

## *Odhad obvyklé ceny nemovité věci* *č.60/2021*



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Rodinný dům č.p. 176</b>
Katastrální údaje:	Obec: Praha, Katastrální území: Satalice, Číslo LV: 317
Pozemky:	750; součástí pozemku je stavba, 751, 752
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: spoluvlastnický podíl 1 / 6
Vlastník pozemků:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: spoluvlastnický podíl: 1 / 6

### **OBJEDNATEL**

Adresa:	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b> Čimická 780/61, 18100 Praha 8	IČ:29135419 DIČ: CZ29135419
---------	--	--------------------------------

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. – znalecká kancelář</b> Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339
Telefon:	735 038 308	DIČ: CZ02777339
e-mail:	info@zuom.cz	

**ÚČEL Odhadu:** Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

Počet stran: 10 stran      Počet příloh: 9 stran

Oceněno ke dni 8.11.2021

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Souhrn
  - Účel odborného odhadu
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Pronájem
  - Vyhodnocení rizik
  
4. KOMENTÁŘ K UČENÍ OBVYKLÉ CENY
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. KONCESNÍ LISTINA
  - Koncesní listina
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Rodinný dům č.p. 176</b>
Adresa nemovitosti	Obec: Praha, Katastrální území: Satalice, Číslo LV: 317
Pozemky:	750; součástí pozemku je stavba, 751, 752

### ÚČEL ODBORNÉHO ODHADU (stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny pro potřeby objednatele.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY (Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

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 prodeji 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 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

## 2. METODY OCEŇOVÁNÍ

### DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

<b>OCEŇOVACÍ METODY</b> (definování oceňovacích metod)
---

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **Rodinný dům č.p. 176**  
Adresa nemovitosti Obec: Praha, Katastrální území: Satalice, Číslo LV: 317  
Pozemky: 750; součástí pozemku je stavba,  
751, 752

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace dne 6.11.2021 mezi 10:00-10:30, předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení předmětu ocenění. Další popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Satalice jsou městská čtvrť a katastrální území Prahy. Žije zde přes dva tisíce obyvatel. K Praze byly připojeny roku 1974 a začleněny do městského obvodu Praha 9. 24. listopadu 1990 pak vznikla městská část Praha-Satalice. Je zde škola (ZŠ Satalice), která má kapacitu kolem 500 žáků a také Obchodní akademie Praha, nachází se zde i malé obchůdky, pizzerie, obora a další služby a obchody.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Rodinný dům č.p. 107 je samostatně stojící objekt a je tvořen 1. NP a 2.NP. RD je zděný s plochou střechou a krytinou tvořenou pravděpodobně asf. pásy. RD je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné (cihly, tvárnice), stropy pravděpodobně rovné. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda v rekonstrukci (zateplení, lepidlo, bez finální úpravy). Vnitřní keramické obklady předpokládány v koupelnách a v kuchyni. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné. Okna plastová. Podlahy dřevěné event. plovoucí laminátové, v části dlažba. Vytápění předpokládáno ÚT s kotlem na plyn, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV nebo v komb. plynovém kotli, vnitřní kanalizace je provedena. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, veř. kanalizaci, plyn. Na pozemku dále stavba garáže. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, oplocení, další stavba- garáž. RD běžně udržován, užíván k rodinnému bydlení. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitosti/pozemku odhadnuty.

#### DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha		
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
Cca 3+1 a 2+1	160	769	104		
KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	ÚT na plyn				

Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

- na jaké inženýrské sítě možné připojit nebylo na místě zjištěno.

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v centrální části obce Zdětín.				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. č.3		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)
--

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - nezjištěno

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI	
-------------------------------	--

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací.
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba

Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

#### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

#### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV týkající se oceňovaného podílu 1/2

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ne	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího).
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

#### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

## 4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY



### **Silné stránky nemovitosti**

- + s nemovitostmi se běžně obchoduje
- + lokalita Prahy 9
- + dostatečná výměra pozemků k RD v Praze

### **Slabé stránky nemovitosti**

- rušnější ulice
- plochá střecha

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 12.998.000,-Kč – 16.000.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu na 15.000.000,-Kč.

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6. Samostatný spoluvlastnický podíl je obtížněji prodejny a jeho nákup bývá většinou předmětem spekulativní koupě. Z tohoto důvodu bývá jeho cena výrazně nižší, než prosté matematické vyjádření tohoto podílu (na základě zkušeností a dostupných informací lze konstatovat, že až o 40 %). S ohledem na charakter oceňované nemovitosti a lokalitu předpokládám v tomto případě menší míru omezení a to cca 20 %.

## **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

### **Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti**

<b>Obvyklá cena id. 1/6</b>	<b>2.000.000,- Kč</b>
-----------------------------	-----------------------

Oceněno ke dni 8.11.2021

-----  
**ZUOM, a.s.**  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

### **5. Koncesní listina**

Vydána dle §71 odst. 2 živnostenského zákona dne 04.03.2015 Magistrátem města Pardubice pro předmět podnikání – oceňování majetku pro – věci movité a věci nemovité.

