16 v obytném domě čp. 410, 1/34 z celku Jednotky - garáže č. 410/36 s podílem na společných částech domu čp. 410 a pozemcích č. parc. 1249/1, č. parc. 1250/3, č. parc. 1250/4, č. parc. 1256, č. parc. 1259/1 a č. parc. 1259/6 v obci Praha, katastrálním území Podolí.

Zadavatel znaleckého posudku: Insolvency Project, v.o.s. IČ: 288 60 993
Bieblova 1110/1 b
500 03 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny dle platného cenového předpisu a stanovení ceny obvyklé k insolvenčnímu řízení č.j. MSPH 79 INS 835/2022

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 4.6.2022 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz
IČ: 12979821 Datová schránka: 7x44js

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 20 stran příloh. Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních. Vyhotovení číslo: 1

V Hradci Králové 6.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé Jednotky - bytu č. 410/16, 1/34 z celku Jednotky - garáže č. 410/36 s podílem na společných částech domu čp. 410 a pozemcích č. parc. 1249/1, č. parc. 1250/3, č. parc. 1250/4, č. parc. 1256, č. parc. 1259/1 a č. parc. 1259/6 v obci Praha, katastrální území Podolí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení MSPH 79 INS 835/2022

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti nebyly znalci zadavatelem sděleny, které by měly vliv na závěr znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 4.6.2022 za přítomnosti pana Kubíka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha LV č. 6542
Výpis z KN Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha LV č. 5598
Výpis z KN Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha LV č. 5570
Snímek pozemkové mapy k.ú. Podolí, snímek orto foto
Mapa širšího okolí
Cenová mapa města Prahy
Místní šetření uskutečněné znalcem dne 4.6.2022 a informace sdělené panem Kubíkem
Porovnatelné nemovitosti v daném místě a čase nabízené na současném realitním trhu
Objednáno dne 24.3.2022 Mgr. Pouchlou

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data ve znaleckém posudku jsou považována za věrohodná.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
Vyhláška č. 424/2021 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Jednotka - byt č. 410/16 v obytném domě čp. 410 s podílem na společných částech domu čp. 410 a pozemkových parcelách a 1/34 z celku Jednotky - garáže č. 410/36 s podílem na společných částech domu čp. 410 a pozemcích
Adresa předmětu ocenění:	Jeremenkova 410/14 147 00 Praha
LV:	6542, 5598 a 5570
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Podolí
Počet obyvatel:	1 335 084

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 6542
Dalibor Kubík, bytem Jeremenkova 410/14, Podolí, 147 00 Praha 4
k celku
LV č. 5598
Dalibor Kubík, bytem Jeremenkova 410/14, Podolí, 147 00 Praha 4
k 1/34 z celku
a další spoluvlastníci
LV č. 5570
Dalibor Kubík, bytem Jeremenkova 410/14, Podolí, 147 Praha 4
k 2281/103768 z celku
a další spoluvlastníci

Omezení vlastnických práv dle zápisů na jednotlivých LV

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici, vychází tedy z místního šetření a informací poskytnutých panem Kubíkem.

Celkový popis nemovité věci

Obytný dům čp. 410 se nachází v ulici Jeremenkova, čtvrti Podolí v hlavním městě Praze. Přístup k objektu a pozemkovým parcelám na kterých se obytný dům nachází a které se stavebním pozemkem tvoří jeden funkční celek je ze zpevněných komunikací a chodníkových těles. V dané lokalitě je zavedena MHD, metro do lokality zavedeno není. Docházkové vzdálenosti k vybudované infrastruktuře jsou velmi dobré. V lokalitě jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě a tyto jsou do objektu čp. 410 a na pozemky zavedeny. Negativní vlivy se neprojevují.
Předmětem ocenění je jednotka - byt o velikosti 1 + 3 s příslušenstvím a garážové stání v suterénu domu čp. 410 s podílem na společných částech domu a pozemcích.

3.2. Obsah

1. Jednotka - byt č. 410/16
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Stavební pozemek a ostatní plochy
2. Jednotka - garážové stání č. 410/36
   2.1. Oceňovaná jednotka
   2.2. Stavební pozemek a ostatní plochy
   2.3. Obvyklá cena Jednotky - bytu č. 410/16
   2.4. Obvyklá cena Jednotky - garážového stání 410/36 - 1/34 z celku

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vyhledávaná lokalita	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}509}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,250}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - dobrá lokalita a poloha	III	0,25

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,360}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 2,052}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1,700}$

1. Jednotka - byt č. 410/16

1.1. byt

Dům čp. 410

Objekt byl vybudován v roce 1991 a od této doby je užíván. Je postavený na základových pasech ze železobetonového skeletu s provedenými cihelnými vyzdívkami. Stropní konstrukce železobetonové. Zastřešení je porvedeno rovnou odpařovací střechou s lepenkovým krytem. Klempířské prvky jsou provedeny kompletně. Venkovní omítky nejsou zateplené, pouze proveden vrchní fasádní nátěr, který je poškozený loupáním. V domě je instalován osobní výtah. V suterénu

domu jsou umístěny garážová stání přístupná z boční ulice sekčními vraty s el. pohonem. V přízemí umístěny nebytové prostory a čtyři podlaží jsou rozděleny na bytové jednotky. Schodiště železobetonové s keramickým obkladem. Provedení objektu , použití jednotlivých materiálů je poplatné době výstavby. Totéž platí o opotřebení budovy.

