

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12244-2022/2020

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta,a.s., Křenová 299/26, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: Pod Kavalírkou č.p. 1322/28, Praha, okres Hlavní město Praha

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 14.10.2020

Zpracováno ke dni: 14.10.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1322/131 a podílu ve výši 524/50445 na společných částech budovy č.p. 1322/28 a pozemku parc. č. 765/1 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Košíře za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1322/131
Adresa předmětu ocenění:	Pod Kavalírkou č.p. 1322/28, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Pod Kavalírkou
Katastrální území:	Košíře

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 14.10.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, cenová mapa stavebních pozemků, znalecký posudek č. 6822-1365/2018 téhož zpracovatele

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Alena a Jaroslav Pošíkovi. Pod Kavalírkou 1322/28, 150 00 Praha 5

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1322/131 a podíl ve výši 524/50445 na společných částech budovy č.p. 1322/28 a pozemku parc. č. 765/1 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Košíře.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém skeletovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 6 a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, objekt je skeletové konstrukce a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Má rovnou střechu, střešní krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenné a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kočárkárna.

Na základě předložené stavební dokumentace byl objekt postaven v roce 2017.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou zřejmé a rozvody v objektu jsou bez vad. Bytový dům je novostavba.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 4. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 2+kk. Podlahová plocha činí 52.4 m².

K bytu náleží právo užívání vyhrazeného garážového stání v 1.PP.

Byt má vlastní sklep kóji v 1.PP.

Bytové jádro se nevyskytuje. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory mají orientaci na jihovýchod. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. Dveře v oceňované bytové jednotce jsou plastové plné, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou plastové. Pro vaření je využívána kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, koupelna má keramickou dlažbu a v chodbě je položena keramická dlažba. V ostatních místnostech je laminátová plovoucí podlaha.

Mezi další vybavení bytu patří vestavěné skříně, digestoř, odvětrání prostorů ventilátory.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. V bytě je dálkové ústřední topení a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je centrální.

Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad a rozvody jsou bez vad. Stav bytu je velmi dobrý.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty a není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními

středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, jsou zde omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Ocenění bez umožnění vstupu do bytu. Informace od správce a poznatky z místního šetření 14.10.2020 a v roce 2018, při oceňování ateliéru v tomto domě – předměte posudku č. 6822-1365/2018

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový skeletový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	6
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	2017
	Zdroj informace o době výstavby	dle stavební dokumentace
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	skeletová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenné
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	novostavba
	Vady bytového domu	vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad rozvody: bez vad
Popis bytové	Dispozice bytové jednotky	2+kk

jednotky	Podlaží bytové jednotky	4
	Bytové jádro	nevyskytuje se
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	plastové plné
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 52.4 m ² . K bytu náleží právo užívání vyhrazeného garážového stání v 1.PP. Byt má vlastní sklepni kóji v 1.PP.
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální
	Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: laminátová plovoucí podlaha
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý
	Rekonstrukce	
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně

		<p>specializovaných zařízení,</p> <p>v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení,</p> <p>v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití,</p> <p>nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti,</p> <p>v obci je pobočka České pošty</p>
	Životní prostředí	<p>klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů,</p> <p>zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti,</p> <p>lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
	Spojení a parkovací možnosti	<p>zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti,</p> <p>omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu</p>
	Sousedé a kriminalita	<p>vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu,</p> <p>v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>
Věcná břemena		
Další informace	<p>Ocenění bez umožnění vstupu do bytu. Informace od správce a poznatky z místního šetření 14.10.2020 a v roce 2018, při oceňování ateliéru v tomto domě – předměte posudku č. 6822-1365/2018</p>	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.10.2020 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 prodejích 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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.

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.

