

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 046121/2024

Interní číslo znalce: 7465-85-24

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům č.p. 126 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 387 a pozemky parc.č. st. 387, parc.č. 314/6, parc.č. 314/12, parc.č. 314/46 a parc.č. 314/47, vše zapsáno na LV č. 474, k.ú. Babice, obec Babice, okres Praha-východ

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	NAXOS a.s.
Adresa:	Strakonická 3367, 150 00 Praha 5

OBVYKLÁ CENA

40 280 000 Kč

Počet stran: 11 a 4 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.05.2024

Vyhotoveno: V Praze 29.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí - rodinný dům č.p 126 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 387 a pozemky parc.č. st. 387, parc.č. 314/6, parc.č. 314/12, parc.č. 314/46 a parc.č. 314/47, vše zapsáno na LV č. 474, k.ú. Babice, obec Babice, okres Praha-východ, Středočeský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Posudek bude použitý jako podklad pro účely prodeje formou dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Objednatelem posudku ani zástupcem vlastníka nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by objekt byl pronajatý. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezatížení oceňovaného objektu nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.05.2024 za přítomnosti pana Jílka, zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 474, k.ú. Babice, obec Babice, okres Praha-východ ze dne 16.05.2024
- znalecký posudek č. 1861-416-2015 ze dne 19.11.2015 znaleckým ústavem STATIKUM s.r.o.
- pasport objektu - dokumentace stávajícího stavu RD Babice - Babičky p.č. st. 387, projektant ABM architekti, datum 23.01.2017
- dokumentace pro provedení stavby - plynofikace RD, 03/2017
- technická zpráva - kanalizační přípojka pro č.p. 126 Babice, říjen 2017

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Babice, obec Babice, okres Praha-východ pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán obce Babice
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření od zástupce vlastníka
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)

- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku, od vlastníka nemovité věci a z veřejně dostupných zdrojů. Při místním šetření bylo znalcem provedeno zaměření prostor laserovým měřidlem. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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)

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 v lokalitě obce Babice a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval tak, že vycházel z informací předaných od objednatele posudku či vlastníka (např. LV, stavební povolení, ústní sdělení, místní šetření) a dále hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukcii dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Babice, k.ú. Babice
Adresa nemovité věci: Starobabická 126, 251 01 Babice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpis z katastru nemovitostí LV č. 474, k.ú. Babice, obec Babice, okres Praha-východ ze dne 16.05.2024

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

DPC Alfa s.r.o., Přípotoční 1266/1, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČ 08484694

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. st. 387 o výměře 486 m², zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: rodinný dům Babice č.p. 126 stojící na pozemku parc.č. st. 387
- pozemek parc.č. 314/6 o výměře 3579 m², zahrada, zemědělský půdní fond
- pozemek parc.č. 314/12 o výměře 1269 m², zahrada, zemědělský půdní fond
- pozemek parc.č. 314/46 o výměře 852 m², zahrada, zemědělský půdní fond
- pozemek parc.č. 314/47 o výměře 852 m², zahrada, zemědělský půdní fond

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Věcné břemeno vedení kabelového přívodu pro parc.č. st. 441, parc.č. 314/11

Zástavní právo smluvní

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce s umožněním vstupu do objektu. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení. Výměry jednotlivých místností byly převzaty z pasportu objektu - z půdorysu jednotlivých podlaží.

