

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 7081-86-22

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na rodinném domě č.p. 126, který je součástí pozemku parc. č. 30, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 30 a parc. č. 31/4
----------------------	--

Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, obec Praha
Adresa nemovité věci:	V Ladech č.p. 126, Šeberov, PSČ 149 00

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>JK Insolv, v.o.s, insolvenčního správce dlužnice Jaroslava Kalašová</b>
----------------------	--

Adresa objednatele:	Dobrovského 1310/64, Královo Pole, 612 00 Brno
---------------------	--

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
--------------------	--------------------------

Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy
---------------------	--------------------------

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou přímého prodeje, výběrového řízení, veřejné dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	--



<b>OBVYKLÁ CENA spoluvl. podílu ve výši id. 1/2</b>	<b>5 870 000,- Kč</b>
---	-----------------------

Datum místního šetření: 17.5.2022

Stav ke dni:

17.5.2022

Za přítomnosti: pí Kalašové, zástupce spoluvlastníka nemovitosti

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

**V Praze, dne 18.5.2022**

**Výtisk č.1**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol:

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na rodinném domě č.p. 126, který je součástí pozemku parc. č. 30, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 30 a parc. č. 31/4, vše v k.ú. Šeberov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, Kraj Hlavní město Praha.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem stanovení prodejní ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 pro zpeněžení v insolvenčním řízení.

### Přehled podkladů:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1547, k.ú. Šeberov, obec Praha ze dne 5.5.2022
- fotokopie oznámení o užívání stavby ze dne 8.7.2009,
- fotokopie sdělení č.j. MCP11/09/028495 ze dne 19.8.2009,
- fotokopie rozhodnutí o dodatečném povolení stavby č.j. OV/2009/000834/Koš ze dne 20.5.2009,
- část projektové dokumentace vyhotovení Ing. Jaroslavem Švecem v březnu 2009 a srpnu 2008,
- část projektové dokumentace vyhotovené v roce 1979,
- Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 5917-152-17 ze dne 25.9.2017,
- informace zjištěné při místním šetření,
- územní plán Hlavního města Prahy,
- nabídky inzerce prodeje realitních serverů a databáze znalců.

### Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví č. 1547, k.ú. Šeberov, obec Praha ze dne 5.5.2022:

oddíl A - vlastnické právo, spoluvlastníky oceňovaných nemovitostí jsou:

- Ing. Martin Fuka, Růžová 947/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, RČ 791031/0221 – spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 a
- Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 149 00 Praha 4, RČ 596006/1855 – spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2.

**Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl paní Jaroslavy Kalašové ve výši id. 1/2.**

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. 30 o výměře 182 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba – rodinný dům Šeberov č.p. 126 na pozemku parc. č. 30,
- pozemek parc. č. 31/4 o výměře 292 m<sup>2</sup>, zahrada.

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

- povinnost k podílu paní Jaroslavy Kalašové na pozemcích parc. č. 30 a 31/4, oprávnění pro společnost F-concept s.r.o., právní účinky zápisu ke dni 12.1.2015 (V-1810/2015-101),
- povinnost k podílu paní Jaroslavy Kalašové na pozemcích parc. č. 30 a 31/4, oprávnění pro společnost HFS s.r.o., právní účinky zápisu ke dni 12.1.2015 (V-1871/2015-101),

- povinnost k podílu pana Ing. Martina Fuky na pozemcích parc. č. 30 a 31/4, oprávnění pro pana Miroslava Kadečku, právní účinky zápisu ke dni 2.6.2016 (V-39403/2016-101);

#### Zástavní právo soudcovské

- povinnost k podílu paní Jaroslavy Kalašové na pozemcích parc. č. 30 a 31/4, oprávnění pro společnost Portfolio Servis s.r.o., právní moc ke dni 24.3.2015 (V-27026/2015-101),

- povinnost k podílu paní Jaroslavy Kalašové na pozemcích parc. č. 30 a 31/4, oprávnění pro společnost Evropská Kreditní SE, právní moc ke dni 3.10.2015 (V-78926/2015-101);

#### Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- povinnost k podílu paní Jaroslavy Kalašové na pozemcích parc. č. 30 a 31/4, oprávnění pro společnost HFS s.r.o., právní účinky zápisu ke dni 2.4.2015 (V-25362/2015-101),

#### Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- povinnost k podílu paní Jaroslavy Kalašové na pozemcích parc. č. 30 a 31/4, oprávnění pro Českou republiku, vykonává Pražská správa sociálního zabezpečení, právní účinky zápisu ke dni 27.9.2016 (V-69455/2016-101);

- povinnost k podílu paní Jaroslavy Kalašové na pozemcích parc. č. 30 a 31/4, oprávnění pro Českou republiku, vykonává Pražská správa sociálního zabezpečení, právní účinky zápisu ke dni 27.9.2016 (V-69457/2016-101);

#### Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- povinnost k podílu paní Jaroslavy Kalašové na pozemcích parc. č. 30 a 31/4, oprávnění pro společnost Martagon kredit s.r.o., právní účinky zápisu ke dni 12.6.2015 (V-64744/2017-101),

#### oddíl D - jiné zápisy:

##### Zahájení exekuce

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 137 Ex-4503/2015 19 ze dne 2.4.2015,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor Mgr. Pavel Ender, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 162 EX-323/2015 14 ze dne 11.6.2015,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 131 EX-2331/2015 22 ze dne 14.8.2015,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor JUDr. Ivan Erben, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 0231 EX 11320/15 14 ze dne 8.1.2016,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 085 EX 13290/15-25 ze dne 21.3.2016,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor Mgr. Svatopluk Šústek, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 185 EX-483/2015 15 ze dne 3.2.2016,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor JUDr. Monika Elfmarková, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 115 EX 131/16-017 ze dne 23.3.2016,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 135 EX-2251/2016 13 ze dne 22.6.2016,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor Mgr. Daniel Vlček, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 101 EX 01649/2016 -062 ze dne 31.1.2017,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, související zápis

exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 135 EX-2440/2016 15 ze dne 22.6.2016,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor Mgr. Pavel Preus,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 144 EX-12217/2016 18 ze dne 30.12.2016,

- povinná Jaroslava Kalašová, pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, související zápis exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 1/2 203 Ex-43819/2016 28 ze dne 14.3.2017.

plomby a upozornění:

bez zápisu

oddíl E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Rozhodnutí o dědictví D 2820/1993

- pro Jaroslavu Kalašovou, V Ladech 126, Šeberov, 149 00 Praha 4, RČ 596006/1855;

Smlouva darovací ze dne 14.4.2008

- pro Jaroslavu Kalašovou, V Ladech 126, Šeberov, 149 00 Praha 4, RČ 596006/1855;

Smlouva kupní ze dne 2.6.2016

- pro Ing. Martina Fuku, Růžová 947/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, RČ 791031/0221.

