

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6128-88-18

NEMOVITÁ VĚC:	Objekt rodinné rekreace č.p. 22 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 27 a pozemky parc. č. st. 27, parc. č. 40 a parc. č. 41
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Okoř, k.ú. Okoř
Adresa nemovité věci:	Okoř č.p. 22, 252 64 Okoř
OBJEDNAVATEL:	Mgr. Markéta Pláteníková, likvidátor společnosti Sauvé Construction, spol. s r.o. v likvidaci
Adresa objednavatele:	se sídlem Truhlářská 1108/3, 110 00 Praha 1
ZHOTOVITEL :	Ing. Milan Kroupa
Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy
ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou přímého prodeje, výběrového řízení, veřejné dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA	6 700 000,- Kč
Stav ke dni : 1.2.2018	Datum místního šetření: 1.2.2018

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu zhotovitele.

V Praze, dne 28.2.2018

Výtisk č.2

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí: Objekt rodinné rekreace č.p. 22 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 27 a pozemky parc. č. st. 27, parc. č. 40 a parc. č. 41, zapsaném na LV č. 327, k.ú. Okoř, obec Okoř, kraj Středočeský.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem stanovení prodejní ceny pro zpeněžení.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 327, k.ú. Okoř, obec Okoř ze dne 1.2.2018,
- snímek katastrální mapy k.ú. Okoř, obec Okoř,
- nabídka na prodej rodinných domů z realitních serverů,
- skutečnosti zjištěné a zaměřené při místním šetření,
- fotografie při místním šetření,

Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví LV č. 327, k.ú. Okoř, obec Okoř ze dne 1.2.2018:

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Sauvé Construction, spol. s r.o. v likvidaci, Okoř č.p. 22, 252 64 Okoř, IČ: 47549921

oddíl B - nemovitosti :

- pozemek parc. č. st. 27 o výměře 180 m², zastavěná plocha a nádvoří,

Součástí pozemku parc. č. st. 27 je stavba – objekt rodinné rekreace Okoř č.p. 22 stojící na parc. st. 27

- pozemek parc. č. 40 o výměře 945 m², zahrada,
- pozemek parc. č. 41 o výměře 113 m², trvalý travní porost,

oddíl B1 - jiná práva:

Bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka vstupu do objektu i na okolní pozemky zahrady a přístupové plochy, bylo možné změřit podlahové plochy a posoudit stav objektu odpovídající dlouhodobého neužívání objektu bez údržby.

Vzhledem k tomu, že nebyly předloženy objednatelem žádné podklady ohledně stáří výstavby a rekonstrukce objektu a na stavebním úřadu Velké Přílepy se žádné stavební a jiné dokumenty nenachází, bylo nutné posoudit objekt z pouze omezených dostupných informací na místě šetření.

Při místním šetření byl zjištěn nesoulad mezi využitím pozemku a zápisem způsobu využití na LV č.

327, neboť na LV č. 327, k.ú. Okoř je zapsána stavba pro rekreační účely, ale objekt dle posouzení znalce se jedná spíše o objekt rodinného domu.

Celkový popis

Předmětem ocenění je samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený rekreační objekt č.p. 22 s obytným podkrovím včetně příslušenství na vlastních pozemcích o celkové výměře 1238 m².

Objekt se nachází v žádané vyhledávané lokalitě pro rekreaci a bydlení v obci Okoř o počtu 103 obyvatel s omezenou občanskou vybaveností, ale s dobrou dostupností cca 15 km do města Kladno a na okraj Prahy 6 s kompletní OV. V blízkosti objektu se nachází zřícenina hradu Okoř a zrekonstruovaný areál mlýnu.

Přístup k objektu je z veřejné asfaltové komunikace ve vlastnictví obce.

Objekt č.p. 22 se dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven ČAP nachází v zóně 2 s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Objekt č.p. 22 je dle dostupných informací napojen na inženýrské sítě - elektro, veřejný vodovod, vlastní studnu, kanalizaci do vlastní žumpy.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p. 22 vč. příslušenství a pozemků

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Vzhledem k tomu, že v místě a okolí je dostatek srovnatelných rodinných domů k porovnání byla použita vzhledem k dostatečné nabídce pouze tato metoda:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání rodinných domů na základě srovnání s jinými rodinnými domy obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů v místě a okolí. Vzhledem k dostatečné nabídce srovnatelným rodinných domů je tato metoda nejobjektivnější z pohledu aktuální prodejnosti v místě a je použita jako jediná hlavní.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p. 22 vč. příslušenství a pozemků

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený rekreační objekt č.p. 22 s obytným prostorem s bytem dispozice 4+1 včetně příslušenství na vlastních pozemcích o celkové výměře 168,36 m². Příslušenství tvoří venkovní úpravy a to přípojky na inženýrské sítě - elektro, veřejný vodovod, vlastní studna, kanalizaci do vlastní žumpy a zpevněné plochy, vrata, vrátka a oplocení.

Objekt je obdélníkového půdorysu na parcele č. st. 27. Základy jsou kamenné s funkční izolací proti zateplení vlhkosti. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Obvodové stěny jsou z masivního zdiva kámen a cihla. Stropní konstrukce je železobetonová. Střecha je sedlová dřevěného vázaného trámového krovu o střešní krytině pálená taška. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaný plech. Krytina podlahy je ve všech prostorech nadstandardní mramorová keramická dlažba. Schody jsou ocelové s mramorovými nášlapy a se zábradlím kovářského provedení. Zábradlí v galerii podkroví je rovněž kovářského provedení. Okna v 1.NP jsou zdvojená kovová s dřevěnými kovářského provedení a v podkroví jsou střešní zdvojená dřevěná. Vstupní dveře jsou dřevěné s mřížemi kovářského provedení a vnitřní jsou dřevěné v dřevěných zárubních. Vytápění je ve všech místnostech lokální el. akumulací kamny a el. přímotopy a v obývacím pokoji také i kotel na tuhá paliva. Ohřev vody je ústřední el. boilerem. Rozvody vody a kanalizace jsou zřejmě z plastu. V koupelnách je vana. V kuchyni je pouze kuchyňská linka s keramickou deskou bez vybavení kuchyňskými spotřebiči.

Objekt je napojen na elektro, veřejný vodovod, vlastní studnu, kanalizaci do vlastní žumpy.

Stav objektu odhaduji cca 150 roků s rekonstrukcí cca v roce 2003.

Současně technický stav objektu je dobrý až velmi dobrý s nadstandardem vnitřních povrchů podlah, stropů a kovářského provedení zábradlí a okenních mříží, odpovídající stáří generální rekonstrukce cca v roce 2003 původní stavby, v současnosti neužívaného stavu a tím neprováděné údržby, s potřebou opravy částečně poškozené střechy.

Podrobnější řešení zaměřené při místním šetření:

Popis plochy místnosti	
Název místnosti	plocha v m2
Chodba	
Kuchyně	18,15
Obývací pokoj	60,22
Kuchyně s WC	7,57
Koupelna	12,68
Podkroví	
1.NP celkem	98,61
Podkroví	
Chodba	
Chodba	11,37
Chodba	10,14
Chodba	13,96
Chodba	22,15
Kuchyně s WC	7,58
Kuchyně s WC	4,54
Podkroví	
2.NP-podkroví celkem	69,75
Celková plocha celkem	168,36

(celková užitná plocha 168,36 m²)

Vizuálně zjištěné závady znalcem při místním šetření:

- částečně poškozený krov střechy a střešní krytiny způsobující drobné zatékání srážek a tím drobné poškození vnitřní omítky a možného poškození funkčnosti tepelných izolací ve střeše
- střešní žlaby jsou plné zbytků listů z okolních stromů v těsné blízkosti
- demontované kuchyňské zařízení
- dlouhodobé neužívání vnitřních prostor bez údržby způsobuje vlhkostí zvýšené opotřebení vnitřních omítek
- umístění v lokalitě bez dostatečného osvětlení slunečním zářením způsobuje zvýšenou vlhkost a průstávání střešní krytiny a oplocení mechy a řasami
- nutné provedení úpravy zahrady (zatím zahrada bez údržby)
- nutná oprava a částečná výměna oplocení

Odhadované stavební náklady na opravu části krovu střechy a částečnou výměnu či opravu střešní krytiny a úpravu zahrady s oplocením ve výši cca 400 tis. Kč vč. DPH

Ocenění porovnáním

Odhad ceny obvyklé byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů s podobnými parametry vybraných z nabídek realitních serverů v okolí obce Okoř. Vzhledem k tomu, že není možné vyhledat k porovnání podobné parametry rodinných domů s nutností opravy, byly vyhledány nabídky prodeje rodinných domů bez poškození a posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena jednotková budoucí porovnávací hodnota předmětu ocenění ve stavu po dokončení stavebních oprav. V budoucí jednotkové ceně se promítá kladně stav objektu po dokončení oprav závad rodinném domě, venkovních úprav a zahrady, velmi dobrý stav s nadstandardem vnitřních povrchů podlah, vnitřních omítek a kovářského provedení zábradlí a dřevěných mříží, umístění objektu v žádané rekreační lokalitě v blízkosti Prahy, záporně možnost napojení na pouze částečné inženýrské sítě a umístění v obci s omezenou občanskou vybaveností a v místě bez dostatečného osvětlení slunečním zářením způsobující zvýšenou vlhkost.

Pro odhad stávající porovnávací hodnoty byly odečteny odhadované náklady na opravu střešního krovu a částečnou výměnu či opravu střešní krytiny včetně tepelných izolací ve střeše a úpravu zahrady s oplocením ve výši cca 400 tis. Kč vč. DPH od budoucí porovnávací hodnoty.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	umístění	užitná plocha v m ²	jednotková nabídková cena Kč/m ²	pozemek celkem v m ²	parking	reko	stav	vlastnosti, vybavení,		provize RK + právní servis
Rekreační objekt č.p. 22, Okoř		obec s omezenou OV	168,36		1238	na zahradě	po reko	velmi dobrý standard s nadstandardem povrchů podlah	IS-E,V, žumpa, topení lokální na elektro, krb	byt 4+1, 3x koupelna s WC, neudržovaná zahrada, stinná lokalita	
Srovnávací objekty											
Velké Přílepy, Sukova	6 499 000	obec s rozšířenou OV	176	36 926	195	garáž	novostavba 2018	velmi dobrý standard	IS-E,V,K,P, topení ústřední na plyn	byt 4+kk, ŘRD, garáž	ANO
Proměšice, Boční	9 000 000	obec s rozšířenou OV, blízko Prahy	160	56 250	630	garáž	není	dobrý standard	IS-E,V,K,P, topení ústřední na plyn	byt 6+1, garáž, bazén, skleník	NE
Velké Přílepy, Dvořákova	6 190 000	obec s rozšířenou OV	200	30 950	256	garáž	novostavba 2007	velmi dobrý standard	IS-E,V,K,P, topení ústřední na plyn	byt 5+1, ŘRD, garáž, pergola, terasa	NE
Proměšice, Dubová	8 900 000	obec s rozšířenou OV, blízko Prahy	171	52 047	761	garáž	novostavba	velmi dobrý standard	IS-E,V,K,P, topení ústřední na plyn	byt 5+1, garáž, 2x balkon terasa	ANO

Porovnání, s Kovárně	8 000 000	obec se základní OV	200	40 000	1031	na zahradě	část. reko	dobrý standard	IS-E,V,K,P, topení ústřední na plyn	byt 3+1, zahradní domek, venk.krb	ANO
----------------------	-----------	---------------------	-----	--------	------	------------	------------	----------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-----

