

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12419-2197/2020

Objednatel znaleckého posudku:

KOPPA v.o.s.
insolvenční správce Ivety Černé
Mozartova 679
460 01 Liberec

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 447/7 s příslušenstvím a pozemky v ulici Na Víru, Lety, kat. území Lety u Dobřichovic, okres Praha - západ, pro účely insolvenčního řízení KSPH 42 INS 21769/2013

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti podle stavu ke dni 2.11.2020 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 3.11.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.447/7 s příslušenstvím a pozemky v ulici Na Víru, Lety, kat. území Lety u Dobřichovic, okres Praha - západ, pro účely insolvenčního řízení KSPH 42 INS 21769/2013

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 447/7 s příslušenstvím a pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Na Víru 447/7
LV:	252 29 Lety
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha - západ
Obec:	Lety
Katastrální území:	Lety u Dobřichovic
Počet obyvatel:	1535

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 2.11.2020 zvenčí, do bytové jednotky nebyl umožněn přístup.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z elektronické formy KN ze dne 26.10.2020
- místní šetření dne 26.10.2020
- informace sdělené panem Ivanem Klimentem, správcem objektu
- informace realitních kanceláří v regionu (www.inem.cz, www.sreality.cz)
- informace Katastru nemovitostí (Sbírka listin)

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Iveta Černá, Na Víru 447, 252 29 Lety

Nemovitosti:

- bytová jednotka č.447/7
- podíl na společných částech bytového domu čp.447 ve výši 511/15257
- podíl na pozemku pč. 2/21 – zast. plocha a nádvoří o výměře 804m² ve výši 511/15257
- podíl na pozemku pč. 2/11 – zahrada o výměře 527m² ve výši 511/15257
- podíl na pozemku pč. 40/1 – zahrada o výměře 618m² ve výši 511/15257
- podíl na pozemku pč. 40/2 – zahrada o výměře 66m² ve výši 511/15257
- pozemek pč.40/3 – zahrada o výměře 16m²

zapsané na LV 1164 (byt), LV 1133 (BD, pozemek) a LV 1222 (předzahrádka) pro kat. území Lety u Dobřichovic, obec Lety, okres Praha - západ

6. Dokumentace a skutečnost

V katastru nemovitostí je na pozemku pč. 2/21 zapsána pod čp. 447 pouze jedna budova bytového domu, ve skutečnosti se bytový dům čp. 447 skládá ze 3 staveb.

Zhotovitel předpokládá, že údaje poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Lety leží na levém břehu řeky Berounky mezi obcemi Řevnice a Dobřichovice u komunikace z Prahy do Karlštejna. V obci je omezená občanská vybavenost (pouze obchody a školka, do škol a za lékaři je nutno dojízdět), spádovým centrem jsou 2 km vzdálené Řevnice nebo Dobřichovice. Obec má veškeré inženýrské sítě a je obsluhována autobusovou dopravou, lze využít i vlakovou zastávku Řevnice (1,5km).

Bytový areál, v němž se umístěna oceňovaná bytová jednotka, leží v centru obce mezi školkou a hřištěm. Přístup je bezproblémový obecní komunikací, parkování je možné na vlastním pozemku areálu. V sousedství se nachází další rodinné domy vesnického typu se zahradami. Nemovitost leží v zátopové zóně stoleté vody (Q100), za povodní v roce 2002 byl dům teprve ve výstavbě a nyní už by měly být realizované protipovodňové zábrany, aby se situace nemohla opakovat.

Bytový dům se skládá ze tří budov, byl kolaudován v roce 2003. Jednotlivé byty mají vlastní vchody z veřejného prostoru, k bytu vždy náleží i parkovací stání na společných pozemcích. Přízemní byty mají každý vlastní předzahrádku ve vnitrobloku. Na předzahrádky navazuje společná oplocená zahrada se vzrostlými stromy a hracími prvky pro děti.

Bytové domy mají 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou s vikýři krytou banskými šindeli. Bytový dům je napojen na všechny inženýrské sítě včetně plynu. Topení a ohřev vody jsou zajištěny společnou plynovou kotelnou.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. NP s dispozicí 1+kk. Rozloha bytu je 51,1m², včetně komory (1,5) a sklepa (3m²). Stav bytu se nepodařilo ověřit, neboť majitel neumožnil jeho prohlídku.

K bytu kromě podílu na bytovém domě čp. 447 a pozemku pod domem pč. 2/21 patří ještě samostatná předzahrádka (terasa) pč. 40/3 oddělená od společné zahrady nízkým plotem, podíl na vstupním pozemku pč. 40/2, podíl na společné zahradě pč. 2/11 a na společných parkovacích plochách pč. 40/1.