Bytová jednotka č. 1322/131

Bytová jednotka č. 1322/131, v ulici Pod Kavalírkou, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pod Kavalírkou, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 52.4 m ²	Velmi dobrý	Skeletová	garážové stání, sklep
1	Na Hřebenkách, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 43 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	garážové stání, balkon, sklep
2	Pod radnicí, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 52 m ²	Velmi dobrý	Smišená	lodžie
3	Kačírkova, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 53 m ²	Novostavba	Cihlová	garážové stání, sklep
4	Závěrka, Praha, okres Hlavní město Praha	2+1, 54 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	
5	Fabiánova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 55 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	sklep, balkon

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	136.976,74 Kč	0.95	130.127,91 Kč	1.00	1.04	1.00	1.00	1.05	1.00	1.0920	119.164,75 Kč
2	105.750,00 Kč	0.95	100.462,50 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.9000	111.625,00 Kč
3	117.924,53 Kč	0.95	112.028,30 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	112.028,30 Kč
4	110.925,93 Kč	0.95	105.379,63 Kč	1.00	0.99	1.00	1.00	0.88	1.00	0.8712	120.959,18 Kč
5	108.909,09 Kč	0.95	103.463,64 Kč	1.00	0.99	1.00	1.00	0.92	1.00	0.9108	113.596,43 Kč
Celkem průměr											115.474,73 Kč
Minimum											111.625,00 Kč
Maximum											120.959,18 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.298,89 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											111.175,84 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											119.773,62 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby 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.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

115.474,73 Kč/m²

*

52,40 m²

= 6.050.876 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6.051.000 Kč

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

Bytová jednotka č. 1322/131, v ulici Pod Kavalírkou, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pod Kavalírkou, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 52,4 m ²	Velmi dobrý	Skeletová	garážové stání, sklep
1	Na Hřebenkách, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 43 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	garážové stání, balkon, sklep
2	Pod radnicí, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 52 m ²	Velmi dobrý	Smišená	lodžie
3	Kačírkova, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 53 m ²	Novostavba	Cihlová	garážové stání, sklep
4	Závěrka, Praha, okres Hlavní město Praha	2+1, 54 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	
5	Fabiánova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 55 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	sklep, balkon

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	136.976,74	0,95	130.127,91
2	105.750,00	0,95	100.462,50
3	117.924,53	0,95	112.028,30
4	110.925,93	0,95	105.379,63
5	108.909,09	0,95	103.463,64
Maximální hodnota		130.127,91	(případ č.1)
Minimální hodnota		100.462,50	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,2953	OK
Aritmetický průměr		110.292,40	

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

Bytová jednotka č. 1322/131, v ulici Pod Kavalírkou, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Pod Kavalírkou, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 52,4 m ²	Velmi dobrý	Skeletová	garážové stání, sklep	X
1	Na Hřebenkách, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 43 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	garážové stání, balkon, sklep	3
2	Pod radnicí, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 52 m ²	Velmi dobrý	Smišená	lodžie	2
3	Kačírkova, Praha, okres Hlavní město Praha	2+kk, 53 m ²	Novostavba	Cihlová	garážové stání, sklep	3
4	Závěrka, Praha, okres Hlavní město Praha	2+1, 54 m ²	Velmi dobrý	Cihlová		2
5	Fabiánova, Praha, okres Hlavní město Praha	1+kk, 55 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	sklep, balkon	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	136.976,74	0,95	130.127,91	3	390.383,73
2	105.750,00	0,95	100.462,50	2	200.925,00
3	117.924,53	0,95	112.028,30	3	336.084,90
4	110.925,93	0,95	105.379,63	2	210.759,26
5	108.909,09	0,95	103.463,64	3	310.390,92
Mezisoučet				13	1.448.543,81
<u>Celkem</u>					<u>111.426,45</u>

Základní cena: 111.426,45 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$111.426,45 * 1,0000 = 111.426,45 \text{ Kč/m}^2$$

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

111.426,45 Kč/m²

$$\underline{* 52,40 \text{ m}^2}$$

= 5.838.745,98 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5.840.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

6.051.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5.840.000,-- 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

6.000.000 Kč

Slovy: šestmilionů korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 14.10.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č.36/1976 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst.1 vyhlášky č. 37/1976 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 12244-2022/2020 znaleckého deníku

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1322/131
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č. p. 1322, která je součástí pozemku p. č. 765/1
Katastrální území:	Košíře [728764]
Číslo LV:	8452
Podíl na společných částech:	524/50445

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Pošík Jaroslav a Pošíková Alena, Pod Kavalírkou 1322/28, Košíře, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

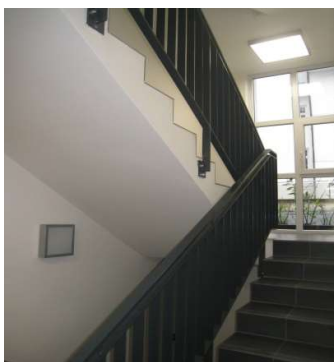
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 2](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.10.2020 17:00:02.