Jednotka - byt č. 410/16

Byt se nachází v obytném domě s nebytovými prostorami ve třetím nadzemním podlaží o velikosti 1 + 3 s příslušenstvím. Podlahové konstrukce jsou pokryty keramickou dlažbou a korkem. Keramické obklady v lázni, WC a kuchyni provedeny ve standardním provedení. Zařizovací předměty v lázni, WC combi, standardní vana, umývadlo. Kuchyňská linka s digestoří a plynovým sporákem. Vytápění bytu je vlastním plynovým kotlem s radiátorovými články. TÚV zajištěna taktéž plynovým kotlem. V obývacím pokoji umístěna klimatizace. Okna osazena plastová, dveře do ocelových zárubní hladké a prosklené. Elektroinstalace zavedena ve standardním provedení se světelným a zásuvkovým okruhem. Z obývacího pokoje je výstup na střešní terasu, která patří do společných částí domu. Na terase není dlažba, pouze křemelina. Vnitřní omítky vápenné štukové. Rozvody vody teplé a studené ve standardním rozsahu, taktéž kanalizace.
Byt obsahuje: vstupní chodbu, komoru, WC, lázeň, kuchyňský kout a tři pokoje. V posledním období je byt neobývaný. Jeho stav odpovídá době pořízení v roce 1991 a vyžaduje provedení oprav u dožitých prvků. Nebylo možno ověřit funkci plynového kotle, neboť je demontován plynoměr a taktéž el. instalaci včetně klimatizace, demontáž elektroměru.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	31 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
byt č. 410/6:	79,30 *	1,00 =	79,30 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			79,30 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – III 0,85
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 31 let:

s = 1 - 0,005 * 31 = **0,845**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}845 = \mathbf{0{,}819}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,250**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,360**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 79 638,- Kč/m^2 * 0,819 = 65 223,52 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,30 m^2 * 65 223,52 Kč/m^2 * 1,250 * 1,360= 8 792 782,73 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 8 792 782,73 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Stavební pozemek a ostatní plochy</u>

Stavební pozemek zastavěný stavbou obytného domu s provozovnami čp. 410 a ostatní plochy, které tvoří jeden funkční celek se stavební parcelou v obci Praha, katastrální území Podolí. Pozemkové parcely jsou všechny uvedeny v cenové mapě města Prahy na mapovém listu č. 72 se stanovenou cenou 12 720,- Kč/m^2. Pozemky jsou řpístupné ze zpevněné komunikace přes chodníková tělesa přes místní komunikaci. V dané lokalitě je zavedena MHD. Inženýrské sítě jsou na pozemek a do objektu zavedeny všechny - elektrická síťm kanalizace, vodovodní řad, plynovodní řad. Docházkové vzdálenosti k vybudoévané infrastruktuře jsou velmi dobré. Negativní vlivy se neprojevují.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1256	1 464	12 720,00	18 622 080,-
ostatní plocha	1249/1	36	12 720,00	457 920,-
ostatní plocha	1250/3	8	12 720,00	101 760,-
ostatní plocha	1250/4	89	12 720,00	1 132 080,-
ostatní plocha	1259/1	134	12 720,00	1 704 480,-
ostatní plocha	1259/6	510	12 720,00	6 487 200,-
Cenová mapa - celkem		2 241		**28 505 520,-**

Stavební pozemek a ostatní plochy - zjištěná cena celkem = 28 505 520,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Stavební pozemek a ostatní plochy = 28 505 520,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 28 505 520,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 8 792 782,73 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 28 505 520,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 793 / 45 780
Hodnota spoluvlastnického podílu:
28 505 520,- Kč * 793 / 45 780 = 493 771,90 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	493 771,90 Kč
Jednotka - byt č. 410/16 - zjištěná cena	**=**	**9 286 554,63 Kč**

2. Jednotka - garážové stání č. 410/36

2.1. jednotka

Jednotka - garážové stání umístěné v suterénu objektu čp. 410. Jedná se o garážové stání s rozdělenými jednotlivými stáními mezi železobetonovým konstrukčním systémem. Podlahové konstrukce jsou z betonové mazaniny. Vnitřní omítky provedeny vápenné. Do prostoru je zaveden elektrický proud, ostatní sítě nejsou zavedeny. Vjezd do garážového stání je zajištěn sekčními vraty s elektropohonem. Vstup do obytných prostor je dveřmi s protipožární úpravou a výtahem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21
Budova: K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
garážové stání:	725,30 *	1,00 =	725,30 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			725,30 m^2

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s cihelnou vyzdívkou	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	provedeny kompletně	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé opatřené nátěrem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi + vrata sekční	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100

14. Povrchy podlah	betonové mazaniny	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,33
Koeficient vybavení K_4:					**0,6933**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6933

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**8 199,22**
Plná cena: 725,30 m^2 * 8 199,22 Kč/m^2	=	**5 946 894,27 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 100 = 31,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 31,0 % / 100)	*	0,690
Nákladová cena CJ_N	=	**4 103 357,05 Kč**
Koeficient pp	*	2,052
Cena CJ	=	**8 420 088,67 Kč**
Jednotka - garážové stání č. 410/36 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**8 420 088,67 Kč**

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>2.2. Stavební pozemek a ostatní plochy</u>

Jedná se o pozemek zastavěný stavbou obytného domku čp. 410 a ostatní plochy , které se stavebním pozemkem tvoří jeden funkční celek. Pozemky se nacházejí v obci Praha, katastrální území Podolí. Pozemky jsou vedeny v cenové mapě na mapovém listu č. 72 s jednotkovou cenou 12720,- Kč/m^2 .
Přístup na pozemky je ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou na pozemky zavedeny.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1256	1 464	12 720,00	18 622 080,-
ostatní plocha	1249/1	36	12 720,00	457 920,-
ostatní plocha	1250/3	8	12 720,00	101 760,-
ostatní plocha	1250/4	89	12 720,00	1 132 080,-
ostatní plocha	1259/1	134	12 720,00	1 704 480,-
ostatní plocha	1259/6	510	12 720,00	6 487 200,-
Cenová mapa - celkem		2 241		**28 505 520,-**

Stavební pozemek a ostatní plochy - zjištěná cena celkem	=	**28 505 520,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Stavební pozemek a ostatní plochy	=	28 505 520,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	**28 505 520,- Kč**
Jednotka - garážové stání č. 410/36 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**8 420 088,67 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	28 505 520,- Kč		
Spoluvlastnický podíl:	7 253 / 45 780		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	28 505 520,- Kč * 7 253 / 45 780	+	4 516 175,98
Jednotka - garážové stání č. 410/36 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		=	**12 936 264,65 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	1 / 34
Jednotka - garážové stání č. 410/36 - zjištěná cena		**=**	**380 478,37 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Jednotka - byt č. 410/16		9 286 554,60 Kč
1.1. Oceňovaný byt	8 792 782,73 Kč	
1.2. Stavební pozemek a ostatní plochy	493 771,90 Kč	
	= 9 286 554,60 Kč	
2. Jednotka - garážové stání č. 410/36		380 478,40 Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	8 420 088,67 Kč	
2.2. Stavební pozemek a ostatní plochy	132 828,71 Kč	
	= 380 478,40 Kč	

Výsledná cena - celkem: 9 667 033,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 9 667 030,- Kč

slovy: Devětmilionůšestsetšedesátsedmtisíctřicet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny jsou použity nabízené nemovitosti na realitním trhu v současné době a to z důvodu vysoké inflace v daném období, neboť realizované nemovitosti v minulosti nejsou svými cenami relevantní.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 2 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 424/2021 Sb. dle dle § 1a odstavců 1 - 3.
Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.
Jak výše uvedeno nemovitosti jsou porovnány s nemovitostmi nabízeným na současném realitním trhu z důvodu vysoké inflace. Nemovitosti použité pro porovnání jsou přílohou znaleckého posudku.