Místopis

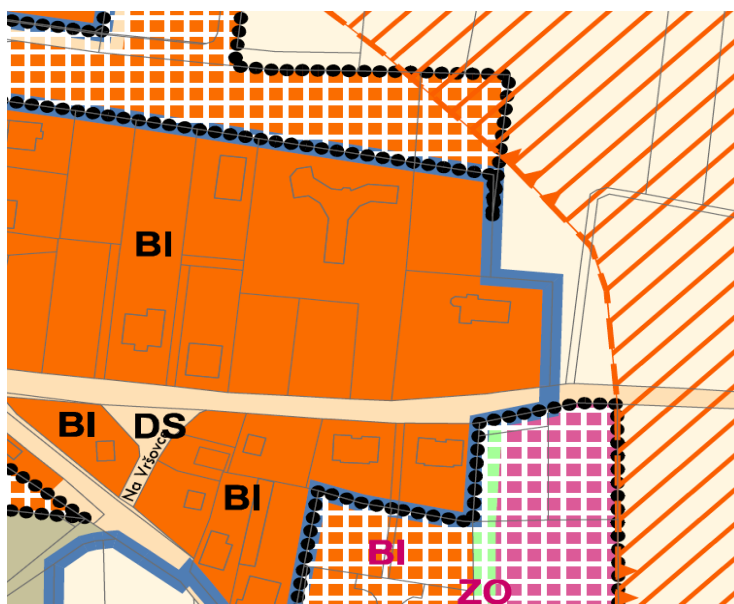
Obec Babice leží zhruba 5 kilometrů od města Říčany v okrese Praha-východ V obci je obecní úřad, kompletní inženýrské sítě, obchody, autoservisy, tenisové kurty, kadeřnictví, jezdecký oddíl, restaurace. Nachází se zde známá soukromá škola Gymnázium Open Gate-Boarding School. Dopravní obslužnost je zajištěna příměstskými autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 126 včetně příslušenství, na vlastních pozemcích o celkové výměře 7.038 m². Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí vodovod, kanalizace, plyn, elektro, 2 studny, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, venkovní osvětlení, venkovní bazén, venkovní krb a porosty na zahradě.

Dům se nachází na východním okraji obce Babice, místní část Babičky, v klidné zástavbě rodinných domů v ulici Starobabická. Dům je částečně podsklepený, má 1 NP a obytné podkroví. Dle poskytnutých podkladů byl dům postaven v roce 1996. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektro. Dále jsou zde k dispozici 2 studny. Parkování je možné v garáži pro 3 vozidla, která je součástí domu, případně na vlastním pozemku. Dopravní obslužnost je zajištěna příměstskými autobusovými spoji, stanice autobusu je cca 100 metrů od oceňovaného domu

Dle platného územního plánu obce Babice jsou pozemky zařazeny ve funkčním využití BI - plochy bydlení, bydlení individuální.



Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je z místní komunikace Starobabická, která je ve vlastnictví Středočeského kraje, konkrétně se jedná o pozemek parc.č. 365/5.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 126 vč. příslušenství a pozemků

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 126 vč. příslušenství a pozemků

Předmětem ocenění je exkluzivní rodinný dům č.p. 126 včetně příslušenství na vlastních pozemcích o celkové výměře 7.038 m². Stavba má neobvyklé architektonické řešení, kdy na střední část domu o půdorysu šestibokého úhelníku navazují tři křídla. Jedno křídlo tvoří obytnou část 8+1, druhé křídlo je s vnitřním velkým bazénem a saunou a třetí křídlo s garáží pro tři vozidla a samostatně přístupným bytem 3+kk v podkroví.

Byt 8+1 je umístěn v přízemí a v podkroví hlavní části domu a je z ní přístup do podzemního podlaží a přímý vstup k vnitřnímu bazénu s protiproudem a k sauně. Je zde výstup francouzskými okny na zahradu s venkovním kruhovým bazénem a venkovním krbem.

Dispozice:

1.PP - vinárna s krbem, chodba, posilovna, WC, technická místnost, sklad/sklep

1.NP - zádveří, hala, jídelna, kuchyně, komora, šatna, 3x obývací místnost, místnost s vnitřním bazénem, sauna, 2x WC, šatna bazén, schodiště

podkroví - galerie, 4 pokoje, šatna, terasa, 2x koupelna s WC, herna ve 2. podkroví

Byt 3+kk je umístěn v podkroví ve východním křídle nad garáží se samostatným vstupem z průjezdu mezi tímto křídlem a střední částí domu.

Dispozice:

1.NP - průjezd, garáž pro tři vozidla

podkroví - schodiště, 2 pokoje, obývací s kk, koupelna s WC

Užitná plocha místností domu byla převzata z poskytnutého podkladu - pasportu objektu:

název místnosti	plocha v m2	koef využití	plocha přepočtená v m2
1.PP			
vinárna	36,23	1	36,23
sklep	16,52	1	16,52
chodba	2,89	1	2,89
místnost, posilovna	32,15	1	32,15
WC	1,91	1	1,91
technická místnost	9,82	1	9,82
1.NP			
zádveří	8,85	1	8,85
WC	1,50	1	1,50
šatna	9,07	1	9,07
komora, sklad	10,27	1	10,27
hala	34,75	1	34,75
jídelna	16,25	1	16,25
kuchyňský kout	18,24	1	18,24
obývací A	42,53	1	42,53
obývací B	40,12	1	40,12
obývací C	14,93	1	14,93