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

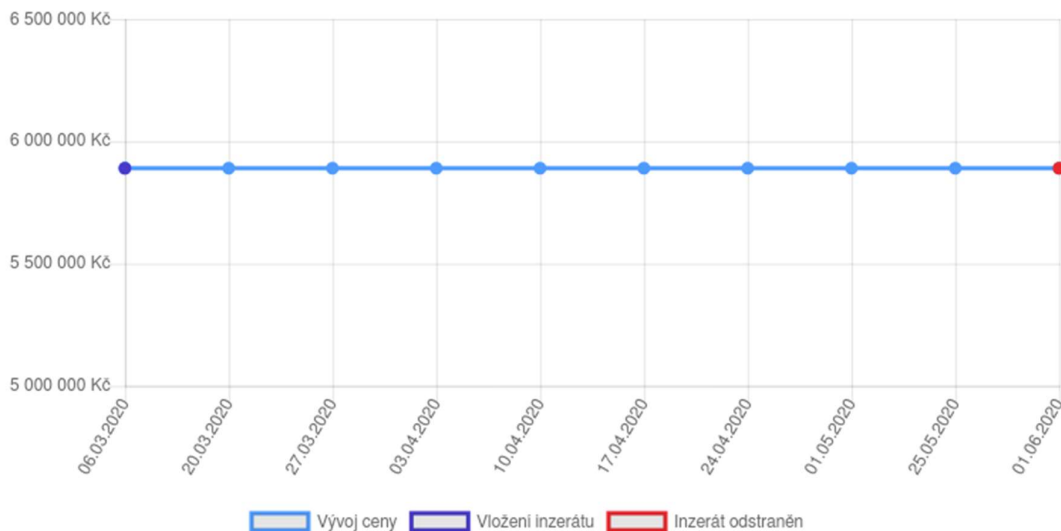


Prodej, Byt, 52 m², Na Hřebenkách, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 5.890.000 Kč

Adresa: Na Hřebenkách, 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	Na Hřebenkách, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	5 890 000 Kč	Podlahová plocha	52
Poznámka k ceně	5 890 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	52
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+kk		

Slovní popis

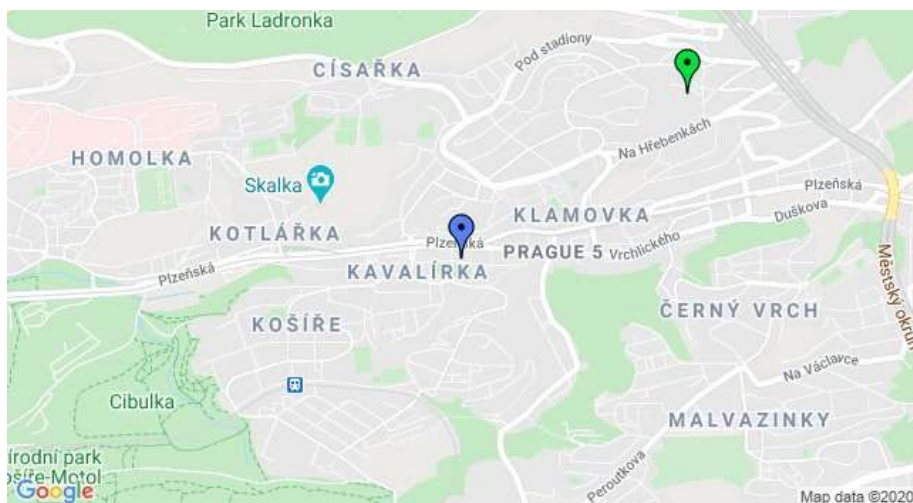
Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej krásného světlého bytu 1+kk 42,8 m² + balkon 9,2 m² na vyhlášené adrese na Praze, Na Hřebenkách. Jedná se o byt v prvním patře cihlového domu s výtahem. Vstup do velké předsíně, kde se nachází