Nabízené byty k porovnání:

1. Prodej bytu 3 + 1, Za mlýnem, Praha 4, Braník 67 m^2 = 7 950 000,-Kč
2. Prodej bytu 3 + 1, Branická, Praha 4, Braník 73 m^2 = 7 900 000,-Kč
3. Prodej bytu 3 + 1, Bítovská, Praha 4, Michle 73 m^2 = 7 990 000,-Kč

Průměrná cena za jeden metr čtverečný bytu k porovnání = 111 925,- Kč

Koeficient porovnání

K1 - nerealizované nemovitosti na realitním trhu	**0,95**
K2 - lokalita bytu - lepší	**1,10**
K3 - výměra bytu - větší	**1,10**
K4 - docházkové vzdálenosti k infrastruktuře - obdobné	**1,00**
K5 - celkový stav bytu - horší	**0,95**

Koeficient porovnání 1,092

79,30 m^2 * 111 925,- Kč/m^2 * 1,092 = 9 692 212,- Kč
Zaokrouhleně = 9 692 000,-Kč

Obvyklou cenu Jednotky - bytu č. 410/16 s podílem na společných částech domu a pozemcích v obci Praha, katastrálním území Podolí stanovuji ve výši
9 692 000,- Kč

Slovy:devětmilionůšestsetdevadesátdvatisíceKč

Nabízené garáže a garážová stání k porovnání:

1. Prodej garáže Velké Kunratické, Praha 4 677 000,- Kč
2. Prodej garáže Hodonínská, Praha 4 1 550 000,- Kč
3. Prodej garáže Plovdivská, Praha 4 890 000,- Kč

Průměrná cena nabízených garáží - garážových stání 1 039 000,- Kč

Koeficient porovnání

K1 nerealizované nemovitosti	**0,95**
K2 lokalita posuzovaného stání - lepší	**1,05**
K3 výměra stání - menší	**0,90**
K4 umístění s docházkovou vzdáleností - obdobné	**1,00**
K5 celkový stav - obdobný	**0,95**

Koeficient porovnání 0,852

1 039 000,- Kč * 0,852 = 885 228,- Kč
Zaokrouhleně 885 000,- Kč

Obvyklou hodnotu 1/34 Jednotky - garážového stání č. 410/36 v obytném domě čp. 410 s podílem na společných částech domu a pozemcích v obci Praha, katastrální území Podolí stanovuji ve výši 885 000,- Kč

Slovy: osmsetosmdesátpěttisícKč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 6542	3
LV č. 5598	2
LV č. 5570	2
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí	3
Cenová mapa města Prahy	1
Nabízené nemovitosti k porovnání	6
Fotodokumentace	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5058/137/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.Spr. 1848/86 v oboru Ekonomika - odvětví - ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5058/137/2022 evidence posudků.

V Hradci Králové 6.6.2022

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 5058/137/2022

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 6542	3
LV č. 5598	2
LV č. 5570	2
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí	3
Cenová mapa města Prahy	1
Nabízené nemovitosti k porovnání	6
Fotodokumentace	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2022 08:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 79 INS 835/2022 pro Insolvency Project, v.o.s.

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

at.území: **728152 Podolí** List vlastnictví: **6542**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Kubík Dalibor, Jeremenkova 410/14, Podolí, 14700 Praha 4 [redacted]		

Nemovitosti

ednotky č.p./ č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
410/16	**byt**	**památkově chráněné území**	**byt.z.**	**793/45780**

Vymezeno v:

Budova	**Podolí, č.p. 410, byt.dům, LV 5570**			
	na parcele	**1256, LV 5570**		
Parcela	**1249/1**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**36m2**
	1250/3	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**8m2**
	1250/4	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**89m2**
	1256	**zastavěná plocha a nádvoří**		**1464m2**
	1259/1	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**134m2**
	1259/6	**ostatní plocha**	**zeleň**	**510m2**

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávky do výše 4.170.000,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901
  Povinnost k
  Jednotka: 410/16
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2012.**
  V-18092/2012-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  veškeré pohledávky do výše 20.000.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 30.11.2021
  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
  Povinnost k
  Jednotka: 410/16
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN/1150/14/LCD ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2015 12:25:20. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Praha**
  V-89923/2015-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2022 08:55:02*

Kraj: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Území: 728152 Podolí List vlastnictví: 6542

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 30.11.2015 12:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN/1150/14/LCD ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2015 12:25:20. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Praha

V-89923/2015-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN/1150/14/LCD ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2015 12:25:20. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Praha

V-89923/2015-101

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva V-89923/2015-101

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 410/16

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN/1150/14/LCD ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2015 12:25:20. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Praha

V-89923/2015-101

Pořadí k 30.11.2015 12:25

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Povinnost k

Kubík Dalibor, Jeremenkova 410/14, Podolí, 14700 Praha 4, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX 07960/21 - 048 k 72 EXE-3601/2021 -24 ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 17:44:10. Zápis proveden dne 20.01.2022; uloženo na prac. Praha

Z-46323/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 410/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX 07960/21 - 015 ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 17:44:10. Zápis proveden dne 20.01.2022; uloženo na prac. Praha

Z-46323/2021-101

lomby a upozornění

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2022 08:55:02*

ıres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

ızemí: **728152 Podolí** List vlastnictví: **6542**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

- Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 20 D-1435/2016 -41 ze dne 07.02.2017. Právní moc ke dni 07.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 10:08:14. Zápis proveden dne 07.03.2017.**

V-9596/2017-101

Pro: **Kubík Dalibor, Jeremenkova 410/14, Podolí, 14700 Praha 4** *RČ/IČO:* [redacted]

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

yhotovil: *Vyhotoveno: 10.03.2022 09:08:16*
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2022 08:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 79 INS 835/2022 pro Insolvency Project, v.o.s.