šatna bazén	5,69	1	5,69
WC	1,38	1	1,38
sauna	5,64	1	5,64
bazén	93,64	1	93,64
garáž	56,45	0,5	28,23
schodiště	5,51	0,5	2,76
Podkroví			
galerie	25,83	1	25,83
ložnice	48,05	1	48,05
šatna	8,86	1	8,86
terasa	7,41	0,25	1,85
koupelna	8,94	1	8,94
ložnice	37,31	1	37,31
koupelna	16,48	1	16,48
pokoj	20,57	1	20,57
ložnice	28,37	1	28,37
ložnice	26,16	1	26,16
obývací s kk	30,70	1	30,70
ložnice	15,12	1	15,12
koupelna	7,41	1	7,41
Podkroví II			
herna věž	18,44	1	18,44
Užitná plocha celkem	763,99		
Užitná plocha přepočtená celkem			727,45

Započitatelná užitná plocha je vypočtena z užitné plochy místností, s redukovanou plochou garáže, schodiště a terasy.

Základy domu betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Vrchní stavba zděná z Porothermu, obvodové zdivo tl. 44 cm be zateplení. Krov dřevěný, střecha valbová s více hřebeny, střešní krytina betonové tašky Bramac, Klempířské prvky měděné, vnitřní omítky hladké štukové, okna plastová s venkovními žaluziemi s centrálním ovládáním, dveře plastové v obložkových zárubních. Podlahy v 1.NP mramorová dlažba, v podkroví v obytných místnostech dřevěná plovoucí podlaha. V domě je podlahové topení a dodělavané ÚT plynovým kotlem. V domě je zabezpečovací systém s kamerami a čidly s připojením na centrální pult. Kuchyně vybavená spotřebiči - el. varná deska, trouba, myčka nádobí, lednice, kávovar, mikrovlnná trouba.

Objekt je připojen na vodovod, kanalizace, elektro a plyn.

Plyn byl do objektu zaveden v roce 2017.

Viditelné stopy od vlhkosti na omítce některých zdí v 1.PP.

Pozemek je z uliční část oplocen neprůhledným plotem s lemem ze vzrostlých thují. Další oplocení je ze strojového pletiva. Vjezdová brána je dálkově elektricky ovládaná. Na pozemcích je mnoho vzrostlých stromů - borovice, smrky a další okrasné keře a dřeviny. Příjezdová cesta ze zámkové dlažby je lemována osvětlením.

Ocenění porovnáním

Odhad ceny obvyklé byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě obce Babice a okolí. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací cena předmětu ocenění, ve které se promítá velmi dobrý stav domu s využitím nadstandardních materiálů vnitřních prostor, umístění, připojení na kompletní IS, garáž pro 3 vozidla, s vnitřním a venkovním bazénem, saunou a velkou výměrou pozemků.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m2	jednotková nabídková cena v Kč/m2	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně
RD Babice č.p. 126, okres Praha-východ		727,45		okraj obce	7038	garáž	částečná	velmi dobrý	IS-V, K,E,P nadstandardní provedení domu s ojedinělým architektonickým výrazem, vnitřní a venkovní bazén, vyhřívání, sauna, vybavená kuchyně, 2x krb	
Srovnávací objekty										
Za Zrcadlem	26 850 000	557	48 205	Babice	2 018	garáž	2020	velmi dobrý	IS- V,K,E ČOV, studna	RD se 3 byty, krb, terasa4x koupelna, balkon, pergola, ÚT elektro, ANO
Babice	26 880 000	340	79 059	v obci	1 800	garáž	novostavba	novostavba	IS- V,K,E	RD 9+kk, 5x koupelna, garáž pro 3 auta, bazén s protiproudem, podlahové topení, tepelné čerpadlo, okna izolační trojskla ANO
Hvězdova	23 764 720	255	93 195	Úvaly	1 225	garáž	novostavba	novostavba	IS- V,K,E	postaveno 2023, dubové podlahy, luxusní keramika, hliníková okna, podlahové vytápění, tepelné čerpadlo ANO
Babice	21 500 000	251	85 657	v obci	778	garáž	postaveno 2020	velmi dobrý	IS- V,K,E	RD 5+kk, zatplený dům, kuch linka se spotřebiči Miele, dubová podlaha, 2x koupelna, podlahové topení v patře radiátory, tepelné čerpadlo ANO
Habrová	39 999 000	458	87 334	Strašín, Říčany	919	garáž	neuvedeno	velmi dobrý	IS- V,K,E,P	vila ve francouzském osobním slohu ve stylu malého zámečku, krytý bazén, ÚT plynové a elektro ANO