vestavěné zrcadlové skříně. Koupelna je spojená s toaletou a je vybavena vanou, umyvadlem a pračkou. Hlavní pokoj je propojen s kuchyní s přímým vstupem na velkorysý balkon, ze kterého je pohled do zeleně. U kuchyně je k dispozici komora. Byt je vhodný jako investice, v rámci ceny v bytě zůstává veškeré vybavení, které je zobrazeno na fotografiích. K bytu náleží sklepní kóje a garážové stání. Oblast Hřebenky na Praze 5 leží na slunném jižním svahu a patří mezi nejžádanější rezidenční lokality v hlavním městě. V blízkosti rezidence Hřebenky najdete dostatek jedinečných a atraktivních míst pro sportovní vyžití a volnočasové aktivity včetně Ladrůvky a Petřinských sadů. Krátkou procházkou lze dojít k Pohořelci nebo navštívit historický areál Pražského hradu. Praktické je i sousedství s Prahou 6, ve které se nachází několik prestižních mezinárodních škol a snadný výjezd směrem na letiště Václava Havla, Plzeň nebo Karlovy Vary. Ev. číslo: 629000.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

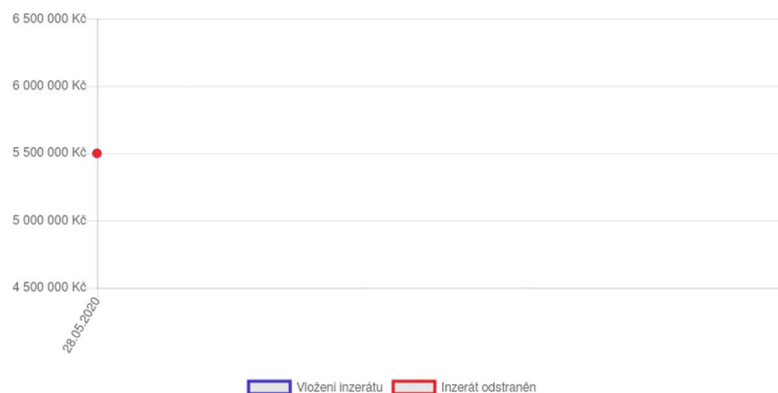


Prodej, Byt, 52 m², Pod radnicí, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 5.499.000 Kč

Adresa: Pod radnicí, 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	Pod radnicí, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	5 499 000 Kč	Podlahová plocha	52
Poznámka k ceně	5 499 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha užitná	52
Konstrukce budovy	Smišená	Umístění objektu	Rušná část obce
Dispozice	2+kk	Vlastnictví	Osobní