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

at.území: **728152 Podolí** List vlastnictví: **5598**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
[redacted]		1/34
		1/68
		1/68
		1/34
		1/34
		1/34
		1/34
		1/34
		5/34
		1/34
Kubík Dalibor, Jeremenkova 410/14, Podolí, 14700 Praha 4		1/34
[redacted]		1/34
		4/68
		2/34
		1/34
		1/34
		1/34
		1/68
		1/34
		1/34
		1/34
		1/34
		1/68
		1/68
		1/68
		1/34
		2/34
		1/34
		1/34

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2022 08:55:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Území: **728152 Podolí** List vlastnictví: **5598**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

[redacted] 1/34

SJM = *společné jmění manželů*

Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
410/36	**garáž**	**památkově chráněné území**	**byt.z.**	**7253/45780**

Vymezeno v:

Budova **Podolí, č.p. 410, byt.dům, LV 5570**

na parcele **1256, LV 5570**

Parcela	**1249/1**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**36m2**
	1250/3	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**8m2**
	1250/4	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**89m2**
	1256	**zastavěná plocha a nádvoří**		**1464m2**
	1259/1	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**134m2**
	1259/6	**ostatní plocha**	**zeleň**	**510m2**

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

Pohledávky ve výši 2 200 000,- Kč s příslušenstvím k podílu 1/34

Oprávnění pro

[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2008.**

V-56481/2008-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**

Pohledávka ve výši 2 513 000,- Kč a příslušenství - k podílu 1/34

Oprávnění pro

[redacted]

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

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

strana 2

P

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2022 08:55:02*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 79 INS 835/2022 pro Insolvency Project, v.o.s.

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

at.území: **728152 Podolí** List vlastnictví: **5570**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
[redacted]		503/45780
		101/18312
		101/18312
		709/91560
		1/84
		709/91560
		42341 /1556520
		6/545
		1737/207536
		10691 /1037680
		13921/518840
		1039/45780
		8339/311304
		3659/222360
		7253/1556520
		45/6104
		4871/311304
		35129/518840
		41899 /1556520
Kubík Dalibor, Jeremenkova 410/14, Podolí, 14700 Praha 4		2281/103768
[redacted]		41729 /1556520
		197/11445
		24457/778260
		8209/259420
		5971/222360
		6/545
		15/952
		121259 /518840

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2022 08:55:02*

Kraj: CZ0100 Hlavní město Praha — Obec: 554782 Praha

Území: 728152 Podolí — List vlastnictví: 5570

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

[redacted]

45/6104
13887 /1037680
683/45780
5177/311304
1013/45780
3727/222360
167/15260
7253/1556520
7253/1556520
10691 /1037680
1737/207536
13887 /1037680
14159/518840
2461/77826
7253/1556520
1081/45780
339/15260
7253/1556520
7253/1556520