#### **Dokumentace a skutečnost:**

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce, s možností pouze omezeného vstupu do částí prostor místností objektu. Informace byly čerpány i ze stavební dokumentace uložené na příslušném stavebním úřadě a z předloženého Znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 5917-152-17 ze dne 25.9.2017. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení, avšak pouze z velmi omezených možností, bez možnosti plného vstupu do objektu.

Z provedené obhlídky nemovitostí lze usuzovat, že stavba č.p. 126 s pozemky a příslušenstvím je užívána jako vícegenerační rodinný dům či částečně ubytovna, způsob užití tak odpovídá evidenci katastru nemovitostí stejně jako dostupné stavebně-právní dokumentaci, jež je archivována příslušným stavebním úřadem.

Při místním šetření byl zjištěn nesoulad mezi zakreslením vedlejší stavby skladu s dílnou a skutečností, neboť ve skutečnosti se stavba nachází částečně i na pozemku parc. 30.

#### **Celkový popis**

Předmětné nemovitosti lze charakterizovat jako samostatně stojící rodinný dům nepravidelného půdorysu, pravděpodobně částečně podsklepený, s 2 NP, kde prostory 2.NP mají nezávislý vstup. Příslušenství tvoří zejména objekt dílny, zpevněné plochy, oplocení, přípojky inženýrských sítí a další drobné stavby a zahradní úpravy. Předmětem ocenění jsou rovněž pozemky parc. č. 30 o výměře 182 m<sup>2</sup>, na kterém se nachází rodinný dům č.p. 126 a část dílny, a parc. č. 31/4 o výměře 292 m<sup>2</sup>, na kterém je situována zbylá část dílny, zbylá část pozemku je zahradou s drobnými stavbami.

Nemovitosti se nachází na západním okraji městské části Šeberov s přístupem a příjezdem z veřejné asfaltové komunikace, ulice V Ladech. Praha-Šeberov je dnes samostatná městská část hlavního města Prahy, nachází se v městském obvodu Praha 4, přenesenou působnost státní správy zde vykonává městská část Praha 11. Počet obyvatel Šeberova se prudce zvýšil v posledních letech, vlivem bouřlivé výstavby nových domů, typických pro aglomeraci a okrajové části metropole.

Okolní zástavbu tvoří původní rodinné domy doplněné o novostavby rodinných domů. V blízkosti

domu je základní škola, kostel církve bratrské, nebo služebna městské policie. Východně od domu se nachází rybník Šmejkal.

Nejbližší zastávkou MHD je autobusová stanice V Ladech vzdálená přibližně 300 m východně od domu, využít lze i autobusovou zastávku Na Proutcích, která je v blízkosti vyústění ulice V Ladech do Kunratické Spojky. Autobusy MHD zajišťují spojení se stanicí metra Opatov (cca 3 minuty), resp. Chodov (cca 5 minut). Centru Prahy je tak prostředky MHD dostupné do 30 minut.

Dle platného územního plánu Hlavního města Prahy se oceňované pozemky nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch čistě obytných (OB).

Dle databáze společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group je pro rodinný dům č.p. 126 evidován kód záplavy 1 - nejnižší ohrožení (mimo předpokládané rizikové území záplav).

## OBSAH

### **1. Porovnávací ocenění**

- 1.1 Rodinný dům č.p. 126 s pozemky a příslušenstvím
- 1.2 Spoluvlastnický podíl id. ½ rodinného domu č.p. 126 s pozemky a příslušenstvím

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

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

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

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita pouze metoda porovnávací, neboť je dostatek srovnávacích nabídek prodeje rodinných domů:

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná, nejvíce objektivní, pro odhad aktuální ceny obvyklé nemovitostí bez zohlednění spoluvlastnictví.

## **1. Porovnávací hodnota**

### **1.1. Rodinný dům č.p. 126 s pozemky a příslušenstvím**

Veškeré dále uvedené popisy vychází pouze z informací zjištěných obhlídkou nemovitostí z veřejně dostupných míst a z pozemku u domu, bez možnosti plnohodnotného vstupu do všech prostor v nemovitosti v 1.NP a ve 2.NP, dále pak z informací zjištěných z veřejně dostupných zdrojů a sdělených zástupci příslušného stavebního úřadu, včetně projektové dokumentace uložené v archivu stavebního úřadu.

#### Rodinný dům č.p. 126

Předmětem ocenění je samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům se 2 NP, kde 2.NP je podkrovím. Níže je uveden výčet místností dle projektové dokumentace, dispoziční řešení bylo ověřeno obhlídkou nemovitostí, uspořádání některých pokojů nebylo možné ověřit:

- |                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| - 1.NP - pokoj    | 11,55 m <sup>2</sup> , |
| - 1.NP - pokoj    | 15,75 m <sup>2</sup> , |
| - 1.NP - pokoj    | 11,70 m <sup>2</sup> , |
| - 1.NP - kuchyně  | 6,00 m <sup>2</sup> ,  |
| - 1.NP - předsíň  | 10,07 m <sup>2</sup> , |
| - 1.NP - koupelna | 5,85 m <sup>2</sup> ,  |
| - 1.NP - WC       | 1,17 m <sup>2</sup> ,  |

- 1.NP - zádveří	3,00 m <sup>2</sup> ,
- 2.NP - zádveří	7,47 m <sup>2</sup> ,
- 2.NP - kuchyňka	7,13 m <sup>2</sup> ,
- 2.NP - chodba	12,52 m <sup>2</sup> ,
- 2.NP - koupelna	2,78 m <sup>2</sup> ,
- 2.NP - koupelna	2,78 m <sup>2</sup> ,
- 2.NP - pokoj	13,20 m <sup>2</sup> ,
- 2.NP - pokoj	14,46 m <sup>2</sup> ,
- 2.NP - pokoj	13,22 m <sup>2</sup> ,
- 2.NP - pokoj	17,36 m <sup>2</sup> ,

Celková očekávaná podlahová plocha domu činí 156,01 m<sup>2</sup>, do této plochy nejsou zahrnuty schodiště ani sklad přestavěný z garáže v úrovni 1.NP (14,58 m<sup>2</sup>).