Oceňovaný objekt

RD Babice č.p. 126, okres Praha-východ

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
Za Zrcadlem	48 205	0,90	43 384	1,00	1,05	1,00	0,90	1,05	1,00	0,97	1,00	0,96	45 075
Babice	79 059	0,90	71 153	1,00	1,15	1,00	0,90	1,10	1,10	1,00	1,10	1,38	51 650
Hvězdova	93 195	0,90	83 875	1,00	1,15	1,00	0,88	1,10	1,10	0,97	1,15	1,37	61 404
Babice	85 657	0,90	77 092	1,00	1,10	1,00	0,87	1,05	1,10	0,97	1,10	1,18	65 366
Habrová	87 334	0,90	78 601	1,05	1,05	1,00	0,88	1,10	1,20	1,00	1,15	1,47	53 369
celkem Kč													276 865
průměr v Kč													55 373
max Kč													65 366
min Kč													45 075

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 užité plochy

K3 koeficient úpravy na parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 koeficient úpravy na rekonstrukci

K6 koeficient úpravy na celkový stav

K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, balkon, terasa, dispozice,...)

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

l index odlišnosti $l = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$

Jednotková cena domu č.p. 126 po zaokrouhlení

55 370,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Užitná plocha objektu 727,45 m²

Porovnávací hodnota objektu výpočet: 55 370,-Kč/m² * 727,45 m² = 40 278 907,- Kč

Porovnávací hodnota domu č.p. 126 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení 40 280 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 126 vč. příslušenství a pozemků

40 280 000,- Kč

Porovnávací hodnota	40 280 000 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	40 280 000 Kč
slovy: čtyřicet milionů dvě stě osmdesát tisíc Kč	

ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí - rodinný dům č.p 126 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 387 a pozemky parc.č. st. 387, parc.č. 314/6, parc.č. 314/12, parc.č. 314/46 a parc.č. 314/47, vše zapsáno na LV č. 474, k.ú. Babice, obec Babice, okres Praha-východ, Středočeský kraj.

Obvyklá cena

40 280 000 Kč

slovy: čtyřicet milionů dvě stě osmdesát tisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout 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 oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu
 - klidná lokalita, v okolí rodinné domy
 - použité nadstandardní materiály
 - vnitřní a venkovní bazén, sauna
 - velká výměra pozemků
- c) parametry ponižující cenu - stopy po vlhkosti některých zdí v 1.PP

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 474, k.ú. Babice, obec Babice, okres Praha-východ ze dne 16.05.2024.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 21.05.2024 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 40.280.000,- Kč.

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 posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 046121/2024.

V Praze 29.05.2024

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47, 106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 23/24.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 474, k.ú. Babice, obec Babice, okres Praha-východ ze dne 16.05.2024
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Babice, obec Babice, okres Praha-východ pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky nemovitostí k porovnání ze serveru sreality.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2024 12:35:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538043 Babice

Kat.území: 600601 Babice

List vlastnictví: 474

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
DPC Alfa s.r.o., Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10	08484694	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 387

486 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Babice, č.p. 126, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 387

314/6

3579 zahrada

zemědělský půdní
fond

314/12

1269 zahrada

zemědělský půdní
fond

314/46

852 zahrada

zemědělský půdní
fond

314/47

852 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 Věcné břemeno vedení

kabelového přívodu

Oprávnění pro

Parcela: St. 441, Parcela: 314/11

Povinnost k

Parcela: 314/46, Parcela: 314/6

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4270/1999.