### **6. PŘÍLOHY**

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	4
POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI	3

### Osvědčení:

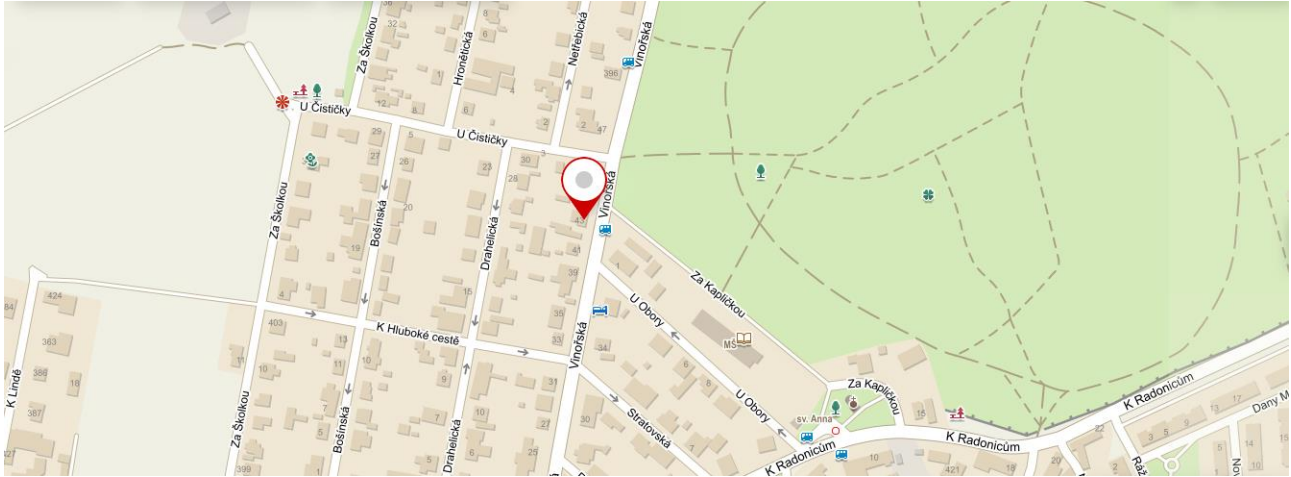
Výše podepsaná znalecká kancelář tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



## MAPA OBLASTI, OBCE



**FOTODOKUMENTACE**











## Srovnatelné nemovité věci:



## Prodej rodinného domu 220 m<sup>2</sup>, pozemek 506 m<sup>2</sup> Khodlova, Praha 9 - Horní Počernice

Cena: 12 998 000 Kč

RD 4+1 s garáží a zahradou v klidné lokalitě v blízkosti zeleně. Dům je v původním, udržovaném stavu. Pozemek o výměře celkem 506 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 217 m<sup>2</sup>, zahrada 289 m<sup>2</sup>. Dům má 2 NP. V 1. NP se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna (sprchový kout, bidet), prádelna a spíž. V mezipatře se nachází samostatná toaleta. Ve 2. NP jsou dvě ložnice se šatnami. Dům je částečně podsklepen. V suterénu se nachází sklep, kotelna a prádelna. Užiténá plocha je cca 220 m<sup>2</sup>. K domu náleží garáž, dílna a sklad zahradního nářadí. Je zde zavedena elektřina 230 + 400 V, plyn, obecní vodovod a kanalizace. Topení vlastním plynovým kotlem, ohřev vody bojler 80 l, podlahy - parkety, dlažba, dvojitá špaletová okna. V blízkosti domu se nachází autobusová zastávka Khodlova se spojením ke stanici metra B Černý Most. Spojení do centra pomocí MHD trvá cca 35 minut. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí.



## Prodej rodinného domu 139 m<sup>2</sup>, pozemek 591 m<sup>2</sup> Mezilesí, Praha 9 - Horní Počernice

Cena: 14 990 000 Kč

Rodinný dům s garáží v Praze 9 - Horních Počernicích, ul. Mezilesí. Udržovaný, částečně podsklepený dům ze třicátých let je určen k úpravám dle vlastních představ - dům je zateplen, plastová okna, původní elektro v hliníku. Dům je napojen na veškeré sítě, na pozemku studna, vytápění řešeno starším plynovým kotlem, teplá voda el. bojler. Dispozičně řešeno jako 5+1 - v přízemí domu kuchyně, ložnice, obývací pokoj, koupelna, toaleta, komora. Ve 2.N.P /zobytněné podkroví/ - 3 samostatné pokoje. Udržovaný pozemek o velikosti 591m<sup>2</sup> se zastavěnou plochou 359m<sup>2</sup> zahrnující garáž, dílnu a hospodářskou budovu. Nabízíme klidné bydlení v Horních Počernicích se skvělou dostupností a veškerou občanskou vybaveností.



## **Prodej rodinného domu 210 m<sup>2</sup>, pozemek 820 m<sup>2</sup> Khodlova, Praha 9 - Horní Počernice**

Cena : 16 000 000 Kč

RD v ulici Khodlova, ve staré zástavbě pražských Horních Počernic. Je stavebně ve velmi dobrém stavu, nicméně před dalším využitím bude třeba rekonstrukce vnitřních prostor. Na pozemku se nachází i samostatná garáž, vjezd je z ulice. Možné budoucí využití může být jako samostatná rodinná vila se zahradou, rozdělení domu na 2-3 bytové jednotky, případně rozsáhlejší rekonstrukcí a přestavbou i rozšíření na středně velký bytový dům. V současné době se zpracovává studie využití, která bude součástí prodeje. V současné době má dům sklep, 2 nadzemní podlaží a podkroví, které je možné bez problémů přestavět na třetí obyvatelné podlaží. Vše je propojeno centrálním schodištěm.