Z poskytnuté projektové dokumentace a informací zjištěných vnější obhlídkou stavby s možností pouze omezeného vstupu do některých místností vyplývá, že nosné svislé konstrukce původní části jsou zděné, pravděpodobně z cihel, případně kombinace cihel a kameniva. Přístavba a nástavba domu je provedena z plynosilikátových tvarovek. Stropy nad 1.NP jsou pravděpodobně železobetonové, ve vrchní stavbě původní části lze očekávat dřevěné trámové stropy s polospalnými podhledy, v přístavbě pak stropy s ocelovými nosníky s deskami hurdis, případně jiný systém montovaných stropů. Střeška domu je v původní části objektu valbová s vikýři, přístavba má převážně pultové střechy, krovy jsou dřevěné, střešní krytiny jsou provedeny vláknocementových desek (Eternit), na přístavbě jsou pravděpodobně plechové střešní krytiny. Klempířské konstrukce jsou plechové opatřené nátěry. Vnější fasáda původní části domu je provedena z břizolitových omítek, část přístavby je obložena keramickými obklady (kabřinec), přístavba v úrovni 2.NP je bez vnější fasády. Okna v domě jsou převážně dřevěná s izolačními dvojskly (eurookna), v části objektu jsou i dřevěná dvojitá okna. Interiérové dveře jsou převážně voštinové, osazené do obložkových zárubní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří keramické dlažby a plovoucí podlahové krytiny. Úpravy stěn jsou provedeny z tenkovrstvých stěrek a omítek s výmalbou, v prostorách koupelen, WC a kuchyňské linky jsou v běžném rozsahu použity keramické obklady. Vybavení koupelen je v 1.NP rohová vana a ve 2.NP sprchové kouty. Vybavení kuchyní je průměrná kuchyňská linka s el. sporákem, mikrovlnná trouba, lednice s mrazničkou. Objekt je vytápěn ústředním topením s plynovým kotlem a ohřev vody el. boilerem.

Podle stavebně-technického provedení domu č.p. 126 lze usuzovat, že stavba byla vybudována ve třicátých nebo čtyřicátých letech minulého století. V roce 1986 bylo povoleno užívání přístavby verandy a garáže, v roce 2009 byla potvrzena schopnost užívání přístavby RD a nástavby nad garáží.

Při místním šetření bylo zjištěno že:

- není dokončen vnější plášť objektu – chybí provést omítky zejména v úrovni 2.NP přístavby
- nedokončená oprava části obkladu soklu
- dochází k mírnému zatékání dešťových srážek střechou ve 2.NP – nutná oprava krytiny

Celkový stavebně-technický stav zjištěný vnější obhlídkou s ohledem ke zjištěným závadám lze hodnotit jako dobrý až zanedbaný, odpovídající nízkému stáří stavby a užívání s prováděnou pouze nezbytnou údržbou. Znalec předpokládá, že shodný je i stav interiérů domu a jeho vybavení v celém objektu.

#### Příslušenství

sklad / dílna – průměrné opotřebení odpovídá stáří

zpevněné plochy – průměrné opotřebení odpovídá stáří

oplocení – průměrné opotřebení odpovídá stáří

přípojky IS – vodovod, kanalizace, přípojka elektro, přípojka plynu,

drobné stavby a zahradní architektura – průměrné opotřebení.

## Ocenění porovnáním:

Přímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů obdobných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě Praha 4 – Šeberov, posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění reflektující aktuální stav předmětu ocenění. Do porovnání byly vybrány objekty v blízkých lokalitách, obdobného charakteru a stavebně-technického stavu. V jednotkové porovnávací hodnotě se kladně promítá umístění v městské části Praha 4 – Šeberov s dostupnou OV a s dobrou dopravní dostupností cca 3 min. na Metro C, Opatov a cca 30 min. do centra Prahy, možnost samostatného přístupu do bytu v 1.NP a do bytu ve 2.NP, napojení objektu na kompletní IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn a záporně se promítá pouze dobrý až zanedbaný stav objektu, nutnost odstranění závad (zateplení fasády a oprava soklu, oprava střechy), parkování na dvoře či před domem.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	započitatelná plocha v m <sup>2</sup>	jednotková nabídková cena v Kč/m <sup>2</sup>	umístění	pozemek v m <sup>2</sup>	parking	reko	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK
<b>Rodinný dům č.p. 126, ul. V Ladech Praha 4 - Šeberov</b>		<b>156,01</b>		<b>Šeberov</b>	<b>474</b>	<b>na dvoře</b>	<b>přístavba a nástavba 2009</b>	<b>dobrý až zanedbaný standard</b>	<b>IS-E,V, K, P, topení ústřední na plyn,</b>	<b>byt 3+1, 4+1, sklad, dílna, RD</b>
Srovnávací objekty										
P4-Šeberov, ul. Karfíkova	25 400 000	210	120 952	Šeberov	906	2garáž	novostavba 2009	velmi dobrý standard	IS-E,V, K, P, topení ústřední na plyn,	byt 5+1, 2x terasa, venkovní bazén, RD NE
P4-Šeberov, ul. Musilova	29 900 000	187	159 893	Šeberov	1 688	2garáž	novostavba	velmi dobrý nadstandard	IS-E,V, K, P, topení ústřední na plyn,	byt 5+kk, vnitřní bazén, RD NE
P4-Ujezd u Průhonic, ul. Krajanská	17 790 000	190	93 632	Újezd u Průhonic	234	2garáž v domě	není známo	dobrý standard	IS-E,V, K, P, topení ústřední na plyn,	byt 8+1, ŘRD NE
P4-Šeberov-Hrnčíře, ul. Nad Úhorem	16 490 000	144	114 514	Hrnčíře	726	zastř. park. stání	novostavba 2012	velmi dobrý standard	IS-E,V, K, P, topení ústřední křbovou vložku,	byt 5+1, zahr.altán, venkovní krytý bazén, kůlna, RD ANO

### Oceňovaný objekt

#### Rodinný dům č.p. 126, ul. V Ladech Praha 4 - Šeberov

##### Srovnávací objekty

název	jednotková nabídková cena v Kč/m <sup>2</sup>	koef. redukce	jednotková nabídková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena po srovnání s objektem Kč/m <sup>2</sup>
P4-Šeberov, ul. Karfíkova	120 952	0,95	114 905	1,00	0,85	1,15	1,30	1,15	1,10	1,00	1,10	1,77	64 982
P4-Šeberov, ul. Musilova	159 893	0,95	151 898	1,00	0,90	1,15	1,50	1,25	1,15	1,00	1,15	2,57	59 186
P4-Ujezd u Průhonic, ul. Krajanská	93 632	0,95	88 950	1,05	0,90	1,15	0,50	1,05	1,00	1,00	1,00	0,57	155 904
P4-Šeberov-Hrnčíře, ul. Nad Úhorem	114 514	0,90	103 063	0,95	1,05	1,05	1,25	1,20	1,10	1,00	1,10	1,90	54 215
celkem Kč/m <sup>2</sup>													334 287
průměr v Kč/m <sup>2</sup>													<b>83 572</b>
max Kč/m <sup>2</sup>													155 904
min Kč/m <sup>2</sup>													54 215



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 velikost započitatelné plochy
- K3 koeficient úpravy na parkování
- K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
- K5 koeficient úpravy na celkový stav
- K6 koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů,
- K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS)
- K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
- I index odlišnosti  $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

**Jednotková cena RD č.p. 126 vč. přísl. a pozemků zaokrouhleně**

**83 570,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové budoucí ceny**

Započitatelná plocha 156,01 m<sup>2</sup>

Jednotková cena 83 570,- Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet: 83 570,- Kč/ m<sup>2</sup>\* 156,01 m<sup>2</sup> = 13 037 755,70 Kč

**Porovnávací hodnota RD č.p. 126 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení činí 13 040 000,- Kč**

### **1.2 Spoluvlastnický podíl id. 1/2 rodinného domu č.p. 126 vč. příslušenství a pozemků**

Při ocenění spoluvlastnického podílu je nutné si uvědomit, že při prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu ceny obvyklé celku a výše spoluvlastnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spoluvlastnictví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalším spoluvlastníkem a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu užití. Z těchto důvodů, že se nejedná o minoritní spoluvlastnický podíl a objekt se nachází v žádané rezidenční lokalitě Praha 4 – Šeberov v dostupné vzdálenosti cca 3 min s autem na Metro C, Opatov a dále do centra Prahy, zohledňuji prodejnost takového spoluvlastnictví koeficientem prodejnosti Kp 0,90 (diskont 10%), což se domnívám, že vystihuje ztíženou prodejnost na trhu s nemovitými věcmi objektů ve spoluvlastnictví, kdy se nejedná o majoritní spoluvlastnický podíl.

Výpočet:

Porovnávací hodnota podílu ve výši id. 1/2, výpočet: 13 040 000,- Kč\*1/2\* Kp 0,90 = 5 868 000,- Kč

**Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 126 včetně příslušenství a pozemků po zaokrouhlení činí 5 870 000,- Kč**

## **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

### **1. Porovnávací ocenění**

1.1. Rodinný dům č.p. 126 s pozemky a příslušenstvím 13 040 000,- Kč

1.2. Spoluvlastnický podíl id. 1/2 rodinného domu č.p. 126 vč. přísl. a pozemků 5 870 000,- Kč

## Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné 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 užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: - oceňované nemovitosti se nachází ve vyhledávané lokalitě Šeberova, kde lze v posledních letech sledovat vysoký nárůst výstavby objektů pro bydlení a poptávky po koupi stávající rodinných domů;
- b) parametry zvyšující cenu: - dům je rozdělen na dvě samostatné jednotky s možností nezávislého vstupu do bytu v 1.NP a do bytu ve 2.NP,  
- umístění v městské části Praha 4 – Šeberov s dostupnou OV a s dobrou dopravní dostupností autem či busem cca 3 min. na Metro C, Opatov a cca 30 min. do centra Prahy,  
- napojení objektu na kompletní IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn;
- c) parametry snižující cenu: - pouze dobrý až zanedbaný stav objektu,  
- nutnost odstranění závad (zateplení fasády a oprava soklu, oprava střechy),  
- parkování na dvoře či před domem,  
- bez možnosti uskutečnění kompletní prohlídky všech místností.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 1547, k.ú. Šeberov, obec Praha ze dne 5.5.2022.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 18.5.2022 cenu obvyklou spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na rodinném domě č.p. 126 včetně pozemků a příslušenství ve výši 5 870 000,- Kč.

**Obvyklá cena  
spoluvl. podílu ve výši id. 1/2:  
5 870 000,- Kč**

V Praze, 18.5.2022

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7081-86-22 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 36/22

<b>SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH</b>
---------------------------------

1. výpis z katastru nemovitostí č. 1547, k.ú. Šeberov, obec Praha ze dne 5.5.2022
2. snímek katastrální mapy pro k.ú. Šeberov, obec Praha
3. mapa umístění objektu
4. fotopříloha
5. srovnávací nabídky rodinných domů k porovnání

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 77 INS 6811/2017 pro JK Insolv, v.o.s.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Fuka Martin Ing., Růžová 947/8, Nové Město, 11000 Praha 1	791031/0221	1/2
Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha 4	596006/1855	1/2

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2] Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

**30 182 zastavěná plocha a nádvoří**

*Součástí je stavba: Šeberov, č.p. 126, rod.dům*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 30*

**31/4 292 zahrada**

**zemědělský půdní fond**

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

**o Zástavní právo smluvní**

**pohledávka ve výši 110.000,- Kč s příslušenstvím k podílu 1/2**

*Oprávnění pro*

**F-concept s.r.o., Vojtěšská 211/6, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 02441446**

*Povinnost k*

**Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4**

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2015 11:06:04. Zápis proveden dne 09.06.2015.*

**V-1810/2015-101**

*Pořadí k 12.01.2015 11:06*

**o Zástavní právo smluvní**

**budoucí pohledávka do výše 1.000.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 20.12.2024 k podílu 1/2**

*Oprávnění pro*

**F-concept s.r.o., Vojtěšská 211/6, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 02441446**

*Povinnost k*

**Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4**

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2015 11:06:04. Zápis proveden dne 09.06.2015.*

**V-1810/2015-101**

*Pořadí k 12.01.2015 11:06*

**o Zástavní právo smluvní**

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

**pohledávka ve výši 133.200,- Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/2**

*Oprávnění pro*

**HFS s.r.o., Argentinská 194/12, Holešovice, 17000 Praha  
7, RČ/IČO: 61506681**

*Povinnost k*

**Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2015 11:26:07. Zápis proveden dne 11.06.2015.

V-1871/2015-101

*Pořadí k* 12.01.2015 11:26

o **Zástavní právo soudcovské**

**pohledávka ve výši 47.640,- Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/2**

*Oprávnění pro*

**Portfolio Servis s.r.o., Kaplická 903/27, Podolí, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 01556860**

*Povinnost k*

**Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30**

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 35 E-6/2015 29 ze dne 09.02.2015. Právní moc ke dni 24.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2015 16:36:57. Zápis proveden dne 24.06.2015.

V-27026/2015-101

*Pořadí k* 15.01.2015 14:38

o **Zástavní právo soudcovské**

**pohledávka ve výši 40 000,00 Kč  
k podílu 1/2**

*Oprávnění pro*

**Evropská Kreditní SE, Bělehradská 858/23, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 29371589**

*Povinnost k*

**Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4**

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 35 E 9/2015 -45 ze dne 18.08.2015. Právní moc ke dni 03.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2015 14:56:36. Zápis proveden dne 12.11.2015.

V-78926/2015-101

*Pořadí k* 16.01.2015 00:00

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

**pohledávky 163 200,- Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/2**

*Oprávnění pro*

**HFS s.r.o., Argentinská 194/12, Holešovice, 17000 Praha**

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

7, RČ/IČO: 61506681

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha

4, RČ/IČO: 596006/1855

Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137 EX-4503/2015 -18 ze dne 02.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2015 18:54:13. Zápis proveden dne 17.06.2015.

V-25362/2015-101

*Pořadí k* 02.04.2015 18:54

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 2 500 000,- Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/2

*Oprávnění pro*

Kadečka Miroslav, Sezemínská 2029/3, Stodůlky, 15500

Praha 5, RČ/IČO: 790802/0538

*Povinnost k*

Fuka Martin Ing., Růžová 947/8, Nové Město, 11000 Praha

1, RČ/IČO: 791031/0221

Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2016 15:02:58. Zápis proveden dne 29.06.2016.

V-39403/2016-101

*Pořadí k* 02.06.2016 15:02

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 6.204,- Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/2

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Pražská správa sociálního zabezpečení, územní  
pracoviště pro Prahu 3, Olšanská 2666/3, Žižkov, 13000  
Praha

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha

4, RČ/IČO: 596006/1855

Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. sml. 42213-007/8030/22.09.2016-01754/Špo-181-1 ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2016 17:50:20. Zápis proveden dne 25.10.2016.

V-69455/2016-101

*Pořadí k* 27.09.2016 17:50

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 30.054,- Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/2

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

1997/13a, Libeň, 18200 Praha

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha

4, RČ/IČO: 596006/1855

Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.42213-007/8030/22.09.2016-01757/Špo-182-1 ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2016 18:20:22. Zápis proveden dne 25.10.2016.

V-69457/2016-101

*Pořadí k* 27.09.2016 18:20

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

**pohledávka ve výši 205.500,- Kč s příslušenstvím**

**k podílu 1/2**

*Oprávnění pro*

Martagon kredit s.r.o. v likvidaci, Husinecká 903/10,

Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 04424930

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha

4, RČ/IČO: 596006/1855

Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 162 EX-323/2015 -15 ze dne 11.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2015 07:54:10. Zápis proveden dne 13.07.2015.

V-45780/2015-101

*Listina* Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 24.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2017 11:56:50. Zápis proveden dne 31.10.2017.

V-64744/2017-101

*Pořadí k* 07.09.2017 11:56

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha

4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-4503/2015 -10 ze dne 26.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2015 19:29:31. Zápis proveden dne 31.03.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4799/2015-703

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855

Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-4503/2015 19 ze dne 02.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2015 18:54:35. Zápis proveden dne 18.06.2015; uloženo na prac. Praha

Z-19586/2015-101

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor:** Mgr. Pavel Ender, Nádražní 477/184, Ostrava, 702 00 Ostrava 2

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha

4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavel Ender 162 EX-323/2015 -11 ze dne 10.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2015 13:36:13. Zápis proveden dne 12.06.2015; uloženo na prac. Ostrava

Z-5392/2015-807

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900

Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855

Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 162 EX-323/2015 14 ze dne 11.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2015 07:53:58. Zápis proveden dne 03.07.2015; uloženo na prac. Praha

Z-33545/2015-101

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor:** Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha

4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-2331/2015 -11 ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2015 13:54:17. Zápis proveden dne 19.08.2015; uloženo na prac. Liberec

Z-4879/2015-505

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900

Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855

Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX-2331/2015 22 ze dne 14.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2015 13:54:18. Zápis proveden dne 02.09.2015; uloženo na prac. Praha



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

Z-43928/2015-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivan Erben, U Okrouhlíku 1820/3,  
150 00 Praha 5

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 021 EX 11320/15-7 k 72 EXE-  
4793/2015 -15 ze dne 30.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2016  
21:06:23. Zápis proveden dne 12.01.2016; uloženo na prac. Praha

Z-847/2016-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900  
Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 0231 EX-11320/2015 14 ze dne  
08.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2016 21:06:32. Zápis  
proveden dne 26.01.2016; uloženo na prac. Praha

Z-833/2016-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 13290/15-16 k 64 EXE-  
4885/2015 18 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016  
18:39:19. Zápis proveden dne 02.02.2016; uloženo na prac. Praha

Z-4417/2016-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900  
Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX 13290/15-25 ze dne  
21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2016 18:26:44. Zápis  
proveden dne 01.04.2016; uloženo na prac. Praha

Z-12563/2016-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -  
Mgr. Svatopluk Šústek 185EX-483/2015 -11 ze dne 10.12.2015. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 03.02.2016 22:02:08. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo  
na prac. Olomouc

Z-935/2016-805

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900  
Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185 EX-483/2015 15 ze dne  
03.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2016 22:05:56. Zápis  
proveden dne 10.02.2016; uloženo na prac. Praha

Z-5076/2016-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185 EX 483/15-23  
ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2016 22:31:29. Zápis  
proveden dne 01.04.2016; uloženo na prac. Praha

Z-13058/2016-101

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Monika Elfmarková, K Beránku 3, 143 00 Praha 4**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 115 EX 00131/16-016 k 68 EXE-  
816/2016 -13 ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2016  
17:01:36. Zápis proveden dne 31.03.2016; uloženo na prac. Praha

Z-13102/2016-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900  
Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 115 EX 131/16-017 ze dne  
23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2016 17:00:04. Zápis  
proveden dne 05.04.2016; uloženo na prac. Praha

Z-13055/2016-101

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-2251/2016 -12 ze dne 27.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2016 12:58:28. Zápis proveden dne 30.05.2016; uloženo na prac. Chomutov Z-4609/2016-503

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900  
Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-2251/2016 13 ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2016 13:23:06. Zápis proveden dne 07.07.2016; uloženo na prac. Praha

Z-28528/2016-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17,  
197 00 Praha 9

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101 EX 1649/16-008 k 64 EXE-1664/2016 13 ze dne 18.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2016 18:08:50. Zápis proveden dne 30.05.2016; uloženo na prac. Praha

Z-23885/2016-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900  
Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 101 EX-01649/2016 022 ze dne 23.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2016 18:04:10. Zápis proveden dne 06.06.2016; uloženo na prac. Praha

Z-23981/2016-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 101 EX-01649/2016 -062 ze dne 31.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 18:05:42. Zápis proveden dne 02.02.2017; uloženo na prac. Praha

Z-4717/2017-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov,

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

č.j. 135 EX-2440/2016 -14 ze dne 13.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2016 07:38:57. Zápis proveden dne 14.06.2016; uloženo na prac. Chomutov Z-5104/2016-503

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900  
Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-2440/2016 15 ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2016 12:01:28. Zápis proveden dne 07.07.2016; uloženo na prac. Praha

Z-28711/2016-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 1964/16-23 k 64 EXE-3483/2016 14 ze dne 31.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2016 08:39:25. Zápis proveden dne 14.11.2016; uloženo na prac. Praha

Z-48150/2016-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,  
155 21 Praha 5

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 12217/16-9 k 68 EXE-3909/2016 12 ze dne 07.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2016 20:05:46. Zápis proveden dne 12.12.2016; uloženo na prac. Praha

Z-53237/2016-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900  
Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-12217/2016 18 ze dne 30.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2016 19:52:02. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Praha

Z-55999/2016-101

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov**

*Povinnost k*

**Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha  
4, RČ/IČO: 596006/1855**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-43819/2016 -24 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 10.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2017 11:06:52. Zápis proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac. Přerov**

**Z-3685/2017-808**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900  
Praha 4, RČ/IČO: 596006/1855  
Parcela: 30, Parcela: 31/4**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-43819/2016 28 ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2017 11:06:50. Zápis proveden dne 07.04.2017; uloženo na prac. Praha**