Tabulkový popis

Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	2003
	Zdroj informace o době výstavby	od správce
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	Cihlová, nezateplená
	Stropy	rovné
	Střechu	Sedlová s vikýři

	Krytina střechy	Bonský Šindel
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	Zateplení s probarvenou omítkou
	Vnitřní omítky	neověřeno
	Společné prostory bytového domu	přímý vstup zvenčí
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+kk
	Podlaží bytové jednotky	1.NP
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	Euro okna
	Koupelna(y)	neověřeno
	Toaleta(y)	neověřeno
	Vstupní dveře	Dřevěná Euro okna
	Popis místnosti a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 46, m ² . Příslušenství (sklep, komora,) činí celkem 4,52 m, celkem 51,1m ² . Pokoj s kk 30,66 m ² . Předsíň 8,18 m ² . Koupelna 7,75 m ² . Sklep 3 m ² . Komora 1,52 m ² .
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	ÚT napojené na společnou plynovou kotelnu
	Topná tělesa	neověřeno
	Řešení ohřevu vody v bytě	napojené na společnou plynovou kotelnu
	Podlahy v bytě	neověřeno
	Popis stavu bytové jednotky	předpokládáme, že dobrý
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	Okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovnatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, zděný vstup
	Přistupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba vesnickými domy
	Poloha v obci	Centrum obce

	Vybavenost	omezená občanská vybavenost pouze školka a obchody, do školy a za lékaři nutno dojíždět do Revnic nebo Dobřichovic
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleně v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti,
	Spojení a parkovací možnosti	dobré parkovací možnosti přímo u objektu na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	neověšeno

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujicím. Zvláštní oblibou 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 jsme použili metodu tržního porovnání.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

9. Obsah znaleckého posudku

Ocenění porovnávací metodou

Byt č.477/7 s příslušenstvím a pozemky, Lety u Dobřichovic

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění porovnávací metodou dle tržní metodiky

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

Byty zařazené do srovnání se nacházejí v Letech či blízkém okoli. Jde o byty v novostavbách nebo rekonstruovaných starších bytových domech. Byty dispozice 1+kk nejsou v nabídce ani v širším okolí, do porovnání byly proto vybrány byty 2+kk se srovnatelnou podlahovou plochou. Liší se vybavením samotných bytů a příslušenstvím. Většina má ve spoluвлastnictví pozemky zahrady okolo bytového domu či vlastní předzahrádku a parkovací stání. Oceňovaná bytová jednotka byla postavena před 17 lety, bytový dům vypadá zachovale. Přednosti bytové jednotky je vlastní předzahrádka a podíl na oplocené zahradě a zpevněných parkovacích plochách. Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Bytová jednotka č. 447/7, v ulici Na víru, obec Lety					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Ocenovaný objekt	Na víru, Lety, okres Praha-západ	1+kk, 46 m ²	Dobrý	Cihlová	vlastní předzahrádka, podíl na zahradě, parkování
1	Pražská, Lety, okres Praha-západ	2+kk, 54 m ²	Dobrý	Cihlová	vlastní předzahrádka
2	Lhotecká, Mnichék pod Brdy, okres Praha-západ	2+1, 50 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	bez kuchyňské linky
3	V Edenu, Mnichék pod Brdy, okres Praha-západ	2+kk, 51 m ²	Novostavba	Cihlová	vlastní předzahrádka, parkování
4	V Edenu, Mnichék pod Brdy, okres Praha-západ	2+kk, 52 m ²	Novostavba	Cihlová	vlastní předzahrádka, parkování
5	Říčka, okres Praha-západ	2+kk, 48 m ²	Dobrý	Panelová zateplená	

<i>č</i>	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odbadec	K1 x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3.500.000	0,9	3.150.000,00	1,00	1,12	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0640	2.960.526 Kč
2	3.290.000	0,9	2.961.000,00	1,00	1,06	0,85	1,00	1,20	1,00	1,0812	2.738.624 Kč
3	4.295.000	0,9	3.865.500,00	1,00	1,08	1,20	1,00	1,00	1,00	1,2960	2.982.639 Kč
4	4.200.000	0,9	3.780.000,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,2000	3.150.000 Kč
5	3.700.000	0,9	3.330.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,9000	3.700.000 Kč
Celkem průměr											3.106.357,80 Kč
Minimum											2.738.624,00 Kč
Maximum											3.700.000,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											362.669,65 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.743.688,15 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3.469.027,45 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 odbadec											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitosti:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na **3.106.000 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

3 106 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti stanovujeme obvyklou cenu bytové jednotky č.477/7 s příslušenstvím a pozemky v ulici Na Víru, obec Lety, zapsanými na LV 1164, 1133 a 1222 pro kat. území Lety u Dobřichovic, okres Praha - západ, ke dni 2.11.2020 na

3.100.000,-Kč

Slovy: Třimilióny jednototisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jana Petrželová

V Praze, dne 3. 11. 2020



D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12419-2197/2020 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

- výpisy z elektronické formy KN
- mapy
- fotodokumentace
- porovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky:	4407
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví byd.
Zdroj údajů:	byt
Katastrální území:	Letňany-Dolní Počernice 180001
Číslo UV:	128
Počet reprezentovaných zájemců:	0/1/1/287

Vlastníci, jiní oprávnění

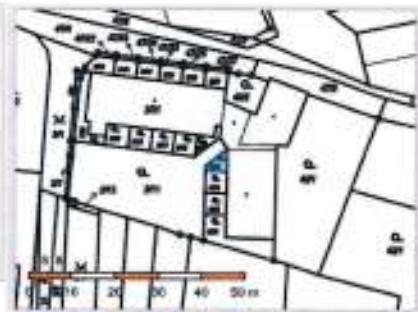
Vlastník jednotky

Přejít

Černá hvězda, na ulici A47, 18028 Letňany

Informace o pozemku

Pozemkové číslo:	4407
Číslo:	Let/18028014
Katastrální území:	Letňany-Dolní Počernice 180001
Číslo UV:	128
Výměra (hektar):	18
Typ pozemku:	Pozemek katastru nemovitosti
Název pozemku:	
Údaje výměry:	Ze souhlasu v S-JTKC
Druh pozemku:	zahrada



Sousední pozemky

Vlastníci, jiní oprávnění

Přejít

Černá hvězda, na ulici A47, 18028 Letňany

Informace o stavbě

Stavba:	C.p. 447
Číslo:	Let/18028014
Číslo záložky:	Let/18028014
Katastrální území:	Letňany-Dolní Počernice 180001
Číslo UV:	128
Název stavby na pozemku:	P. 4. 128
Typ stavby:	Budova s členěm posuvným
Zdroj údajů:	typový dům

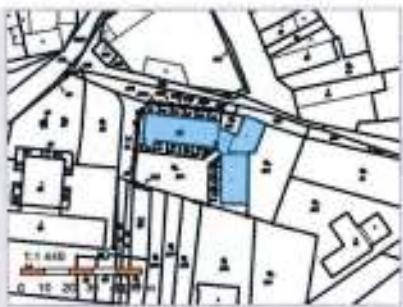


Vymezené jednotky

A47-A472-A473-A474-A475-A476-A477-A478-A479-A4710-A4711-A4712-A4713-A4714-A4715-A4716-A4717-A4718-A4719-A4720-A4721-A4722-A4723-A4724-A4725

Informace o pozemku

Pozemek číslo:	3124
Obrázek:	Obrázek pozemku
Katastrální území:	Město Doksany, 180020
Cíl pozemku:	1133
Výměra (m ²):	823
Typ pozemku:	Pozemek katastru nemovitostí
Mapový řík:	1:1000
Údaje výměry:	Ze srovnání v S-UTK
Druh pozemku:	zemědělské plochy a méně roli
Další data na pozemku:	Dokázka ADT



Související pozemky

Vlastníci, kteří nájedou

Vlastníci pozemku

Vlastník pozemku	Identifikace
Bm Tomáš, Na vlně 78, 18002 Letov	1802/15287
Držec Antonín, Pod hřebenem 183/11, Kralupy, 18000 Praha 8	402/15287
JMK Česká pošta Hradec Králové a Česká Poštová Mgr. Na vlně ADT, 18002 Letov	821/15287
Česká pošta, Na vlně ADT, 18002 Letov	1128

Informace o pozemku

Pozemek číslo:	3124
Obrázek:	Obrázek pozemku
Katastrální území:	Město Doksany, 180020
Cíl pozemku:	1133
Výměra (m ²):	823
Typ pozemku:	Pozemek katastru nemovitostí
Mapový řík:	1:1000
Údaje výměry:	Ze srovnání v S-UTK
Druh pozemku:	zemědělské



Informace o pozemku

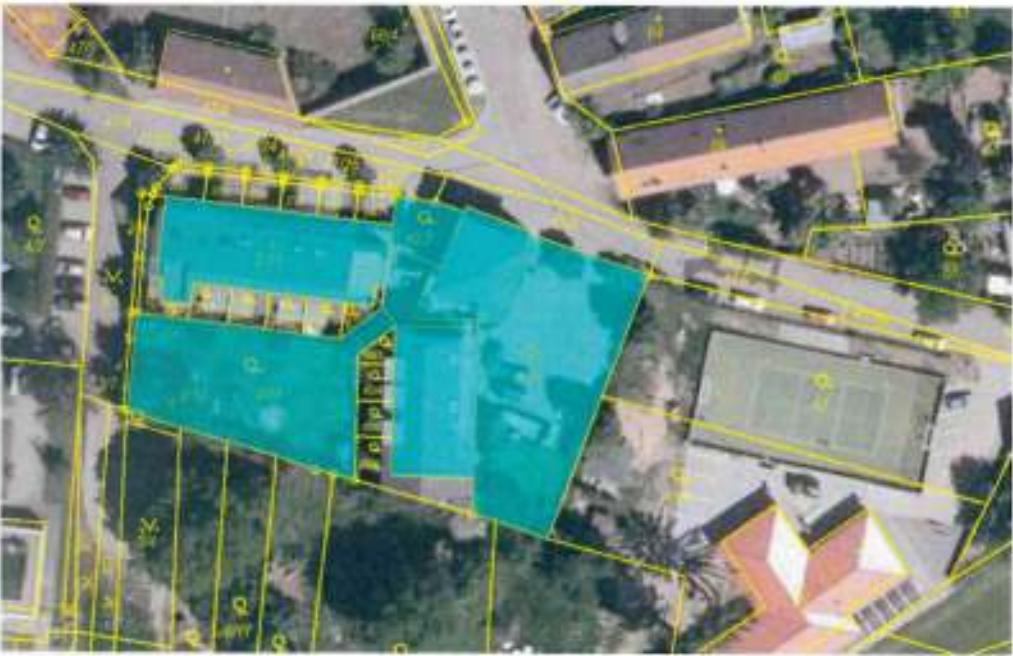
Pozemek číslo:	3124
Obrázek:	Obrázek pozemku
Katastrální území:	Město Doksany, 180020
Cíl pozemku:	1133
Výměra (m ²):	823
Typ pozemku:	Pozemek katastru nemovitostí
Mapový řík:	1:1000
Údaje výměry:	Ze srovnání v S-UTK
Druh pozemku:	zemědělské



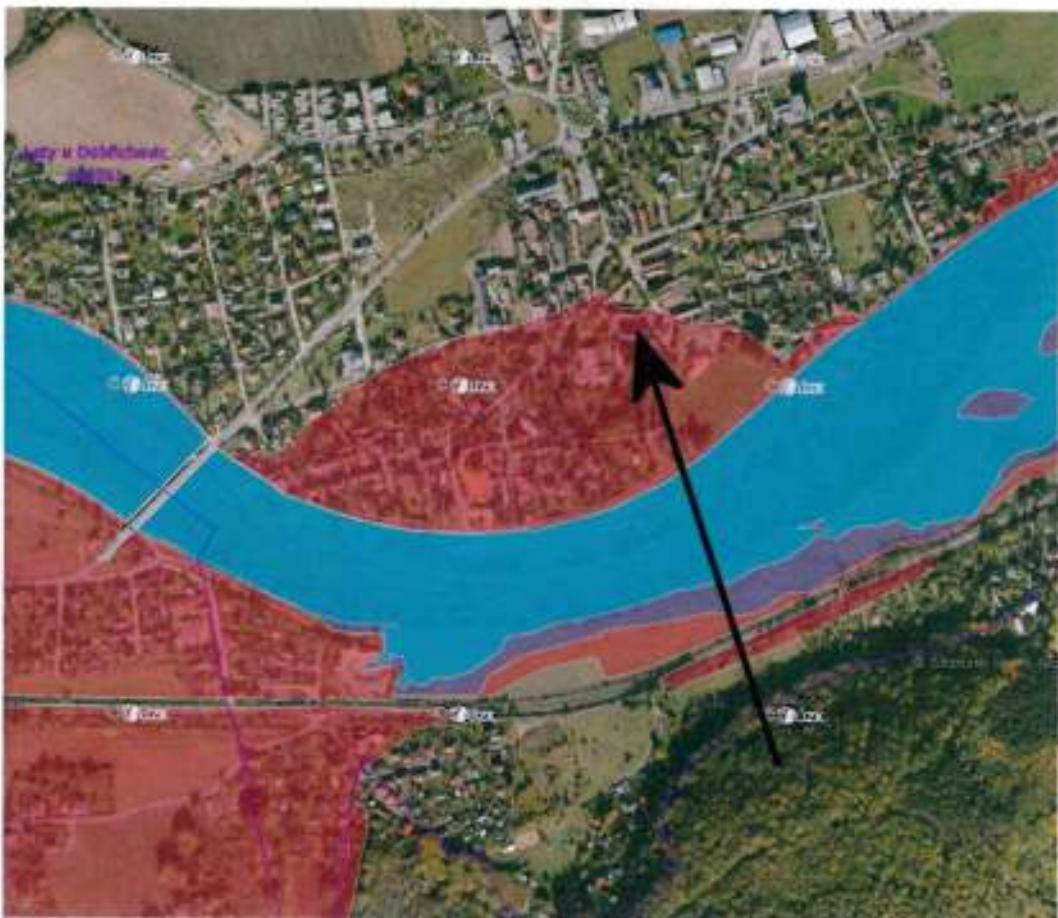
Informace o pozemku

Pozemek číslo:	3124
Obrázek:	Obrázek pozemku
Katastrální území:	Město Doksany, 180020
Cíl pozemku:	1133
Výměra (m ²):	823
Typ pozemku:	Pozemek katastru nemovitostí
Mapový řík:	1:1000
Údaje výměry:	Ze srovnání v S-UTK
Druh pozemku:	zemědělské





Mapy:





Fotodokumentace:





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

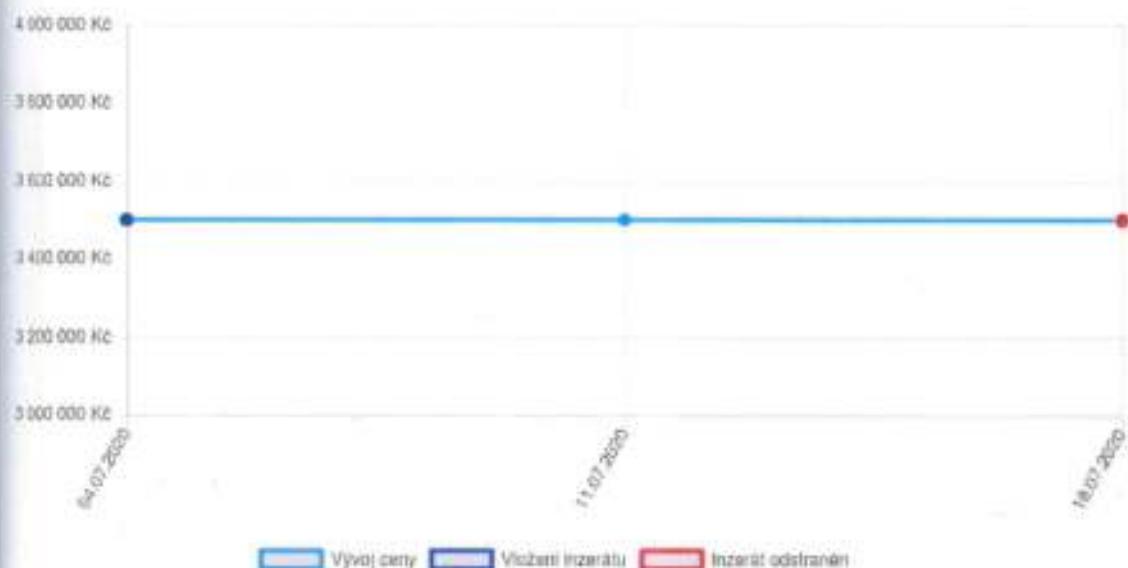


Prodej, Byt, 54 m², Pražská, Lety, okres Praha-západ

Celková cena: 3.500.000 Kč

Adresa: Pražská, Lety, okres Praha-západ

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



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

Adresa	Pražská, Lety, okres Praha-západ	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 500 000 Kč	Plocha užitná	54
Poznámka k ceně	3 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Smlíšení	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji 1/3 RD, dům je 3 podlažní, třetinový vlastník užívá přízemní podlaží se samostatnou bytovou jednotkou o velikosti 2+kk+tech. místnost, celková rozloha 54m². Byt má vlastní oddělenou část zahrady, která je ve výhradním užívání. Zahrada i byt. jednotka mají samostatný vchod, nezávislý na ostatních vlastnících. Součástí zahrady je dřevěná kůlna s nářadím. Před vchodem do bytu je venkovní posezení. Byt. jednotka se skládá z obýv. pokoje a částečně vybaveným kuch. koutem, ložnice, koupelny, sam. WC a předsíně s přímým vstupem na zahradu. S ohledem na lokalitu je možné BJ využít nejen k trvalému bydlení, ale i k rekreaci. Výborná dopravní dostupnost a občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 50 m², Lhotecká, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

Celková cena: 3.290.000 Kč

Adresa: Lhotecká, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

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



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

Adresa	Lhotecká, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 290 000 Kč	Podlahová plocha	50
Poznámka k ceně	3 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	50
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okrraj obce
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Zděný byt v osobním vlastnictví, ve II. NP třípodlažního, zatepleného domu. Prostorný, slunný byt je v původním, velmi dobrém stavu, průběžně proběhla výměna oken, nyní dřevěná s dvojskly a rekonstrukce koupelny. Ve velké koupelně s oknem je sprchový kout, umyvadlo, WC, přípojka na pračku a bojler. Dále velká kuchyně s oknem na sever, obývací pokoj s balkonem a ložnice. Prostorné pokoje jsou orientovány na jižní stranu, v obou jsou původní, zachovalé parkety.

Vytápění el. přímotopy a krbovými kamny. Možnost připojení na plyn hned za vchodovými dveřmi na chodbě. K bytu náleží 2 sklepy. Dům prošel revitalizací - nové stoupačky, střecha, izolace a zateplení. Dobré spojení do Prahy - zastávka MHD je 150 m od domu. V místě je veškerá OV. Výhodné financování Vám zajistíme.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

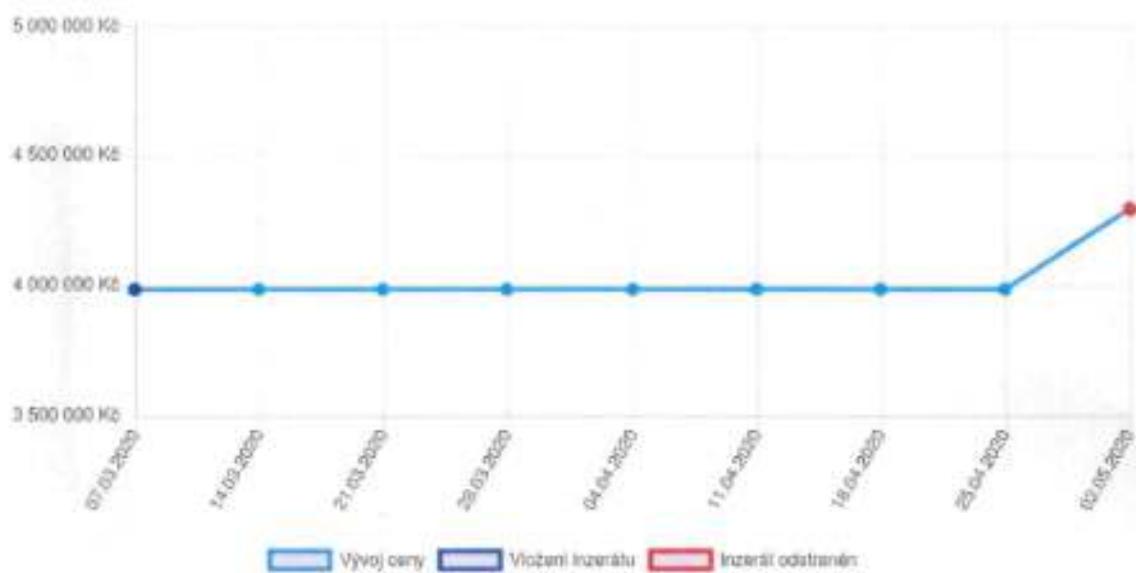


Prodej, Byt, 51 m², V Edenu, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

Celková cena: 4.295.000 Kč

Adresa: V Edenu, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

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



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

Adresa	V Edenu, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ	Stav objektu	Novostavba
Cena	4 295 000 Kč	Podlahová plocha	51
Poznámka k ceně	4 295 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	51
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	2+kk	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

V exkluzivním zastoupení vlastníka nabízíme ke koupì skvěle řešený byt o dispozici 2+kk a CP 51 m², s pobytovou terasou, zahrádkou a parkovacím stáním, v moderní novostavbě 2podlažního bytového domu v rezidenční čtvrti Eden v Mníšku pod Brdy. Prohlidky nemovitosti jsou možné po dohodě s maklérem této nabídky. Průběh prohlídek je profesionálně zajištěn a odpovídá aktuálním

podmínkám a zdravotně-bezpečnostním opatřením vlády ČR. Bytová jednotka, zkolaudovaná v r. 2016, byla obývána jen přechodně. Její předností je dokonalá orientace vůči světovým stranám (V-J-Z) a vlastnictví praktické zahrádky s pobytovou terasou a příjemným částečným zastíněním. Prostorný obývací pokoj s kuchyní je svými velkými okny orientován na jihozápad, s přímým vstupem na přilehlou terasu. Jeho součástí je komfortní kuchyňská linka, plně vybavená vestavnými spotřebiči. Celkový prostor obývacího pokoje činí 22,4 m², ve spojení s obytnou terasou se pak v letních měsících jeho plocha téměř zdvojnásobuje. Ložnice, výhodně orientovaná na východní stranu směrem do předzahrádky, disponuje vestavěnou šatní skříní přes celou šířku stěny a nachází se přímo naproti koupelně a toaletě. Koupelna je vybavena komfortním sprchovým koutem v úrovni podlahy, se zapuštěnou odtokovou lištoou a moderní hlavovou/dešťovou sprchou. Toaleta se nachází v samostatné místnosti a je opatřena splachovacím systémem zabudovaným ve stěně. Byt disponuje praktickou předsíní s oknem a dostatkem místa pro šatní stěnu a botník, a také výklenkem pro umístění pračky. Vytápění bytu je zajištěno úsporným plynovým kotlem. Celá jednotka je vybavena dřevěnými plovoucími podlahami a dveřmi s obložkovými zárubněmi. Okna a vstupní dveře bytu v dekoru dřeva jsou opatřena izolačními dvojskly. Mnišek pod Brdy je skvělé místo pro život. Přátelská atmosféra menšího města s historickým centrem, skvělé dopravní spojení do Prahy (vlak, dálnice), velké souvislé plochy lesů v okoli a perfektní občanská vybavenost jsou jeho hlavními výhodami.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

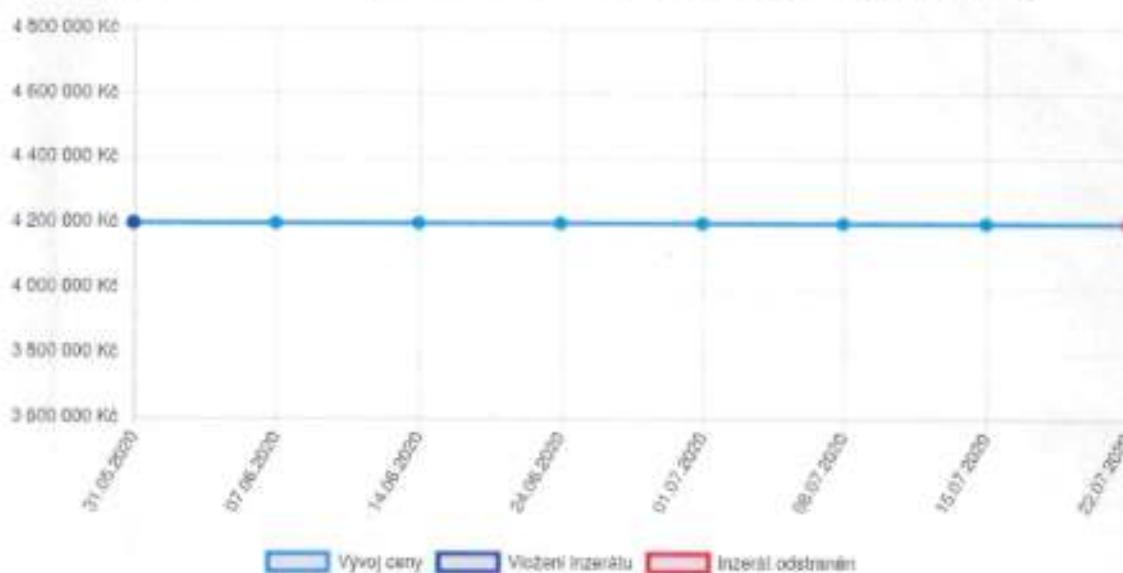


Prodej, Byt, 52 m², V Edenu, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

Celková cena: 4.200.000 Kč

Adresa: V Edenu, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

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



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

Adresa	V Edenu, Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ	Stav objektu	Novostavba
Cena	4 200 000 Kč	Podlahová plocha	52
Poznámka k ceně	4 200 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Plocha užitná	52
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk		

Slovní popis

Pěkný světlý byt v novostavbě z roku 2017, dispozice 2+kk s terasou a vlastní zahradou. Osobní vlastnictví, výměra 50 m². Byt má vlastní vchod a nachází se v 1. nadzemním podlaží domu se čtyřmi bytovými jednotkami. Obývací pokoj s kuchyňským koutem. Kuchyňská linka je osazena vestavěnými spotřebiči (sklokeramická deska a multifunkční trouba značky Mora, myčka na nádobi

45 cm značka Amica s možností úpravy na myčku 60 cm). Z obývacího pokoje je přímý vstup na terasu a zahradu, která je osázená okrasnými keři a poskytuje dostatek soukromí k odpočinku. V ložnici a chodbě jsou umístěny vestavěné skříně. Koupelna s velkým sprchovým koutem, samostatné WC. Vinylová podlaha a dlažba. Plastová okna, osazena sitěmi proti hmyzu. Vytápění a ohřev vody zajišťuje kondenzační kotel BAXI. Vodoměr, plynometr, zabezpečovací systém (Jablotron 100) s požárním hlásičem. K bytu náleží parkovací stání před domem. Nízké náklady na bydlení. V docházkové vzdálenosti veškerá občanská vybavenost školy, školky, nákupní možnosti. V okolí dostatek zeleně pro relaxaci. Výborná dopravní dostupnost. Lze financovat hypotečním úvěrem.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

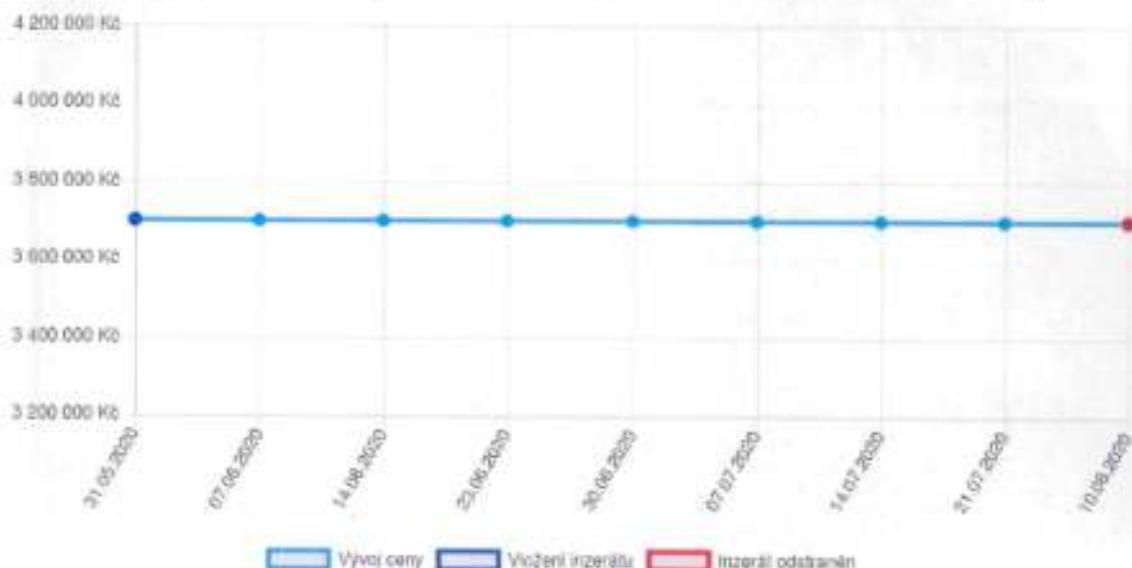


Prodej, Byt, 48 m², Řítna, okres Praha-západ

Celková cena: 3.700.000 Kč

Adresa: Řítna, okres Praha-západ

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



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

Adresa	Řítna, okres Praha-západ	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 700 000 Kč	Podlahová plocha	481
Poznámka k ceně	3 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, včetně právního servisu	Plocha užitná	48
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk		

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji byt 2+kk o velikosti 48 m². Byt se nachází ve 2.NP zatepleného domu v klidné části obce Řítna na Praze západ nedaleko Brdských lesů a klidné přírody. Byt je kompletně po rekonstrukci. Dům má plastová okna, fasádu, vlastní kotelnou, domácí zvonky, dveře s čipem. V centru obce se nachází pošta, obchod, restaurace, školka. Je zavedena PID, autobus jezdí každých

20-30 min.do Prahy na Smíchovské nádraží, to samé je i opačným směrem. Vhodné jak pro rodinu s dítětem, tak i pro mladý pár sportovně založený. V domě k dispozici mini posilovna, k bytu patří 2 sklepni kóje (jedna menší 1,5 m², druhá 4 m²). Nedaleko se nachází i golfové hřiště vhodné pro relax. Byt je volný, k nastěhování ihned. Lze financovat hypotečním úvěrem. V případě zájmu nebo dotazu nás neváhejte kontaktovat. Neplatí se provize RK.

4. Fotodokumentace