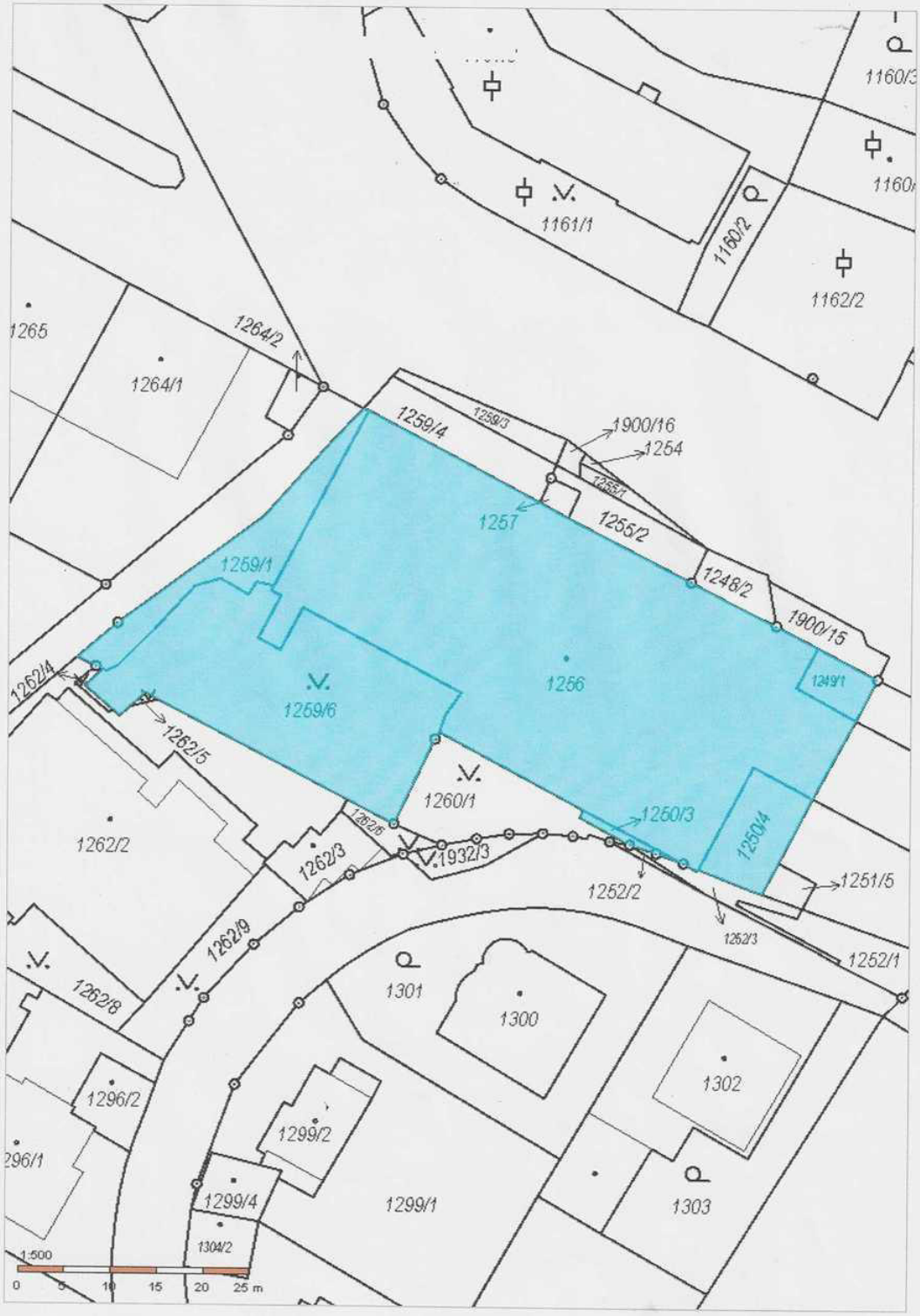
Nemovitosti

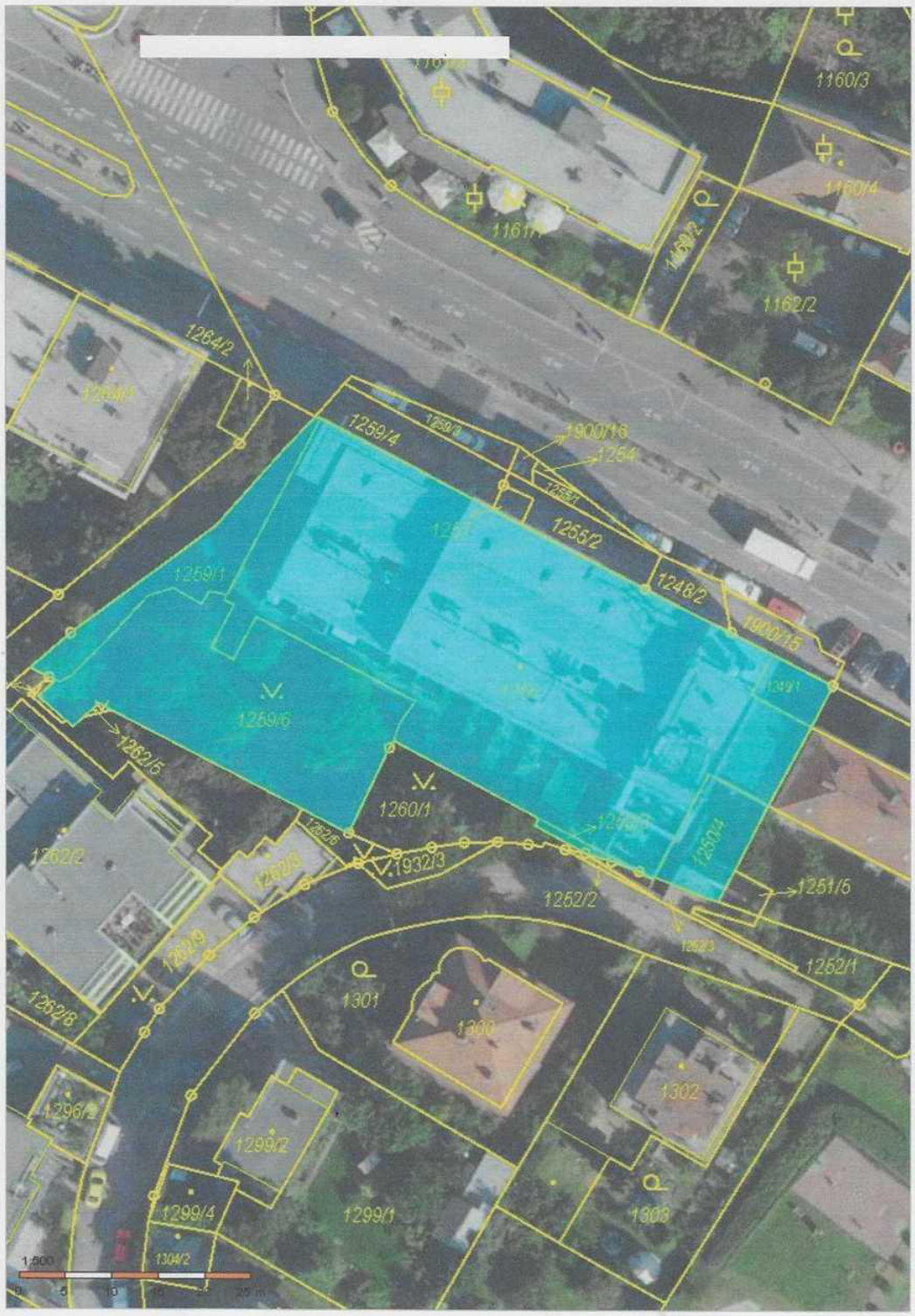
Pozemky

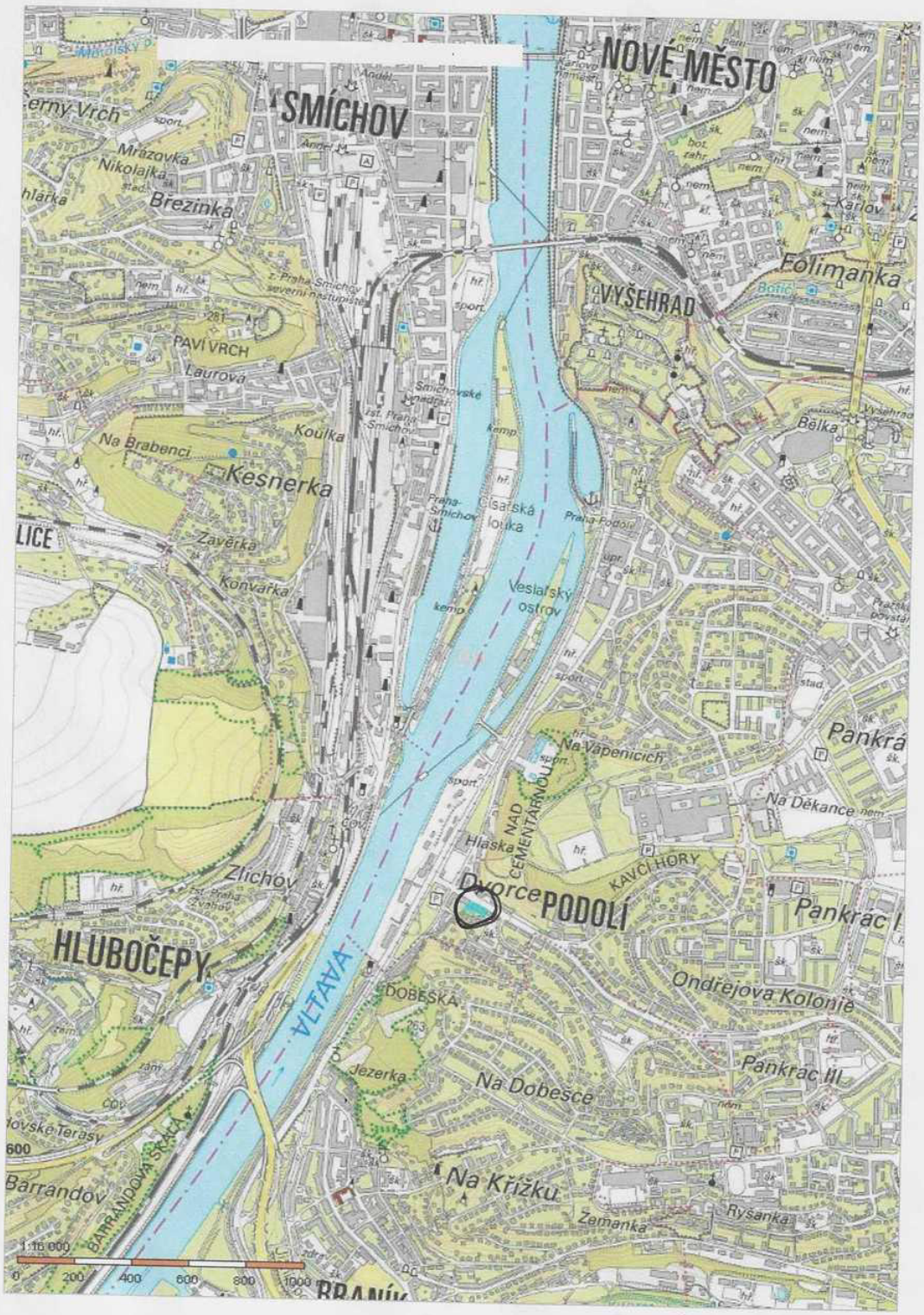
Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1249/1	36	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1250/3	8	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1250/4	89	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1256	1464	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba:		Podolí, č.p. 410, byt.dům		
1259/1	134	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1259/6	510	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území

Stavby

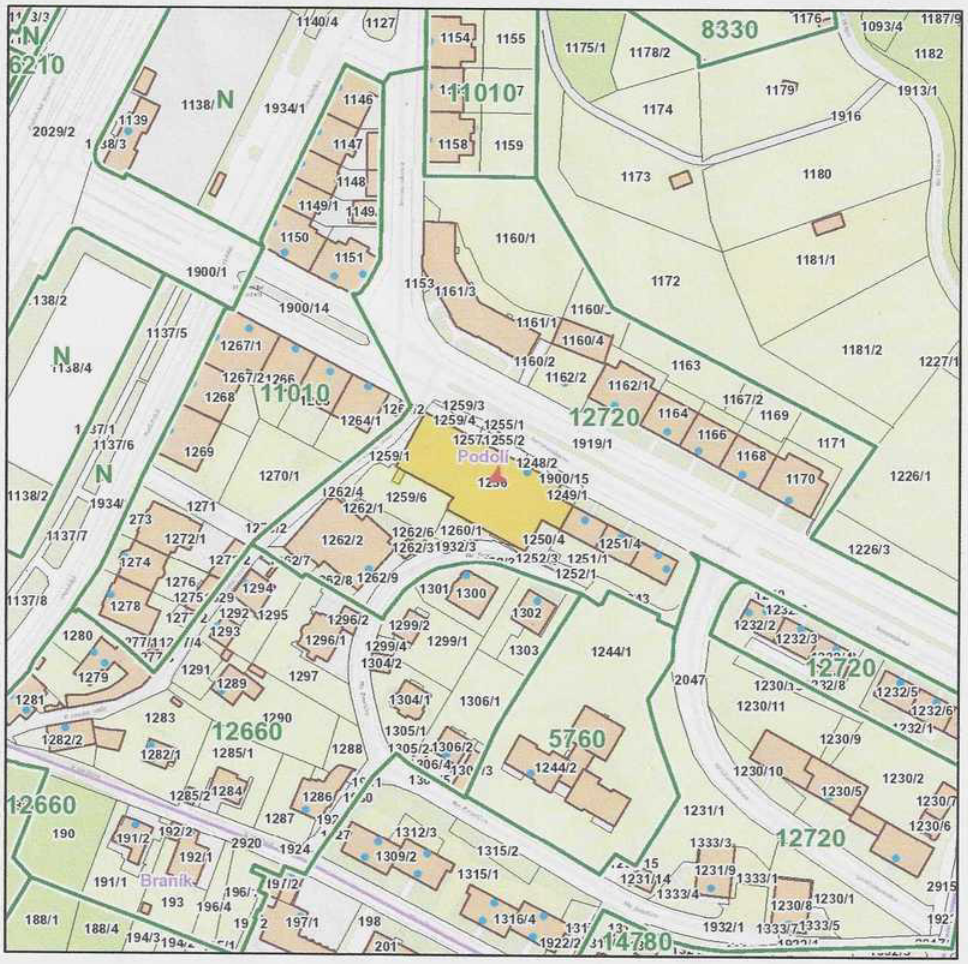
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2


1160/3
1161/1
1160/2
1162/2
1265
1264/2
1264/1
1259/4
1259/3
1900/16
1254
1255/1
1257
1255/2
1248/2
1900/15
1259/1
1262/4
1259/6
1256
1249/1
1262/5
1260/1
1260/3
1250/4
1262/2
1262/3
1262/6
1932/3
1252/2
1251/5
1252/3
1252/1
1262/9
1262/8
1301
1300
1302
1296/2
1299/2
1299/1
1303
1299/4
1304/2
1:500
0
5
10
15
20
25 m


1160/3
1160/4
1161/1
1162/2
1264/2
1264/1
1259/4
1259/3
1900/16
1264
1255/1
1255/2
1248/2
1900/15
1259/1
1259/6
1262/5
1260/1
1262/2
1262/6
1932/3
1252/2
1251/5
1252/1
1262/8
1301
1300
1302
1296/2
1299/2
1299/4
1299/1
1303
1304/2
1:500


NOVÉ MĚSTO
SMÍCHOV
Mrázovka
Nikolajka
Březinka
Folimanka
VYŠEHRAD
PAVÍ VRCH
Laurová
Koulka
Na Brabenci
Kesnerka
Bělka
Zavěrka
Konvářka
Císařská louka
Vesla'ský ostrov
Na Vápenicích
Pankrá
Na Děkance
Hlaska
NAD CEMENTÁRNOU
KAVČÍ HORY
Zlíchov
Dvorce
PODOLÍ
Pankrác I
HLUBOČEPY
VLTAVA
DOBEŠKA
Ondřejova Kolonie
Jezerka
Na Dobešce
Pankrác III
Barrandov
BARRANDOVA SKALA
Na Křížku
Žemanka
Ryšanka
1:16 000
0
200
400
600
800
1000

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území

Název: Podolí

Parcela

Číslo parcely: 1256

Cena 2022

Mapový list: 72

Cena: 12720 Kč/m²

Skupina: 5022

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2022-

Vytištěno dne: 08.06.2022

SREALITY.CZ

Přihlásit

Prodej bytu 3+1 67 m²

Za mlýnem, Praha 4 - Braník Panorama

7 950 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Realitní kancelář 100klíčů nabízí byt 3+1 v osobním vlastnictví v cihlovém domě v pražském Braníku s krásným výhledem.

Byt je příjemný, teplý, světlý a udržovaný. Koupelna je zděná, v bytě jsou nová plastová okna s trojskly, sítěmi proti hmyzu a žaluziemi. Byt je v 6. patře z osmi a nabízí krásný panoramatický výhled, V domě je výtah. Užitná plocha je 67m2, okna jsou na jih (3 pokoje) a na západ (kuchyně s balkonem). K bytu patří sklep. Byt má vlastní plynový kotel (Junkers) na topení a ohřev užitkové vody. Díky tomu máte náklady na vytápění zcela pod kontrolou. Byt disponuje dostatečným úložným prostorem (2 skříně ve zdi na míru, v předsíni prostorný podhled). Je možné zde zanechat část vybavení (nábytek, pračka, myčka, lednice)

Byt je ideální pro rodinu s dětmi a event. se psem. Dům je obklopen zelení - volným prostorem pro různé aktivity navazující na park s dětským hřištěm a budoucím biotopem (realizace plánována v roce 2022). V těsné blízkosti je množství sportovišť - fotbal, baseball, plážový volejbal, zimní stadion a nechybí ani cyklostezka a psí cvičák.

SREALITY.CZ

Přihlásit

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Prodej bytu 3+1 73 m²

Branická, Praha 4 - Braník Panorama

7 900 000 Kč

D | MÉNĚ ÚSPORNÁ

Spočítat hypotéku

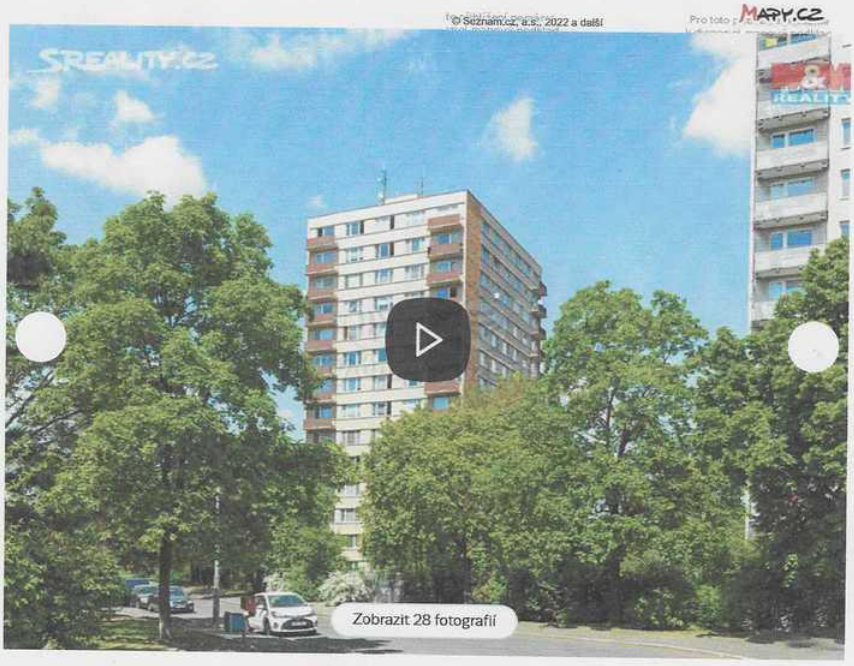
Exkluzivně nabízíme světlý byt 3+1 o ploše 73 m2 s lodžií o velikosti 6,9 m2 ve 3.NP cihlového domu bez výtahu. Dům je kompletně zateplen a má novou střechu. Byt se sestává z předsíně (8,6 m2), kuchyně (10,6 m2), obývacího pokoje (18,5 m2), ložnice (15,2 m2), pokoje (14,2 m2), koupelny (3,8m2) a WC (0,9 m2). Byt je v původním udržovaném stavu. K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 1,5 m2, která je započítaná v celkové výměře. Zděné jádro, plastová okna, vstupní dveře původní, ale bezpečnostní. Na podlaze koberce a dlažba. Parkování na ulici před domem. V okolí veškerá občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, obchody). Dobrá dopravní dostupnost (zastávka BUS kousek od domu). Byt je v osobním vlastnictví. Koupi lze financovat hypotéčním úvěrem, který Vám rádi vyřídíme. Fotografie č. 1. a 3. jsou vizualizace. Ukazatel energetické náročnosti: D
Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 50076059.

Celková cena:	7 900 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	B50076059
Aktualizace:	03.06.2022

Podlaží:	3. podlaží z celkem 3
Užitná plocha:	73 m²
Plocha podlahová:	73 m²
Lodžie:	

SREALITY.CZ

Přihlásit



Prodej bytu 3+1 73 m²

Bítovská, Praha 4 - Michle Panorama

7 990 000 Kč

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

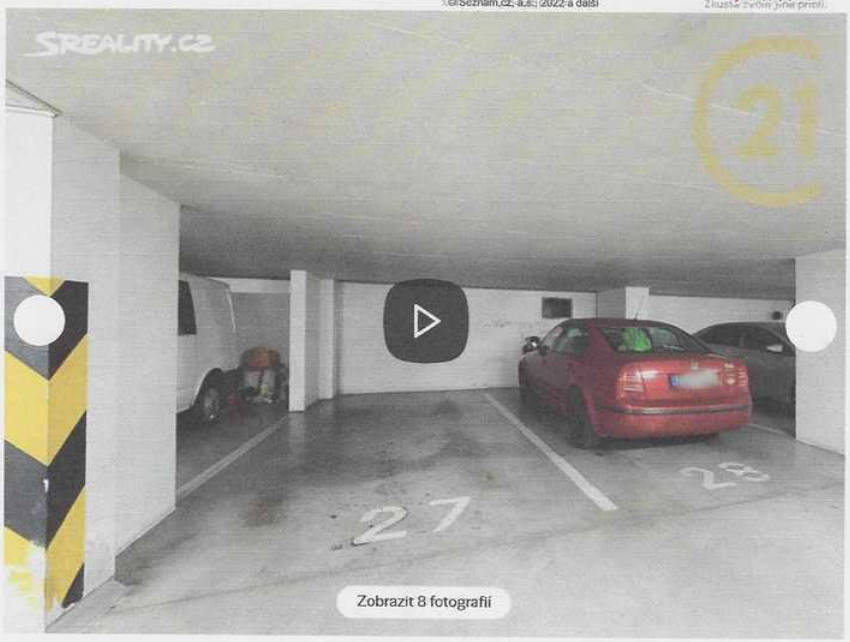
Spočítat hypotéku

V Praze je málo míst k bydlení s tak výjimečným výhledem na město, včetně Petřína, Pražského hradu a památné hory Říp. To vše nabízíme v podobě nově zrekonstruovaného slunného bytu 3+1 u Budějovického náměstí. Ideální dispozice: vstupní zádveří s chodbou, prostorná komora (šatna), kuchyň, obývací pokoj, ložnice s balkonem, dětský pokoj, koupelna, WC a sklepní kóje. Byt je po kompletní rekonstrukci včetně elektrických rozvodů. Dům prošel revitalizací, nová fasáda, zateplení, plastová okna, 2x výtah, posilovna a společenská místnost v suterénu, dům je bezbariérový. Parkování přímo u domu, nebo v okolí. V blízkosti je Kunratický les pro relaxaci a sportovní aktivity a dětské hřiště u Brumlovky. V případě, že nedisponujete celou výší vlastních prostředků na úhradu kupní ceny, pomůžeme Vám s vyřízením hypotečního úvěru skrze naše hypoteční centrum. Neváhejte si s makléřem domluvit čas v rámci prohlídkového dne a pokochat se pohledem na historickou i moderní část Prahy.

Celková cena:	7 990 000 Kč za nemovitost	Parkování:	20
		Voda:	Dálkový vodovod
		Topení:	Ústřední dálkové

SREALITY.CZ

Přihlásit



Prodej garáže 20 m²

Plovdivská, Praha 4 - Modřany Panorama

890 000 Kč

Spočítat hypotéku

Exkluzivně nabízíme prodej garážového parkovacího stání o výměře 20 m2 v garážích objektu Plovdivská 3452/3 a Plovdivská 3452/5, v městské části Prahy 12 - Modřany.

Parkovací stání je situováno v přízemí suché garáže. Vrata vjezdu do garáže jsou ovládána mobilním telefonem.

Měsíční náklady: 666,- Kč

Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	890 000 Kč za nemovitost (k jednání)
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání
ID zakázky:	12825019

Umístění objektu:	Sídliště
Užitná plocha:	20 m²
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice

SREALITY.CZ

Přihlásit

Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Prodej garáže 15 m²

Hodonínská, Praha 4 - Michle Panorama

1 550 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji garáž v žádané části města Praha - Michle, ul. Hodonínská. Jedná se o zděnou garáž v osobním vlastnictví o výměře 15,9 m2. Nachází se na vlastním, uzavřeném pozemku s vjezdem přes bezpečnostní závoru na dálkové ovládání. Garáž má el. ovládaná garážová vrata, zásuvku 230 V, osvětlení.

Při osobní prohlídce nejlépe posoudíte, zda je tento objekt vhodný právě pro Vaše potřeby. Pro více informací nebo sjednání prohlídky kontaktujte realitního makléře. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N93770.

Celková cena:	1 550 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Cena za nemovitost je uvedena včetně provize RK. Financování zajistíme.
ID zakázky:	N93770

Užitná plocha:	15 m²
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	

SREALITY.CZ

Přihlásit

k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Prodej garáže 13 m²

Velké Kunratické, Praha 4 - Kunratice Panorama

677 000 Kč

Spočítat hypotéku

Soccer Reality Vám nabízí k prodeji garážové stání na Praze 4 - Kunratice, v ulici Velké Kunratické. Garáž se nachází v domě v bezprostřední blízkosti Kunratického lesa a Thomayerovy nemocnice, IKEMu. Po zaparkování auta můžete pohodlně využít MHD. Prostor s garážovým stáním má kapacitu pro 5 aut, je tedy zajištěno soukromí a bezpečný režim. Garáže jsou vybaveny dveřmi na dálkové ovládání. Stání č. 4. Rozměry stání - šířka 2,4 m a délka 5,5 m.

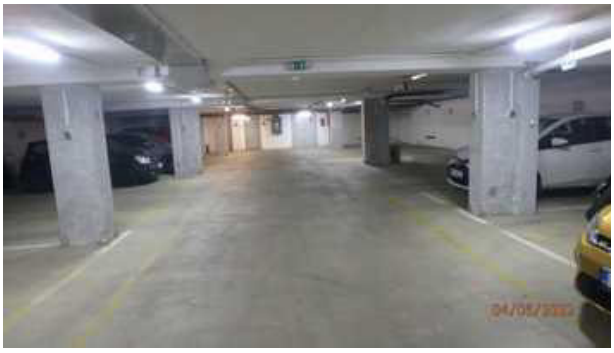
Celková cena:	677 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	N63045
Aktualizace:	06.06.2022
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha zastavěná:	13 m²
Užitná plocha:	13 m²
Komunikace:	Betonová

koupelny

koupelny

14
410

04/06/2022

04/06/2022