**Z-11882/2017-101**

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

**o Rozhodnutí o dědictví D 2820/1993.**

**POLVZ:29/1996**

**Z-3500029/1996-101**

**Pro: Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha 4**

**RČ/IČO: 596006/1855**

**o Smlouva darovací ze dne 14.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.04.2008.**

**V-20707/2008-101**

**Pro: Kalašová Jaroslava, V ladech 126, Šeberov, 14900 Praha 4**

**RČ/IČO: 596006/1855**

**o Smlouva kupní ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2016 15:02:00.  
Zápis proveden dne 28.06.2016.**

**V-39402/2016-101**

**Pro: Fuka Martin Ing., Růžová 947/8, Nové Město, 11000 Praha 1**

**RČ/IČO: 791031/0221**

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

*Parcela*

*BPEJ*

*Výměra [m2]*

**31/4**

**26100**

**292**

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 762130 Šeberov

List vlastnictví: 1547

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.05.2022 11:16:11



1470/152 1470/150 1470/121

1470/124

1470/171

1470/125

1470/47

1470/141

1470/48

1470/99

1470/50

1470/51

1470/91

1470/97

1470/52

1470/34

1470/178

1470/96

1470/35

1470/166

1470/148

1470/165

1470/93

1470/36

1470/37

Lesova 1470/3

Musilova

1470/23

1470/181

1470/182

1470/139

1470/138

1470/140

1470/107

1470/64

1470/168

1470/188

1470/63

1470/21

1470/143

1470/62

1470/95

1470/61

1471/4

1470/22

1471/1

1471/9

1470/130

1470/129

1470/132

1470/20

1470/194

1470/195

1470/131

1468/7

1468/6

1468/2

1470/193 31/3

31/4 30

31/1

31/5

32/1

31/2

29

28

27/2 27/1

27/3

1476

Šmejkal 1475

1468/1

1469/1

38

36

34

33

40

38

36

35

34

26

24

23/2 23/1

21

22

20

18

19/2

19/1

25

26

24

25

65

64

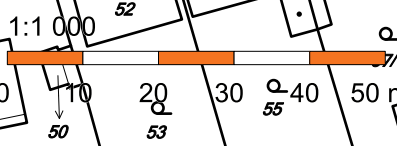
66

101

100

U Mlýnského rybníka

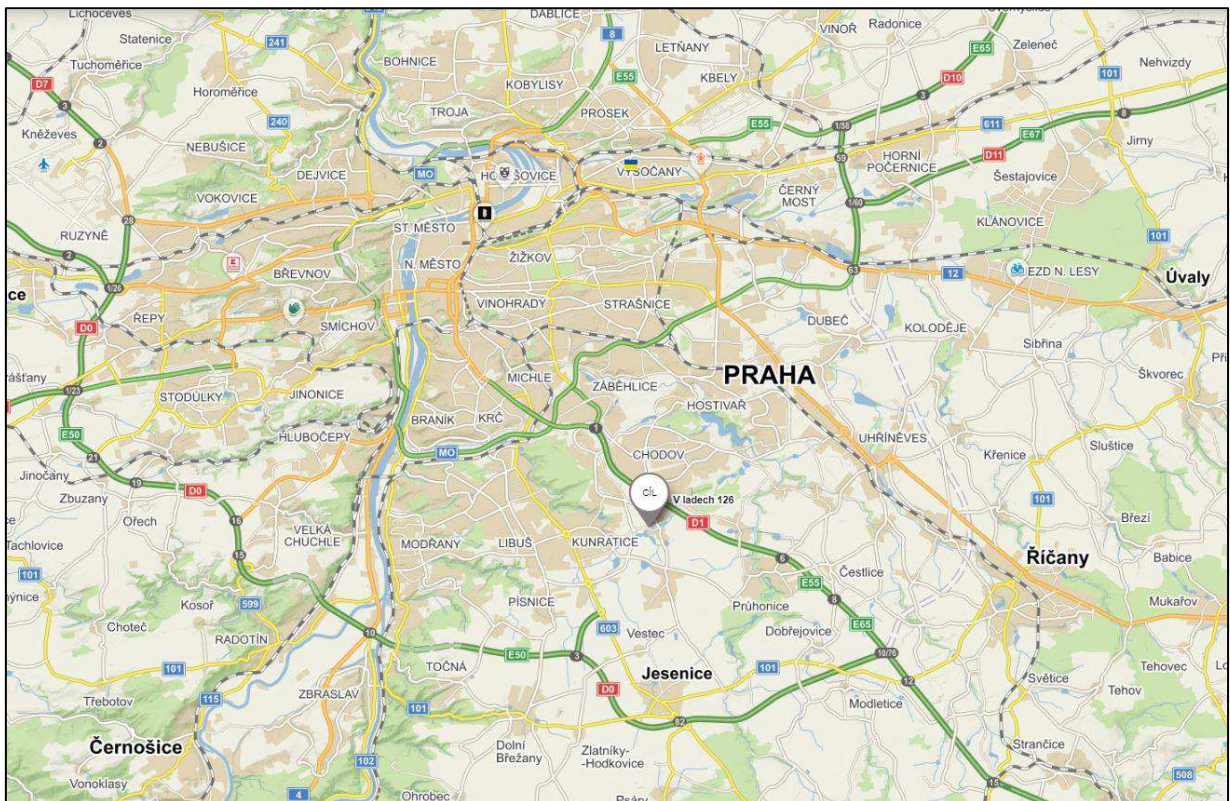
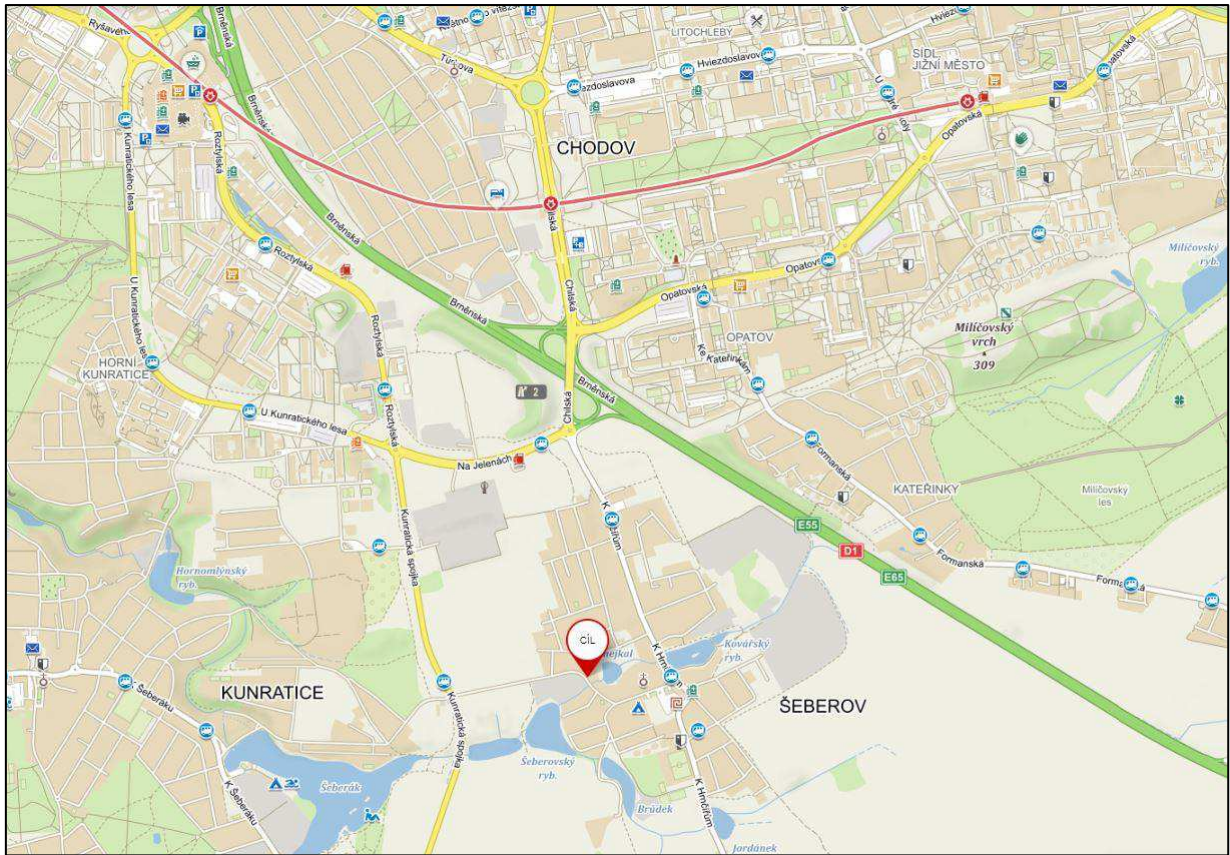
Vladych



1:1 000

10 20 30 40 50 m

# MAPA OBLASTI



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)





1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP

## Prodej rodinného domu 210 m<sup>2</sup>, pozemek 906 m<sup>2</sup>Karčíkova, Praha 4 - Šeberov



25 400 000 Kč

Exkluzivní nabídka, na první pohled obyčejného rodinného domu .... ale už na ten druhý pohled zjistíte, že má 3 výjimečné maličkosti, které navíc dohromady vytváří něco, co Pražské rodinné domy v naprosté většině postrádají, ale každý by to chtěl mít. Co to je, to se dozvíte zde v popisu. Ale nejdřív základní informace: dvoupodlažní rodinný dům v Pražském Šeberově, dispozice je 5+1, + 2 terasy, + jeden balkon, na každém patře je velká koupelna, ve kterých se vždy nachází jak vana (jedna z nich je rohová a masážní) tak i sprchový kout (jeden z nich je také masážní). V každé koupelně je i toaleta s bidetem. + ještě jedno samostatné WC v dolní chodbě. Na zahradě je oválný zapuštěný bazén, v rohu je dvojgaráž s přístavkem kůlnou/skladem/dílnou. Prostě sen každého chlapa/kutila. Navíc

je garáž postavena tak, že se vyjíždí přímo na silnici, odpadá tak další brána, která by se musela otvírat při každém výjezdu, což má i další výhodu, že není žádná cesta od brány ke garáži a nezabírá tak ani jediný zbytečný metr zahrady, tak jako např. u obou sousedních domů. Parcely mají zde dohromady 906 m<sup>2</sup>, což je tak akorát, ale zase ne tolik, pro zabírání zahrady cestou. Garáž stojí k bazénu v takové pozici, že úplně zamezuje výhledu z ulice na to, co se děje u bazénu. Garáž má navíc sedlovou střechu s půdním úložným prostorem. Nebudou se vám tak hromadit uskladněné věci přímo v garáži, kde pak časem překáží, ale vše pohodlně uložíte na půdu, a nebo do vedlejší kůlny/skladu/dílny. Dům samotný má v přízemí rozlehlou obývací místnost s funkčním krbem a vstupem na dolní terasu směřující na zahradu – tedy jižním směrem, nebo do kuchyně, která má také dostatek místa i pro velký rodinný jídelní stůl. Z kuchyně je zadní východ na severní pruh pozemku a k brance kterou se dá projít ven do unikátního krajinného prostoru, a to částečně zaniklý ale stále ještě mokřad, se všemi krásami a výhodami jaké mokřad, přináší. Navíc je velmi rozlehlý a je zde zakázaná veškerá komerční výstavba, nemusíte se tak bát, že by vám za domem postavily další ulici, nebo obchodní centrum. Jediné, co prý přichází v teoretickou úvahu, je dětské hřiště nebo sportovní plochy pro volnočasové aktivity, bez profesionálního nebo vrcholového využívání. Prostě sen každé mámy a jejich dětí. Dále je v přízemí hned u vstupních dveří, hostinský pokoj/pracovna s vlastní koupelnou a WC. Nahoře jsou tři místnosti, z jedné je vstup na horní terasu, přímo nad tou dolní, z druhé je vstup na menší balkon směřující na východ. A z poslední místnosti je výstup stropem na prostornou, pochozí půdu, která se přímo nabízí jako skladovací prostory.

- Celková cena: **25 400 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **0205-NP07955**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **157 m<sup>2</sup>**
- Započitatelná plocha: **210 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **906 m<sup>2</sup>**
- Rok kolaudace: **2009**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná č. 148/2007 Sb. po**

## Prodej rodinného domu 187 m<sup>2</sup>, pozemek 1 688 m<sup>2</sup>Musilova, Praha 4 - Šeberov



29 900 000 Kč

V klidné části Prahy 4 – Šeberov, v zástavbě rodinných domů, nabízíme tento vybavený přízemní rodinný dům postaven v nadčasovém stylu. Vlastní dům (153m<sup>2</sup>) se skládá z obývacího pokoje (25m<sup>2</sup>) volně navazujícího na kuchyň s jídelnou (21m<sup>2</sup>), pracovny (17m<sup>2</sup>), ložnice (13m<sup>2</sup>), dětského pokoje (16m<sup>2</sup>), místnosti s vnitřním bazénem (17m<sup>2</sup>), zimní zahradou (11m<sup>2</sup>) a terasou (27m<sup>2</sup>), koupelny se sprchou a WC (3,5m<sup>2</sup>), hlavní koupelny s vanou a WC (6,5m<sup>2</sup>) a příslušenství. V celém domě je podlahové vytápění a okna jsou chráněna roletami na el. ovládání. Vedle domu se nachází samostatná garáž pro 2 auta (34m<sup>2</sup>) a druhá částečně krytá terasa s pergolou (31m<sup>2</sup>). Nabízený RD se prodává se sousedním pozemkem,

dnešní zahradou o velikosti 763 m<sup>2</sup>. V návrhu změny ÚP by se měl tento pozemek změnit na stavební a pak by tu byla možnost na něm postavit další rodinný dům. Nyní je zahrada osázena již vzrostlými stromy dle návrhu profesionálního arboristy. Mezi nejkrásnější stromy patří vzrostlý Kanadský habr a Ginkgo Biloba, ale najdete zde i ozdobné sakury a javory nebo krásné Břízy himalájské, hortenzie a další okrasné dřeviny. V Šeberově a jeho okolí je kompletní občanská vybavenost včetně největšího obchodního centra v Praze – Westfield Chodov, vzdáleného jen 5 min autem. Na metro trasy C, stanice Opatov, je to autobusem jen 4 minuty. Je zde i známý víceúčelový sportovní areál Šeberov, 2 školy, školka i Senior Komplex Šeberov. V případě zájmu nabízíme

klientům zdarma právní servis včetně kompletního finančního poradenství spojeného s výběrem optimálního financování „ušitého na míru“ situaci a požadavkům klienta. V příloze připojujeme i virtuální 3D prohlídku. Nicméně doporučujeme neváhat a domluvit si osobní prohlídku s makléřem, protože místo je nádherné a aktuální stav zahrady každého návštěvníka nadchne. Takoveto nemovitosti se najdou jen zřídka.