Cenovaný objekt

Rekreační objekt č.p. 22, Okoř

Srovnávací objekty

název	jednotková nabídková cena Kč/m ²	koef. redukce	jednotková cena po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	jednotková cena po srovnání s objektem Kč/m ²
oké Přilepy, okova	36 926	0,85	31 387	1,15	0,95	0,60	1,10	1,00	1,05	1,10	0,83	37 688
oměřice, Běhni	56 250	0,90	50 625	1,20	1,05	0,75	1,10	0,95	1,10	1,00	1,09	46 604
oké Přilepy, okřákova	30 950	0,90	27 855	1,15	0,85	0,60	1,10	0,95	1,05	1,05	0,68	41 223
oměřice, oková	52 047	0,85	44 240	1,20	1,00	0,75	1,10	0,95	1,05	1,15	1,14	38 955
oměřice, s Kovárně	40 000	0,85	34 000	1,10	0,85	1,00	1,00	0,95	0,90	0,90	0,72	47 256
celkem Kč												211 727
průměr v Kč												42 345
max Kč												47 256
min Kč												37 688

Koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
 - K2 koeficient úpravy na užitná plocha,
 - K3 koeficient úpravy na velikost pozemku
 - K4 koeficient úpravy na podmínky parkování
 - K5 koeficient úpravy na celkový stav
 - K6 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, dispozice,...)
 - K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
- index odlišnosti $I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$

Budoucí jednotková cena po zaokrouhlení 42 300,- Kč/m²

Výpočet budoucí porovnávací hodnoty objektu č.p. 22 dle jednotkové ceny

Podlahová plocha 168,36 m²
Budoucí jednotková cena objektu č.p. 22 42 300,- Kč/m²
Výpočet: 42 300,- Kč/m² * 168,36 m² = 7 121 628,- Kč

Budoucí porovnávací hodnota objektu č.p. 22 zaokrouhl. 7 121 630,- Kč

Výpočet současné porovnávací hodnoty po opravě

Budoucí porovnávací hodnota objektu č.p.22 7 121 630,- Kč
Náklady na opravy 400 000,- Kč
Výpočet: 7 121 630,- Kč - 400 000,- Kč = 6 721 630,- Kč

Současná porovnávací hodnota objektu č.p. 22 po zaokrouhlení 6 721 630,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

Objekt č.p. 22 vč. příslušenství a pozemků 6 721 630,- Kč

Stanovisko znalce:

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné významné faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, trvalost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- situace na trhu s realitami - nabídka prodeje rodinných domů podobných parametrů v této lokalitě odpovídá poptávce
- parametry zvyšující cenu - velmi dobrý stav objektu s nadstandardem vnitřních povrchů podlah, vnitřních omítek a kovářského provedení zábradlí a okenních mříží,
 - umístění objektu v žádané rekreační lokalitě v blízkosti Prahy
 - velmi dobrá dopravní dostupnost pomocí PID v blízkosti města Prahy či města Kladno s kompletní OV
- parametry snižující cenu - nutnost investice cca 400 tis. Kč vč. DPH na opravu střešního krovu, částečné výměny či opravy střešní krytiny a úpravy zahrady s oplocením
 - umístění v obci s omezenou OV
 - umístění ve stinném místě bez dostatečného osvětlení slunečním zářením způsobující zvýšenou vlhkost
 - napojení IS na elektro, veřejný vodovod, studna a žumpa
 - parkování na zahradě

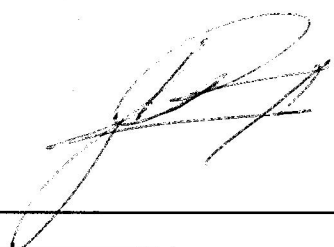
Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 1.2.2018 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 6.700.000,- Kč.

Obvyklá cena-současný stav:

6 700 000,- Kč

V Praze 28.2.2018

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 11.1.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6128-88-18 znaleckého deníku.



Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657, 150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování movitých věcí, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZN 5137/2006/JKU dne 3.5.2006, která zajistila a připravila podklady pod poř. č. 01/18.

B plus B, spol. s r.o.
Holečkova 657
150 00 Praha 5 - Košíře
oceňování majetku
DIČ CZ61056049

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 327, k.ú. Okoř, obec Okoř ze dne 1.2.2018
2. kopie katastrální mapy pro k.ú. Okoř, obec Okoř
3. fotopříloha
4. srovnávací nabídky rodinných domů k porovnání

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2018 09:55:02

10020A Praha-západ Obec: 571334 Okoř
 1003817 Okoř List vlastnictví: 327
 1003817 jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
 1003817 oprávněný Identifikátor Podíl
 1003817
 1003817 Construction, spol. s r.o. v likvidaci, č.p. 22, 47549921
 1003817
 1003817

Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
27	180 zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
41	945 zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
41	113 trvalý travní porost		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

1003817 - Bez zápisu
 1003817 vlastnického práva - Bez zápisu
 1003817 zápisu

1003817 pro Povinnost k
 1003817 obnovou operátu

LV 327

Z-7400058/2000-210

1003817 - Bez zápisu

1003817 tituly a jiné podklady zápisu

1003817 rozhodnutí 379/1993 ze dne 15.4.1993, právní moc dne 30.4.1993.

POLVZ:4/1997

Z-7400004/1997-210

1003817 Construction, spol. s r.o. v likvidaci, č.p. 22, 25264
Okoř

RČ/IČO: 47549921

1003817 smlouva V11 4520/1996 ze dne 5.12.1996, právní účinky vkladu ke dni 5.12.1996.

POLVZ:4/1997

Z-7400004/1997-210

1003817 Construction, spol. s r.o. v likvidaci, č.p. 22, 25264
Okoř

RČ/IČO: 47549921

1003817 unitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

1003817

BPEJ

Výměra[m2]

1003817

14168

945

1003817 nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2018 09:55:02

00000A Praha-západ

Obec: 571334 Okoř

000000 Okoř

List vlastnictví: 327

Jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

1

14168

113

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

2

Územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

3

4

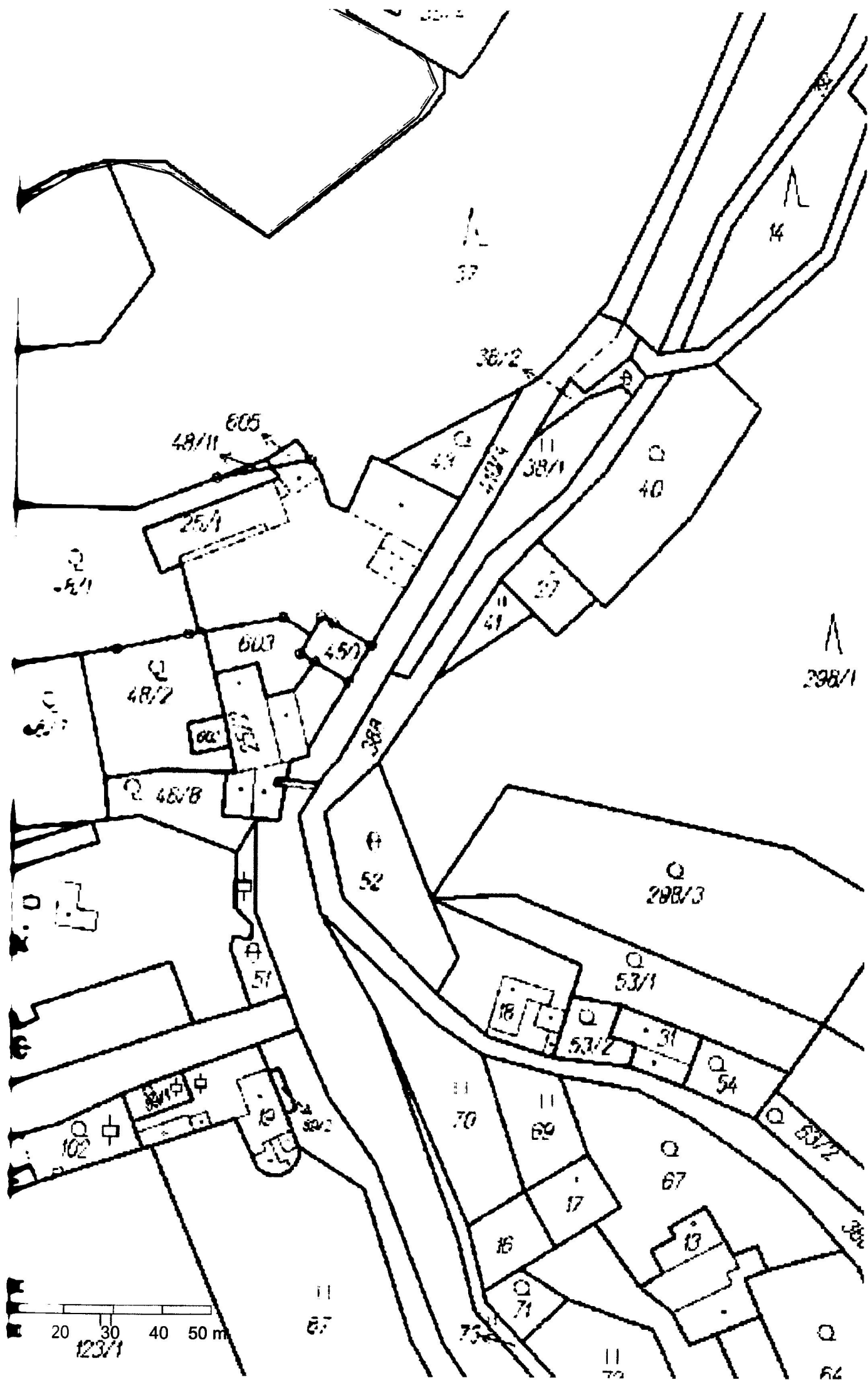
Středočeský a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.02.2018 09:58:04

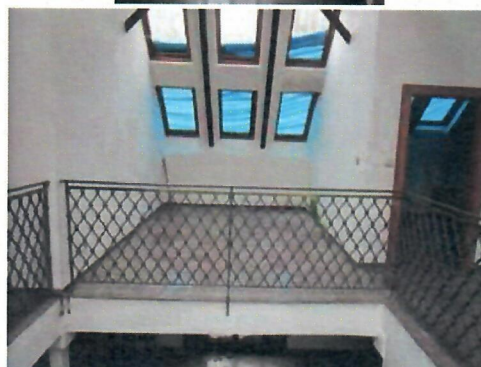
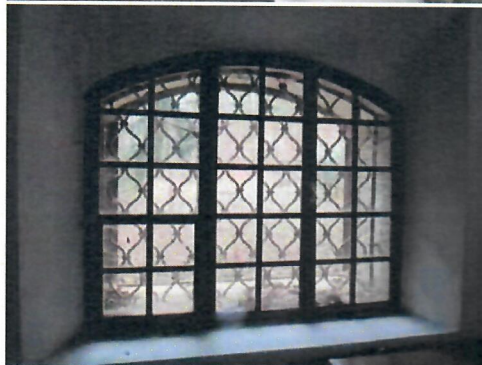
Úřad pro přístup

Úřad pro přístup

Řízení PÚ:









Prodej rodinného domu 176 m², pozemek 195 m² Sukova, Velké Přílepy



6 499 000 Kč

Exklusivně nabízíme k prodeji moderní řadové rodinné domy o velikosti 4+kk až 6+kk s vlastním pozemkem o velikosti 176 m² v klidné a rezidenční lokalitě v obci Velké Přílepy, Praha - Západ s výbornou dostupností do Prahy autem i příměstskou dopravou BUS č. 316 - pouze - 20 minut do stanice metra A Bořislavka. Dům je vhodný zejména pro mladé rodiny s dětmi s možností využití dětského hřiště přímo za domem. Užitná plocha může být ještě navýšena o prostor v podkroví. Situační uspořádání domu: 1.PP je vstup do garáže, domácí dílna, koupelna s WC, pracovna, v 1.NP se nachází kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, pracovna a komora a ve 2.NP 2

ložnice s koupelnou a WC. Domy jsou navrženy jako energeticky úsporné. Součástí je vlastní zahrádka před i za domem, parkování a garáž s jedním parkovacím stánkem. Výhodou jsou nízké provozní náklady a nároky na údržbu. Vystavba domů je již zahájena a termín dokončení je únor 2018.

Široká možnost clientských změn. Veškerá občanská vybavenost.

Výhodou je vysoký materiálový standard, nízké provozní náklady a nároky na údržbu.

Celková cena: 6 499 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez právního servisu

Poznámka k ceně: + daň z nabytí ze zahrady, včetně provize, bez právního servisu

ID zakázky: L00003

Aktualizace: 03.01.2018

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Novostavba

Poloha domu: Řadový

Typ domu: Patrový

Podlaží: 4

Užitná plocha: 176 m²

Plocha pozemku: 195 m²

Plocha zahrady: 124 m²

Parkování: 1

Garáž: 1

Doprava: Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neehospodárná

Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 630 m² Boční, Horoměřice



9 000 000 Kč

Dovolte nám, abychom Vás pozvali na prohlídku krásného domu, vily v Horoměřicích u Prahy. Obec Horoměřice leží 6 km od města Roztoky, kde je úplná občanská vybavenost a 14 km od Prahy. Dům se nachází na okraji obce v zástavbě rodinných domů a má dispozici 6 + 1. Všechny jeho místnosti jsou prostorné a světlé. V přízemí je velký obývací pokoj, ze kterého je vstup na rozlehlou terasu a zahradu. Dále se v přízemí nachází kuchyně, koupelna, samostatné wc a chodba. V patře pak pokoje, prostorná koupelna s vanou a sprchovým koutem, terasa a samostatné wc. Eleganci tohoto domu podtrhuje vkusně řešené dřevěné schodiště. Na zahradě se nachází

bazén, menší skleník a několik ovocných a okrasných dřevin. Celý dům se nabízí s vybavením. je podsklepený a má k němu garáž. Zahrada je čistá a upravená. Financování hypotéčním úvěrem Vám zdarma zajistí náš specialista. Uvedená cena je včetně provize pro RK a právních služeb.

Celková cena: 9 000 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: X89111

Aktualizace: 26.02.2018

Stavba: Skeletová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Rohový

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Užitná plocha: 160 m²

Plocha podlahová: 160 m²

Plocha pozemku: 630 m²

Plocha bazénu: 32 m²

Sklep:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet

Elektrina: 230V

Doprava: Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 256 m² Dvořákova, Velké Přílepy



6 190 000 Kč

prodej čtyřpodlažního řadového domu, 5+1, zastavěná plocha 80 m², obytná plocha 200 m², podsklepený, se zahradou, s terasou 25, s pergolou. Jde o novostavbu z roku 2007, zateplená fasáda, plynová kotelna. V přízemí je obývací pokoj s krbem, kuchyň a wc, vstup na terasu a zahradu. V 1. patře jsou tři ložnice, koupelna a wc, v podkroví je velká ložnice 32 m². V suterenu je kotelna, dvě technické místnosti (sklad, posilovna) a garáž pro jedno auto. Možnost úpravy na dvougaráž. Před domem další oplocené venkovní parkovací stání. Dům je volný, k rychlému nastěhování. Cena k jednání.

Celková cena: 6 190 000 Kč za nemovitost, + provize RK (k jednání)

ID zakázky: 131789

Aktualizace: 20.02.2018

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Novostavba

Poloha domu: Řadový

Typ domu: Patrový

Podlaží: 4 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 80 m²

Užitná plocha: 200 m²

Plocha podlahová: 200 m²

Plocha pozemku: 256 m²

Prodej rodinného domu 171 m², pozemek 761 m² Dubová, Horoměřice



8 900 000 Kč

Prodej prostorného rodinného domu 5+1 o podlahové ploše 171 m² v žádané části obce Horoměřice. Dvoupodlažní dům s garáží pro 1 auto, možností parkování 1 auta před domem, terasou a dvěma balkony skýtá množství využití jak v interiéru, tak na zahradě o ploše 644 m². 1. NP disponuje prostornou halou, koupelnou se sprchovým koutem a toaletou, pokojem pro hosty, oddělenou kuchyní s podlahovým vytápěním se spíží a hlavním společenským prostorem, z kterého je možnost vstoupit na terasu. Dřevěnými schody se vstupuje do 2. NP, kde se nachází prostorná koupelna s rohovou vanou, sprchovým koutem a toaletou, ložnice, dva další pokoje a technická

místnost. Ideální bydlení pro ty, kteří hledají klid a zároveň rychlou dostupnost na Prahu nebo Kladno. PID 10 min. na metro "A" Bořislavka. Pro více informací kontaktujte pověřeného makléře. S financováním Vám rádi poradíme.

Celková cena: 8 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: nabídková cena včetně právního servisu a provize RK

ID zakázky: 620097

Aktualizace: 20.02.2018

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 117 m²

Užitná plocha: 171 m²

Plocha podlahová: 171 m²

Plocha pozemku: 761 m²

Plocha zahrady: 644 m²

Parkování: 2

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové, Jiné

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: **Telefon, Internet**

Elektrina: **230V, 400V**

Doprava: **MHD**

Energetická náročnost budovy: **Třída C - Úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 1 031 m² Ke Kovárně, Tuchoměřice



8 000 000 Kč

K prodeji samostatně stojící, rodinný dům s venkovním bazénem, v klidné části obce Tuchoměřice, který prošel po roce 2002 první rekonstrukcí s přístavbou nové koupelny a v roce 2017 další rekonstrukcí. Dům o velikosti 3+1, je částečně podsklepený (sklep - kotelna 10 m²). Dispozice: dvě ložnice, prostorný obývací pokoj a velká kuchyně. Prostorná koupelna s vanou a dvojumyvadlem a samostatné toalety, s podlahovým topením. Dům je vytápěn plynovým centrálním kotlem a je připojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Možnost vestavby v podkroví. Na pozemku studna s pitnou vodou, venkovní posezení, zahradní domek, jezírko, venkovní krb, udržovaná zahrada o výměře 826 m². Možnost další přístavby na pozemku. Dům se prodává se

zařízením. Více info v RK.

Celková cena: **8 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

Poznámka k ceně: **cena včetně právního servisu a provize**

ID zakázky: **606036**

Aktualizace: **17.12.2017**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Dobrý**

Poloha domu: **Samostatný**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Typ domu: **Přízemní**

Podlaží: **1**

Plocha zastavěná: **205 m²**

Užitná plocha: **200 m²**

Plocha podlahová: **160 m²**

Plocha pozemku: **1031 m²**

Plocha zahrady: **826 m²**

Sklep: **9 m²**

Rok rekonstrukce: **2002**

Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**

Topení: **Lokální plynové**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Telekomunikace: **Internet**

Elektrina: **120V, 230V, 400V**

Doprava: **MHD**

Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**