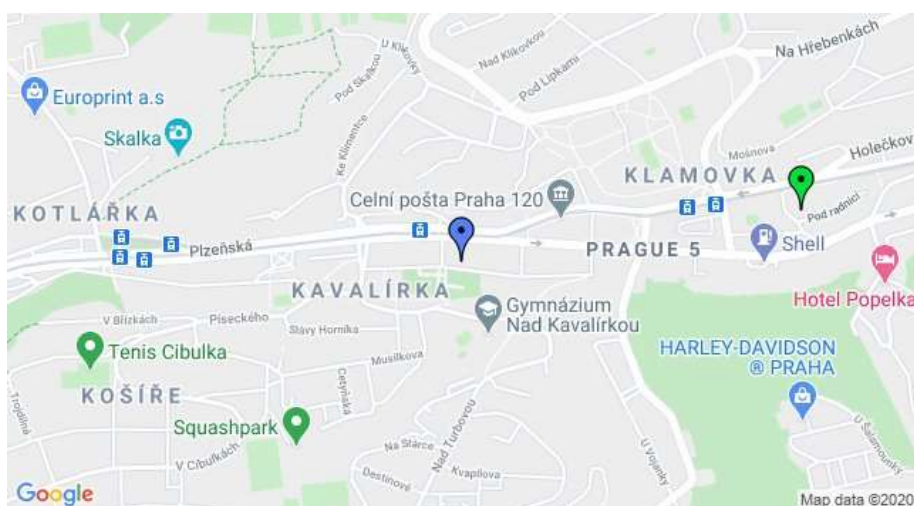
Slovní popis

V dosahu centra velkoměsta Prahy nabízíme jedinečně a citlivě zařízený světlý byt 2+kk na Praze 5, Košířích. Majitel vybavil byt kuchyní s nadstandardními doplňky, vše barevně sladěné. K dispozici novým majitelům je vestavěná myčka, lednice s mrazákem a sklo-keramická deska s elektrickou troubou. Součástí bytu je zasklená lodžie, která je přístupná z obou pokojů. Parkování je možné na hlídaném parkovišti poblíž domu. V blízkosti veškerá občanská vybavenost, do centra města 10 minut. Nízké měsíční náklady. Prohlídkový den 28.5.2020 od 16 do 18 hodin. Rezervujte si čas u makléře a využijte našich služeb k získání výhodného financování ještě před prohlídkou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



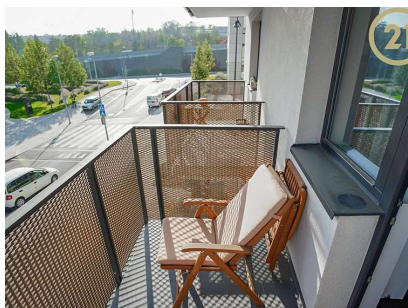
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

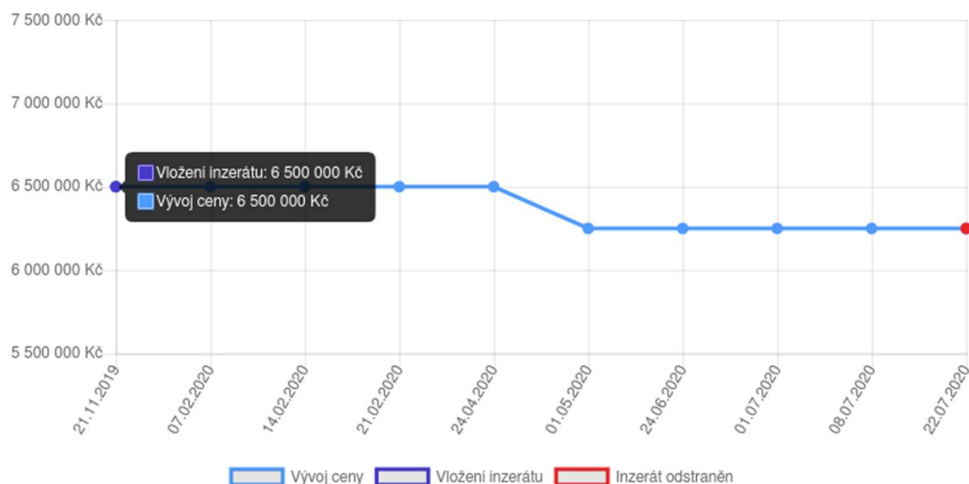


Prodej, Byt, 53 m², Kačírkova, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 6.250.000 Kč

Adresa: Kačírkova, Praha, okres Hlavní město Praha

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



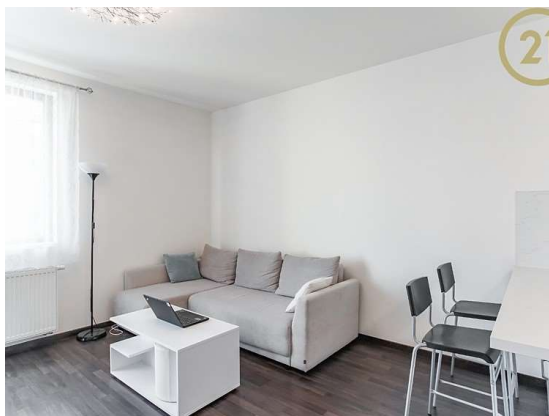
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kačírkova, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Novostavba
Cena	6 250 000 Kč	Podlahová plocha	53
Poznámka k ceně	6 250 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	53
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk		