- Celková cena:**29 900 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky:**659666**
- Aktualizace:**Dnes** 🌱
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Velmi dobrý**
- Poloha domu:**Samostatný**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Typ domu:**Přízemní**
- Podlaží:**1**
- Plocha zastavěná:**289 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha:**187 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová:**187 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku:**1688 m<sup>2</sup>**
- Plocha zahrady:**1399 m<sup>2</sup>**
- Garáž:**2**
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Topení:**Ústřední plynové**
- Plyn:**Plynovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace:**Telefon, Internet**
- Elektřina:**400V**
- Doprava:**MHD**
- Komunikace:**Dlážděná, Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně nehospodárná**

---

#### **Prodej rodinného domu 190 m<sup>2</sup>, pozemek 234 m<sup>2</sup>Krajanská, Praha 4 - Újezd u Průhonic**



17 790 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízím rodinný dům s velkorysou podlahovou plochou na atraktivním místě nedaleko metra Háje. Jedná se o řadový dům s dispozicí 8+1 rozdělenými do 4 podlaží, se zahradou, garáží. Je tvořen prvním podlažím se vstupem z předzahrádky s prostornou vstupní halou, kuchyní, jídelnou, obývacím pokojem s výstupem na terasu a zahradu, dále toaletou. Ve druhém podlaží se nacházejí 3 ložnice, dvě s balkonem a velká koupelna s toaletou, dále zvlášť šatna. V podkroví jsou 3 místnosti a koupelna s toaletou. V suterénu se nachází garáž pro dvě auta, velká dílna s uložnými prostory, posilovna, oddělená toaleta a technická místnost s malou vanou. Za domem jižně orientovaná rovná zahrada, o rozloze 55

m<sup>2</sup>, která nabízí příjemné posezení a relax v obklopení zeleně. Dům stojí v klidné lokalitě s kompletní občanskou vybaveností v okolí MŠ, ZŠ, obchody, zdravotnictví. Výborná dopravní dostupnost, metro C Opatov i Háje. Lokalita nabízí klidné bydlení, v atraktivní lokalitě s bezprostřední blízkostí přírody avšak s dobrou dostupností do centra. Možnost financovat hypotečním úvěrem, který Vám zařídíme s výhodnými podmínkami. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

- Celková cena:**17 790 000 Kč za nemovitost**
  - ID zakázky:**354/3526**
  - Aktualizace:**16.05.2022**
  - Stavba:**Cihlová**
  - Stav objektu:**Dobrý**
  - Poloha domu:**Řadový**
  - Typ domu:**Patrový**
  - Podlaží:**3**
  - Plocha zastavěná:**95 m<sup>2</sup>**
  - Užitná plocha:**221 m<sup>2</sup>**
  - Plocha podlahová:**190 m<sup>2</sup>**
  - Plocha pozemku:**234 m<sup>2</sup>**
  - Plocha zahrady:**139 m<sup>2</sup>**
  - Sklep:**13 m<sup>2</sup>**
  - Parkování:**2**
  - Garáž:
-

- Datum nastěhování: **lhned**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet, Satelit**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**

### Prodej rodinného domu 144 m<sup>2</sup>, pozemek 726 m<sup>2</sup> Nad Úhorem, Jesenice - Zdiměřice



16 490 000 Kč

Stále hledáte klidné a pohodlné bydlení blízko Prahy? Tak tu pro vás máme exkluzivně na prodej rodinný dům jen 20 minut autem od centra Prahy. Tento patrový rodinný dům je dispozičně řešen jako 5+1. Celková obytná podlahová plocha domu je 150 m<sup>2</sup>. V přízemí je k dispozici prosluněný obývací pokoj s krbem a vstupem na zahradu. Krb díky krbové vložce dokáže vytopit celý dům a při chladných zimních večerech poskytuje krásnou atmosféru, při které můžete sedět s rodinou a užívat si společné chvíle. V přízemí jsou všude vinylové podlahy. Dále se zde nachází samostatný pokoj, který je ideální například pro hosty, koupelna se sprchovým koutem a WC. Odděleně je zde i prostorná jídelna a samostatná kuchyně. V patře se

dále nachází 3 samostatné neprůchozí pokoje. V ložnici je útulný balkon pro ranní posezení u snídaně s kávou. Dětský pokoj disponuje vestavěnými skříněmi a tím je prostor maximálně využitý. V patře se dále nachází velmi prostorná koupelna s rohovou vanou. Obě koupelny mají keramické obklady. Dům je postaven ze železobetonového panelu, na pozemku o celkové výměře 738 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha je 96 m<sup>2</sup>, pozemek je (644 m<sup>2</sup>). Vedle domu je zastřešené parkovací místo a zbytek plochy tvoří okrasná zahrada s vysazenými ovocnými stromy (třešeň, hruška), také je zde okrasná vrba jíva. Vkusný altán poskytuje příjemné prostředí k posezení a zahřoubený krytý bazén relaxaci v letním období. Navíc zde budete mít dostatek místa nejen pro zahradničení, ale i pro vybudování pískoviště či posezení pro přátele, pokud se pro něj rozhodnete. S rodinou můžete také vyrazit do blízkého zámeckého parku v Průhonících, kde najdete klidné prostředí u vodopádu, oboru a další místa k odpočinku a společné strávení času. Občanská vybavenost: MŠ, ZŠ, gymnázium, 2 obchody s potravinami, restaurace, lékař, sportovní hřiště, knihovna a prestižní mezinárodní škola Sunny Canadian International School. Líbilo by se vám takové bydlení? Přijďte se přesvědčit na osobní prohlídku. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N93548.

- Celková cena: **16 490 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **Cena za nemovitost je uvedena včetně provize RK. Financování zajistíme.**
- ID zakázky: **N93548**
- Aktualizace: **Dnes** 🌱
- Stavba: **Panelová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Započítatelná obytná plocha: **144 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **726 m<sup>2</sup>**
- Parkování:
- Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**