POLVZ:11/2000

Z-2800011/2000-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 28.155.000,- Kč a příslušenství

- budoucí dluhy ze smluvních pokut do výše 28.155.000,- Kč, vzniklé do 26.11.2030

- budoucí dluhy z bezdůvodného obohacení do výše 56.310.000,- Kč

Oprávnění pro

EXPRESS MONEY s.r.o., Pražská 13/19, Liberec III-Jeřáb,
46007 Liberec, RČ/IČO: 27268497

Povinnost k

Parcela: St. 387, Parcela: 314/12, Parcela: 314/46, Parcela: 314/47, Parcela:
314/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 47/2019/1-C ze dne
27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019 12:11:23. Zápis proveden
dne 20.12.2019; uloženo na prac. Praha-východ

V-16990/2019-209

Pořadí k 28.11.2019 12:11

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2024 12:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538043 Babice

Kat.území: 600601 Babice

List vlastnictví: 474

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 47/2019/1-C ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019 12:11:23. Zápis proveden dne 20.12.2019; uloženo na prac. Praha-východ

V-16990/2019-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 47/2019/1-C ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019 12:11:23. Zápis proveden dne 20.12.2019; uloženo na prac. Praha-východ

V-16990/2019-209

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

**DPC Alfa s.r.o., Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100
Praha 10, RČ/IČO: 08484694**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-41/2023 12 ze dne 17.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 13:00:29. Zápis proveden dne 23.10.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-4921/2023-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 387, Parcela: 314/12, Parcela: 314/46, Parcela: 314/47, Parcela: 314/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Břeclav 160 EX-41/2023 -40 ze dne 19.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 13:02:10. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Praha-východ

Z-8747/2023-209

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2019 10:11:01. Zápis proveden dne 27.12.2019.

V-17058/2019-209

Pro: DPC Alfa s.r.o., Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10 RČ/IČO: 08484694

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

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2024 12:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538043 Babice

Kat.území: 600601 Babice

List vlastnictví: 474

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
314/6	54300	3579
314/12	54300	1269
314/46	54300	852
314/47	54300	852

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.*

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.05.2024 12:42:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 640/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.







Prodej rodinného domu 557 m², pozemek 2 018 m² Za Zrcadlem, Babice



26 850 000 Kč

Dovoluji si Vám nabídnout prodej prostorného domu s užitnou plochou 557 m² v Babicích, na Praze - východ. Dům, kolaudovaný v roce 2003, se nachází na prostorném a zajímavém pozemku 2.018 m². Přízemí tvoří 3 jednotky, se dvěma vlastními vstupy. Hlavním vstupem v přízemí se dostaneme do 2 jednotek. První tvoří velkoryse řešený obytný prostor s jídelním koutem, krbem a vstupem na terasu 68 m² a kuchyně 11 m², koupelna se sprchovým koutem, předsíní 23 m² se schodištěm do patra, technická místnost. Z předsíně je vstup do druhého bytu, který tvoří obytný prostor 21 m² se vstupem na terasu, kuchyně 16 m², předsíní a koupelna s sprchovým koutem, rohovou vanou a toaletou pro invalidy. Druhým vstupem se dostaneme do dalšího bytu, který tvoří obytný prostor s kuchyňským koutem 48 m², ze kterého je vstup na terasu, předsíní, komora, technická místnost, toaleta. Schodištěm je vstup do patra, kde je koupelna se sprchovým koutem, vanou a toaletou. V patře jsou 2 dětské pokoje 31 m² a 22 m², oba mají šatnu. Větší pokoj má navíc koupelnu se sprchovým koutem a toaletu a vstup na balkon. Vstup na balkon je ještě z další ložnice 25 m². V patře je dále chodba, 2 komory, koupelna v přípravě a ještě jeden pokoj 18 m², ze kterého je přes chodbu vstup na půdu 47 m². Tento prostor je možné předělat na obytnou část a díky vysokému štítu je možnost dalšího rozšíření. U domu je částečně zastřešená terasa s pergolou, grilem a zázemím pro posezení s rodinou či přáteli. Zahrada je udržovaná, s herními prvky pro děti. V zadní části jsou vrostlé stromy a jezírko, které je z bezpečnostních důvodů oploceno. Přestavba na současný stav proběhla v roce 2020 a v roce 2022 byla předělána střecha (šindel). Parkování je možno v prostorné garáži s dílnou 61 m² i na příjezdové, asfaltové cestě která vede za branou ke garáži. Vytápění domu je zajištěno elektrokotlem. Prosím o úpravu takto: Dům má vlastní čističku odpadních vod, vodu čerpá z vrtu 35 m hlubokého. Připojení na kanalizaci i vodovod je možné ihned za vjezdem na pozemek (plyn 100m). K dispozici je i vestavěná nádrž na dešťovou vodu o velikosti 8m³. V místě je pouze Obecní úřad, školka, škola, Open Gate, obchod, cukrárna, hospůdka, dětské a fotbalové hřiště, tenisové kurty, rugby klub. Kompletní občanská vybavenost včetně služeb, restaurací a zdravotní péče je ve 4 km vzdálených Říčanech. Dobrá dopravní dostupnost - 200 m od domu je zastávka příměstského autobusu, kterým se 15 minut dostanete na vlakové nádraží Říčany, ze kterého jste za 27 minut v samém centru Prahy - na Hlavním nádraží. Příjemné je i rychlé napojení na Pražský okruh a dálnici D1. Nespornou výhodou a příjemným zpestřením je však okolí samotných Babic, které je obklopeno lesy, s nespočty možností sportu, relaxace či procházek.