Slovní popis

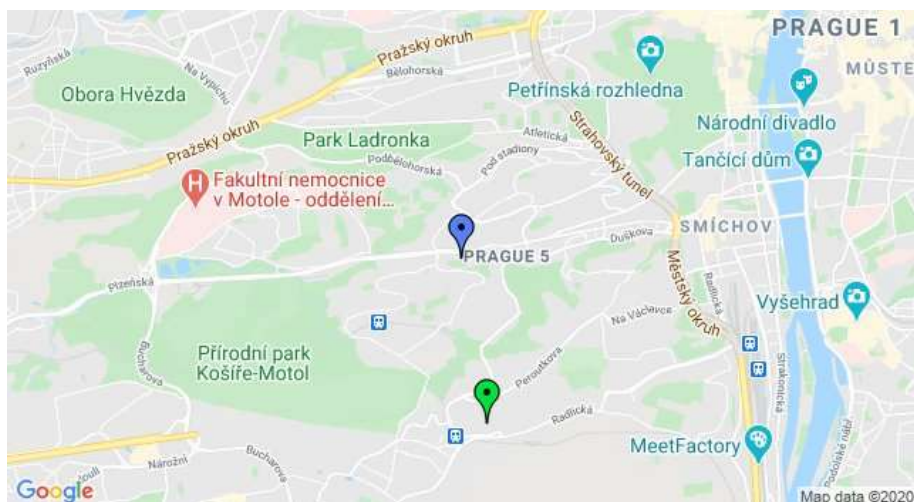
Exkluzivně nabízíme prodej bytu, který se nachází v prvotřídní rezidenci Waltrovka v Praze 5–Jinonice. Byt je umístěn v druhém nadzemním podlaží a pyšní se krásným vybavením i výhledem. Kuchyňská linka je vybavena vestavnými spotřebiči. Celý byt je vkusně vybaven a sladěný. Z obývacího pokoje je možný vstup na balkon, který nabízí krásný výhled do zeleně. K bytu náleží podzemní parkovací stání a slepní kóje. Developerský projekt Rezidence Waltrovka od společnosti Penta Real Estate se nachází v moderní rezidenční čtvrti v Praze 5, a to přímo na metru B Jinonice. V těsné blízkosti se nachází park, který doplňuje fontána. Množství zeleně a moderní dětské hřiště vybízí pro vytvoření domova. Přístup k metru umožňuje lávka pro pěší přístupná z centrálního Waltrova náměstí. Kompletní občanská vybavenost vše podtrhuje. Pokud Vás tato nabídka zaujala, ráda Vás bytem provedu. Financování Vám zprostředkuji.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

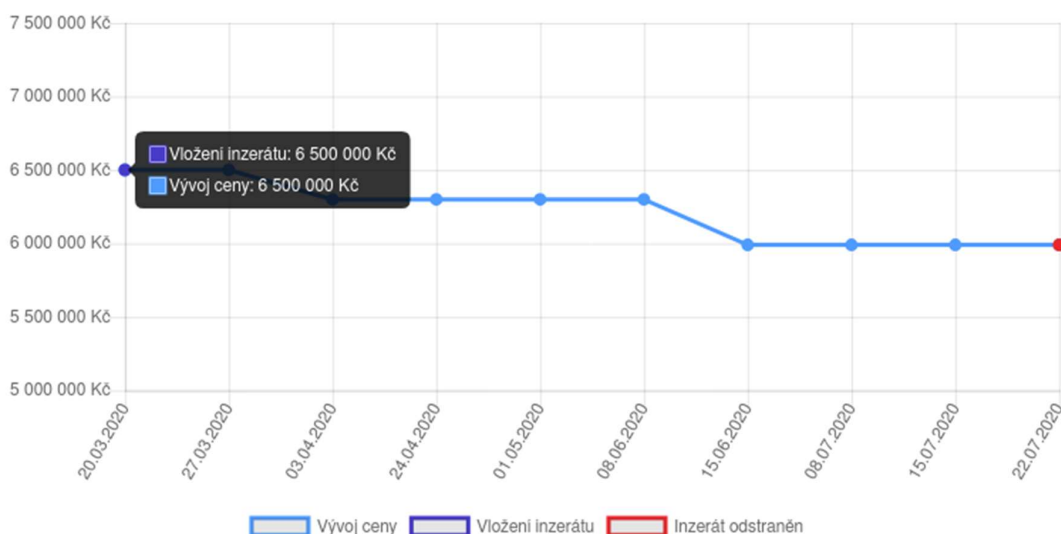


Prodej, Byt, 54 m², Závěrka, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 5.990.000 Kč

Adresa: Závěrka, 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	Závěrka, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	5 990 000 Kč	Podlahová plocha	54
Poznámka k ceně	5 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	54
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

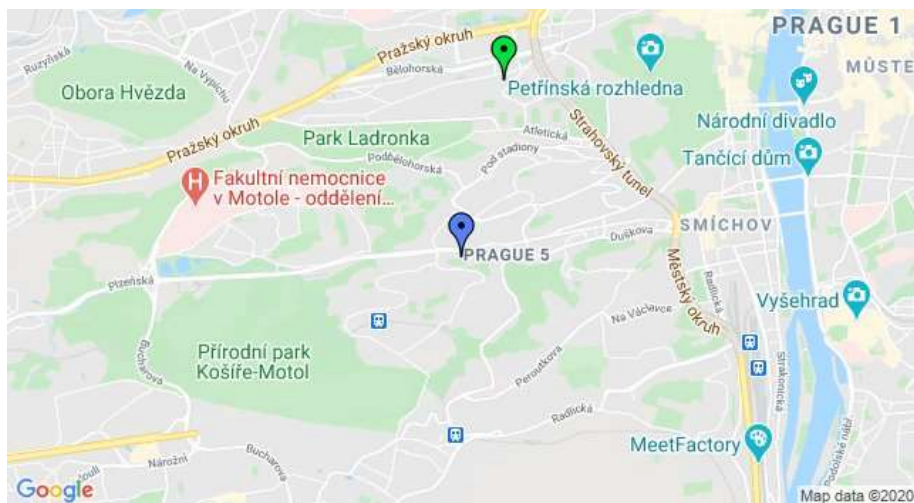
Slovní popis

Tichý byt s praktickou dispozicí a výhledem do zeleně je umístěn ve 3. podlaží udržovaného rohového bytového domu s výtahem. Příjemná lokalita Prahy 6 Břevnov s kompletními službami leží v pěším dosahu Pražského hradu, Petřínských sadů nebo Ladronky. Dispozici tvoří obývací pokoj a kuchyně, ložnice, koupelna s vanou, samostatná toaleta a předsiň. Okna jsou orientovaná na východ a na západ, a všechna nabízejí výhled do zeleně. K vybavení patří laminátové podlahy, plastová okna s roletami, kompletní kuchyňská linka se spotřebiči (včetně myčky a indukční varné desky). Vytápění plynovým kotlem. Klidná ulice vede jen 250 metrů od břevnovské třídy Bělohorská s tramvajovou zastávkou a množstvím restaurací, kaváren, pekařství i dalších drobných obchodů. V blízkosti jsou mateřské a základní školy státní i soukromé, prestižní gymnázium Jana Keplera nebo poliklinika. Dům stojí v sousedství městské památkové rezervace Tejnka s unikátní atmosférou a pár minut chůze od Pražského hradu, Strahovského kláštera, Petřínských sadů či parku Ladronka se širokými možnostmi sportovního vyžití. Dopravu autem urychluje snadné napojení na tunelový komplex Blanka, rychlá je také cesta na letiště. Interiér 54 m². Kromě běžných prohlídek nemovitostí nabízíme také videoprohlídky v reálném čase přes WhatsApp, FaceTime, Messenger, Skype ad.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