- Zlevněno: **26 850 000 Kč za nemovitost**
- Původní cena: **27 900 000 Kč**
- Poznámka k ceně: **vč. provize a právních služeb**
- ID zakázky: **0205-NP10250**
- Aktualizace: **24.05.2024**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**

- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: **299 m²**
- Užitná plocha: **557 m²**
- Plocha podlahová: **470 m²**
- Plocha pozemku: **2018 m²**
- Sklep: **15 m²**
- Parkování: 2
- Garáž: 1
- Datum nastěhování: **31.12.2024**
- Rok kolaudace: **2003**
- Plyn: **Individuální**
- Odpad: **ČOV pro celý objekt**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **3330,0 kWh/m² za rok**
- Průkaz energetické náročnosti budovy: [Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy](#)

Prodej rodinného domu 340 m², pozemek 1 800 m² Babice, okres Praha-východ



26 880 000 Kč

Exkluzivně nabízíme k prodeji novostavbu energeticky úsporného prostorného rodinného domu o dispozici 9+kk/9+2 s pěti koupelnami, užitná plocha 340 m² na pozemku o výměře 1800 m² v Babicích u Říčan, umístěného na krásném klidném místě u lesa s jižní orientací. Cena je za plně dokončený dům ve vysokém standardu s garáží pro 3 vozy a s bazénem se slanou vodou a protiproudem. Dům má v současné dispozici v přízemí prostorný a světlý obývací pokoj

s kuchyní, 4 samostatné pokoje, 2 koupelny, prostornou vstupní chodbu, technickou místnost, šatnu, spíž v horním podlaží je možno dispozici upravit dle vašeho přání. V našem návrhu je v 2.NP umístěna prostorná ložnice oddělená posuvnou stěnou od obývací části/pracovny/malého kuchyňského koutu s vlastní prostornou koupelnou, šatnou, dále 3 ložnice, 2 koupelny a komora. S obytným podkrovím dům může disponovat cca 340 m² užitné plochy o dispozici 9+kk (9+2 – možno upravit jako vícegenerační, případně v horním patře vytvořit samostatnou jednotku například pro seniora nebo naopak pro již dospělé děti). Dle přání a požadavku je možná dvougaráž případně trojgaráž. Dům je nízkoenergetický má podlahové topení a je vytápěn tepelným čerpadlem systém vzduch-voda, v obývacím pokoji příprava na instalaci krbu – možno instalovat teplovzdušný rozvod krbem ohřátého vzduchu do pokojů a případně do pokojů v patře, dům má přípravu na instalaci FTV elektrárny s bateriemi, dále je možné doplnit obývací pokoj krbem – v domě je komín s přípravou na krb. Dále příprava na umístění rekuperační jednotky a klimatizace. Venkovní prostranství lze doplnit o bazén nebo vířivku – příprava přípojky vody a el. rozvod. Kvalitní zděná stavba (cihla porotherm + 15 cm zateplení polystyrenem), okna izolační trojskla, mnoho nadstandardů – hliníkové předokenní žaluzie elektrické s dálkovým ovládáním, podlahy vinylové, vyšší standard vybavení koupelen sanita Villeroy Boch, baterie Grohe, kvalitní italské obklady. Možné clientské změny i v uspořádání dispozice v horním podlaží a drobnější změny i v přízemí. Samozřejmostí je možnost výběru podlahových krytin a zařizovacích předmětů dle vašich přání od jakéhokoliv výrobce nebo

dodavatele. vnitřní materiály obklady, sanita, podlahové krytiny – možno vybrat dle přání klienta. Doporučujeme.

- Celková cena: **26 880 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **Cena je za kompletně dokončený dům vč. dokončení ve vysokém standardu, vč. garáže pro 3 vozy, bazénu, oplocení atd., včetně provize, včetně právního s**
- Náklady na bydlení: **Celkem cca 4.000,- Kč, EL. ENERGIE CCA 3000 Kč + vodné stočné 1000 Kč (při užívání 4 člennou rodinou)**
- ID zakázky: **00068**
- Aktualizace: **22.04.2024**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **200 m²**
- Užitná plocha: **340 m²**
- Plocha pozemku: **1800 m²**
- Plocha zahrady: **1600 m²**
- Plocha bazénu: **20 m²**
- Parkování: **6**
- Garáž: **3**
- Voda: **Vodovod**
- Topení: **Jiné**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet**
- Elektřina: **230V**
- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **65,0 kWh/m² za rok**
- Bezbariérový: **ano**
- Bazén: **ano**

Prodej rodinného domu 255 m², pozemek 1 225 m² Hvězdova, Úvaly



23 764 720 Kč

Tato vila je ta nejlepší z naší vilové čtvrti. Jedná se o nejprostornější typ vily s téměř největší zahradou. Je energeticky velmi úsporná, v přírodě, avšak se všemi výhodami malého města, ze kterého se dostanete vlakem do centra Prahy za 25 minut. Vilová čtvrť PRIMAVERA je v mnoha směrech jedinečným projektem na českém trhu. Od většiny developerských projektů v Praze a okolí se odlišuje opravdu velkorysými zahradami, kdy každá vila má k dispozici

pozemek s rozměrem minimálně 900 m², který Vám zajistí soukromí i prostor pro umístění bazénu, venkovní sauny, vířivky, nebo třeba skleníku. Některé pozemky budou od sebe ještě navíc odděleny alejemi s nově vysazenými stromy, které procházejí středem vilové čtvrti a tvoří

přirozenou spojnici pro pěší. Vily Primavera také charakterizuje použití opravdu vysoce kvalitního standardního vybavení, na kterém se nešetřilo, většinou od německých či rakouských výrobců. Právě dřevěné dubové podlahy Weitzer Parkett, luxusní keramika a obklady Villeroy & Boch, bezpečné hliníkové rámy oken Heroal s izolačními trojskly přes celou výšku podlaží, posuvné HS portály, podlahové vytápění Rehau v obou patrech, výjimečně úsporné švédské tepelné čerpadlo IVT s možností chlazení v létě, odhlučňená kanalizace Rehau Raupiano, automatická vjezdová brána, příprava pro externí žaluzie nebo příprava pro instalaci fotovoltaických panelů na střeše. Chcete-li bydlet jen 2 km za hranicí Prahy, využívat výhody města Úvaly s mateřskými školkami, základní školou, poliklinikou a lékárnami, obchody, restauracemi, tenisovými kurty, posilovnou, koupalištěm a především vlakem a přitom být na dosah lesa, rybníků a polí, pak je tato soliterní vila tou správnou volbou.

- Celková cena: **23 764 720 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **To nejlepší z vilové čtvrti: Největší vila v projektu s téměř největší zahradou.**
- ID zakázky: **U50**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Plocha zastavěná: **210 m²**
- Užitná plocha: **255 m²**
- Plocha podlahová: **199 m²**
- Plocha pozemku: **1225 m²**
- Parkování: **2**
- Garáž: **2**
- Rok kolaudace: **2023**
- Voda: **Vodovod**
- Topení: **Jiné, Podlahové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Dlážděná**
- Energetická náročnost budovy: **Třída A - Mimořádně úsporná**

Prodej rodinného domu 251 m², pozemek 778 m² Babice, okres Praha-východ



21 500 000 Kč

LUXUSNÍ BYDLENÍ V BABICÍCH U ŘÍČAN. V zastoupení majitelů Vám nabízím ke koupi velmi pěkný, nadstandardní a prostorný rodinný dům 5+kk s garáží (27,80m²) a upravenou, vzrostlou zahradou situovanou na jižní stranu ve vyhledávané obci Babicích u Říčan. Nabízí se zde vysoká kvalita stavby – zděná stavba z cihel porotherm včetně zateplení polystyrenem 15 cm. Dispozice domu: Přízemí -

zádveří (4,40m²), hala (12,30m²), technická místnost (7,40m²), samostatné WC (2,30m²), obývací pokoj (39,15m²), kuchyňský kout s luxusní kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči značky MIELE (7,80m²), komora (5,40m²), koupelna (7,80m²) a pokoj (17,40m²). Patro - hala (7,40m²), šatna (5,80m²), koupelna (10,60m²) a 3 pokoje (20,70m², 20,70m² a 17,80m²). Na podlahách je položena kvalitní dřevěná dubová podlaha a dlažba. Přízemí domu je kompletně vytápěno teplovodním podlahovým topením. V patře jsou v pokojích radiátory a v koupelně teplovodní podlahové topení včetně radiátoru. Cihlový, kompletně zateplený dům. Na oknech jsou instalované předokenní hliníkové žaluzie elektricky ovládané s dálkovým ovládáním. Veřejný vodovod, veřejná kanalizace, elektřina. Vytápění tepelným čerpadlem značky Vaillant s 300 litrovým zásobníkem. Podlahová plocha 221m², zastavěná plocha 178 m². Zahrada 600 m². Okrasná zahrada je oplocená včetně dvou vjezdových vrat na dálkové ovládání a prostor zpevněný zámkovou dlažbou na parkování 3 vozidel. Garáž pro 1 velký vůz s dostatkem úložného prostoru. Dům se nachází v klidné části obce v blízkosti lesů v okolí. Kolaudace domu proběhla v říjnu 2020. Součástí uvedené kupní ceny je kuchyňská linka včetně spotřebičů, vybavení spižírny, vybavení šatny, předsíňová sestava, stůl v pracovně, stěna Reponio v garáži a robotická sekačka Husquarna. Náklady na provoz domu celkem 4.500,- Kč, elektřina 3000 Kč + vodné stočné 1500 Kč (při užívání 5 člennou rodinou). Dům je možno koupit i s kompletním vybavením za navýšenou cenu. V obci Babice najdete školku, obecní základní školu, Open Gate - základní škola a gymnázium s možností koupání v bazénu pro trvale bydlících v Babicích, fotbalové hřiště s fotbalovým klubem TJ Sokol Babice, úspěšný Rugby club a tenisový klub. Na návsi s krásným rybníkem je cukrárna, hospoda Na kopečku, obchod, autoservis a obecní úřad. Nedaleké Říčany pak nabízejí kompletní občanskou vybavenost včetně škol, školek, plaveckého bazénu, sauny, zimního stadionu, lékařů, lékáren, obchodů, restaurací atd. V sousedním Mukařově lze nakoupit v Lidlu a Penny.

- Celková cena: **21 500 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **uvedená cena je včetně provize RK a právního servisu**
- Aktualizace: **24.05.2024**
- ID: **2128483660**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **178 m²**
- Užitná plocha: **251 m²**
- Plocha podlahová: **221 m²**
- Plocha pozemku: **778 m²**
- Plocha zahrady: **600 m²**
- Parkování: **ano**
- Garáž: **ano**
- Rok kolaudace: **2020**
- Voda: **Vodovod**
- Topení: **Lokální elektrické, Podlahové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**

- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**

Prodej vícegeneračního domu 458 m², pozemek 919 m² Habrová, Říčany - Strašín



39 999 000 Kč

V exkluzivním zastoupení majitele si dovoluji nabídnout mimořádnou vilu v Říčanech u Prahy. Nevšední rodinný dům je postaven ve stylu malého záměčku s romantickou zahradou ve francouzském osovém slohu. Nemovitost se nachází v tiché vilové čtvrti na velmi hodnotném místě ve slepé (neprůjezdné) ulici zakončené lesem. Je zde vytvořeno vše co potřebujete k výjimečnému luxusnímu bydlení, krytý bazén, rajská zahrada s

ptačím zpěvem, klid, soukromí a mnoho dalšího. Nabídka takovéto nemovitosti je opravdu bez nadsázky velmi vzácná.

- Celková cena: **39 999 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **P066100**
- Aktualizace: **19.05.2024**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **295 m²**
- Užitná plocha: **458 m²**
- Plocha podlahová: **350 m²**
- Plocha pozemku: **919 m²**
- Plocha zahrady: **624 m²**
- Sklep: **109 m²**
- Garáž: **ano**
- Voda: **Vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové, Ústřední elektrické**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **400V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **128,0 kWh/m² za rok**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah: **ne**
- Bazén: **ano**