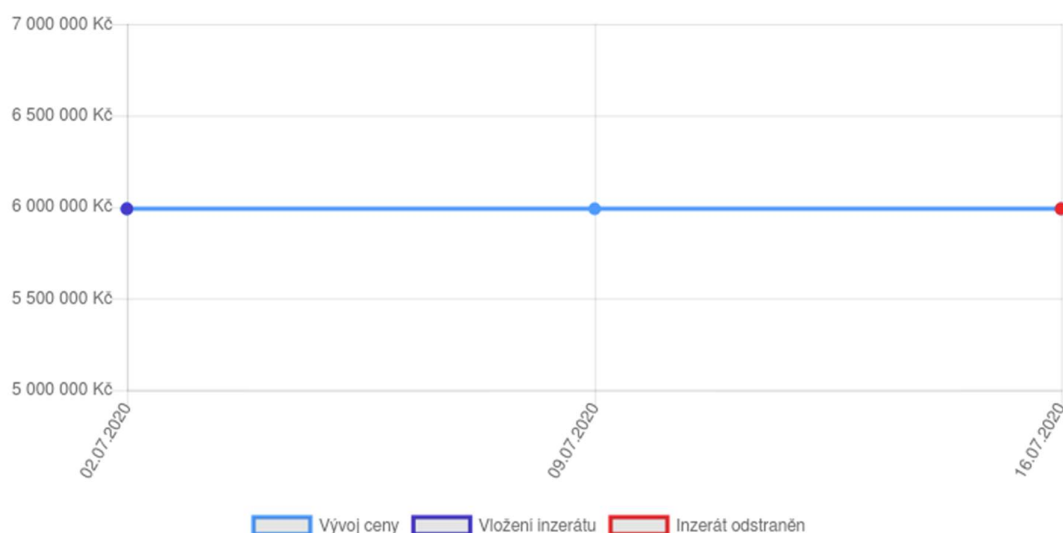


Prodej, Byt, 55 m², Fabiánova, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 5.990.000 Kč

Adresa: Fabiánova, 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	Fabiánova, Praha, okres Hlavní město Praha	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	5 990 000 Kč	Plocha užitná	55
Poznámka k ceně	5 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+kk		

Slovní popis

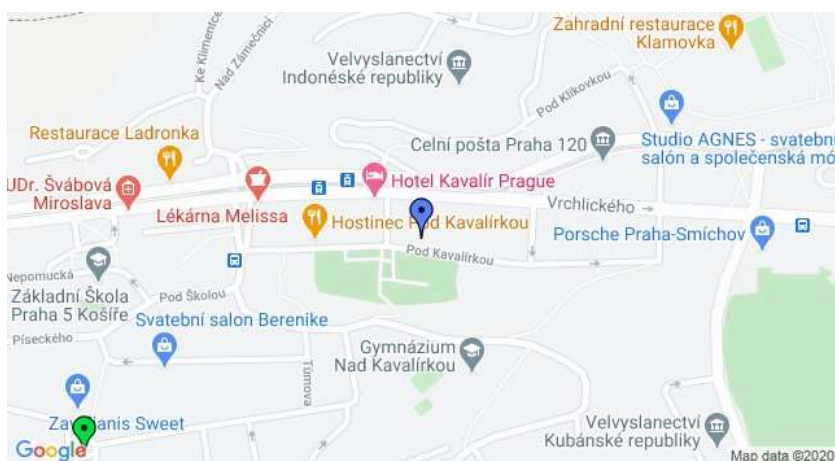
Nabízíme byt 1+kk o rozloze 55m² v novostavbě v lokalitě s výbornou dostupností dostupností do centra města. Pouze 5min od tram/bus na Anděl. Byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží a je orientován do klidné ulice. Budova je vybavena výtahem a garáží, kde je možno dokupit parkovací stání za 400.000 Kč. K bytu náleží sklep a balkón. Lokalita poskytuje kompletní občanskou vybavenost, kdy Košíře dýchají

sousedskou atmosférou, do které zapadnete. Kolem bytu naleznete malou cukrárnu, restaurace, potraviny, fitness, tenis, squash a také fotbalové hřiště. Poblíž je krásný park. Byt je vybaven kuchyní Siematic, vřivkou, apod.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost