URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Č.: 011/TO/2023

Bytové jednotky č.587/5, vč.podílu na společných částech bytového domu č.p.586, 587 a pozemku p.č.878/5 dle LV 6301 pro k.ú.Kamýk, obec Praha, okr.Hlavní město Praha.

Zhotovitel: Michal Broft, Dis.
Chvalín 4
413 01 Roudnice nad Labem
telefon: +420 605 853 657
e-mail: odhadybroft@seznam.cz
IČ: 868 15 890

Zadavatel: Bytové družstvo "NOVA 01", RČ/IČO: 26477424
Cuřínova 587/8
142 00 Praha 4

OBVYKLÁ CENA	3 250 000 Kč

Počet stran: 47 **Počet vyhotovení:** **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 17.5.2023 **Vyhotoveno:** V Roudnici nad Labem 31.5.2023

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Stanovení ceny obvyklé pro prodej bytové jednotky.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou

by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

Místopis

Kamýk (německy Kameik) je městská čtvrť a katastrální území v Praze, které bylo vytvořeno v roce 1988 rozhodnutím Národního výboru hl. města Prahy na úkor dosavadních katastrálních území Modřany, Lhotka a Libuš v rámci městského obvodu Praha 4. Dnes je k. ú. Kamýk součástí území městské části Praha 12.
Název je odvozen z názvu kopce a lesa, u něhož se čtvrť nachází.

Území Kamýka zahrnuje především celé sídliště Lhotka, sídliště Libuš a dále část sídliště Modřany a několik malých vilových oblastí. Zasahují sem i části Kamýckého a Lhoteckého lesa. Nejvyšší stavbou je meteorologická věž Libuš.

Sídliště Libuš, kde je oceňovaný byt v ulici Cuřínova umístěn, je menší pražské sídliště z 80. let 20. století. Je umístěno jižně od sídliště Lhotka a západně od vlastní Libuše. Má vlastní základní školu a sportovní stadion s atletickou dráhou. Blízko bytového domu se nachází zastávka MHD, páteřní ulice lokality, Novodvorská, je vzdálena asi 100m, v lokalitě školy, supermarket a další služby.

Adresa

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Kamýk
Adresa nemovité věci:	Cuřínova 587, 142 00 Praha 4 - Kamýk

Vlastnické a evidenční údaje

družstvo \"NOVA O1\" Bytové, Cuřínova 587/8, 142 00 Praha 4, LV: 6301, podíl 1 / 1

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Prohlášení vlastníka
Místní šetření
Fotodokumentace
Mapové podklady
Informace o realizovaných prodejích obdobných nemovitostí v místě (Cenové mapy.cz, interní databáze RE/MAX)
Informace o nabízených obdobných nemovitostech v lokalitě
Databáze odhadce - nabídkové ceny

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.5.2023 za přítomnosti p.Velázqueze, advokáta a předsedy BD.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný

Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

882/1 Hlavní město Praha

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Bez rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: Bez rizika.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Bez rizika.

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány nesrovnalosti. Předložena část z prohlášení vlastníka s definicí bytové jednotky, naměřené výměry jednotlivých místností se ve skutečnosti mírně liší.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č.587/5 se nachází v ulici Cuřínova. Jedná se o typovou panelovou výstavbu, postavenou v 80tých letech minulého století (1984). Dům je postaven z plošných panelových dílců, má třináct nadzemních podlaží, přízemí je přístupné přímo z terénu. V posledních letech byla provedena rekonstrukce objektů – zateplení, výměny oken, výtahů, opravy stoupaček a další. Domy jsou napojeny na kompletní IS, zásobování teplem a teplou vodou probíhá dálkově.

Byt č.587/5 je umístěn ve 3.NP domu č.p.587, jedná se o bytovou jednotku 2+kk s příslušenstvím o výměře dle prohlášení vlastníka 41,10m2 (zaměřená výměra 42,18m2). Byl využíván k bydlení, provedení standardní – podlahy PVC, koberec, jádro umakartové s WC a koupelnou s umyvadlem a sprchou, v kuchyni odtah, sporák chybí. Dveře dřevěné hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, okna plastová s dvojsklem. Topení a TUV dálkově, napojeno na veřejný vodovodní a kanalizační řád a veřejnou síť elektro. Bytová jednotka mimo výměny oken bez výraznějších úprav,

v poslední době navíc se zhoršenou údržbou.

Dispoziční řešení dle PV: předsíň - 6,15m^2, koupelna - 2,25m^2, WC - 1,00m^2, pokoj s kuchyňským koutem - 20,70m^2, pokoj - 11,00m^2. K bytu náleží právo užívání sklepní kóje.

K bytu náleží podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 4110/411700.

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.587/5
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek p.č.878/5

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.587/5
Adresa předmětu ocenění:	Cuřínova 587 142 00 Praha 4 - Kamýk
LV:	6301
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kamýk
Počet obyvatel:	1 275 406

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}449}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}435}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}990}$

1. Bytová jednotka č.587/5

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 12
Stáří stavby:	39 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	72 441,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	6,15 *	1,00 =	6,15 m^2
koupelna:	2,25 *	1,00 =	2,25 m^2
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m^2
pokoj s kuchyňským koutem:	20,70 *	1,00 =	20,70 m^2
pokoj:	11,00 *	1,00 =	11,00 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			41,10 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 39 let:

s = 1 - 0,005 * 39 = **0,805**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}805 = \mathbf{0{,}845}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,990**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 72 441,- Kč/m^2 * 0,845 = 61 212,65 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,10 m^2 * 61 212,65 Kč/m^2 * 1,000 * 0,990= 2 490 681,52 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 490 681,52 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Pozemek p.č.878/5</u>

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	878/5	573	4 070,00	2 332 110,-
Cenová mapa - celkem		573		**2 332 110,-**

Pozemek p.č.878/5 - zjištěná cena celkem	**=**	**2 332 110,- Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemek p.č.878/5	=	2 332 110,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**2 332 110,- Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**2 490 681,52 Kč**
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 2 332 110,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 4 110 / 411 700		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
2 332 110,- Kč * 4 110 / 411 700 = 23 281,45 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	23 281,45 Kč
Bytová jednotka č.587/5 - zjištěná cena	**=**	**2 513 962,97 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	41,10 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej bytu 2+kk 42 m2**
Lokalita: Cílkova, Praha 4 - Kamýk
Popis: Skvělá příležitost na vlastnictví moderního bytu v Kamýku, Praha! Nabízíme Vám 2+kk byt o rozloze 42,4 m2 v revitalizovaném panelovém domě na Cilkově ulici. Byt se nachází v 12. patře s úchvatným výhledem na okolní krajinu, je vyklizený a vymalovaný, připravený na okamžité nastěhování. S původním jádrem budete mít možnost vytvořit si kuchyňský prostor přesně podle svých představ. Okolí nabízí široké spektrum služeb, jako jsou obchody, restaurace, kavárny a další, což Vám zajistí pohodlný a klidný život. Pro milovníky přírody je v okolí dostatek zeleně a rekreačních aktivit, včetně Prokopského údolí s několika krásnými přírodními rezervacemi. Kamýk je také ideálním místem pro sportovce, s tenisovými kurty, hřišti na fotbal a fitness centry v blízkosti. S výborným spojením do centra Prahy díky MHD a dálnici D1, je tento byt ideální pro jednotlivce nebo páry, kteří hledají moderní bydlení v klidné a přátelské čtvrti. Tento byt je připraven na okamžité nastěhování a nabízí ideální prostor pro pohodlný a klidný život.
Užitná plocha: 42,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - abídková	0,90
K2 Velikosti objektu - stejná	1,00
K3 Poloha - podobá	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší (vymalováno)	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 690 000	42,00	87 857	0,86	**75 557**

Název: **Prodej bytu 2+kk 41 m2**
Lokalita: Zbudovská, Praha 4 - Libuš
Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout prodej bytu v OV 2+kk v 1. patře domu z konce 90 let. po renovaci s výtahem. Dispozice bytu - předsíň se vstupem do kuchyně 15m2, pokoj 20,30m2 a koupelna s wc a sprchovým koutem 3,30m2. Byt po kompletní renovaci. Udržovaný dům. V suterénu domu sklep 1,40m2 a v mezipatře k užívání lodžie. Orientace bytu jih do volného prostranství (chráněná louka). Nízké poplatky. Volný k prohlídkám po dohodě.
Užitná plocha: 41,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková	0,90
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší (novější BD)	0,95
K5 Celkový stav - byt po rekonstrukci	0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lodžie	0,90

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 550 000	41,00	110 976	0,62	**68 805**

Název: **Prodej bytu 2+kk 43 m2**

Lokalita: Zimova, Praha 4 - Kamýk

Popis: Nabízím prodej světlého bytu 2+kk v osobním vlastnictví v klidné lokalitě Prahy 4 - Kamýk se skvělou dostupností do centra Prahy a s budoucí zastávkou prodloužené tramvajové linky a zastávkou metra D ihned u domu. Novostavba projektu Vital Kamýk navazuje na dům, ve kterém se nabízený byt nachází, což podtrhuje nejen jeho výhodnou cenu, ale i jedinečnost této lokality s přírodní památkou Modřanská rokle. Byt se nachází v 7. patře panelového domu s výtahem a nabízí daleký výhled do zeleně. Jižní orientace bytu vám zajišťuje dostatek světla po celý rok. Dispozice bytu se skládá z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice, koupelny a samostatného WC. K dispozici prostorný sklep o patro níže. Byt prošel kompletní rekonstrukcí - nové podlahy včetně vymalování, nová elektřina včetně revize, bezpečnostní dveře. Kuchyně je vybavena elektrickým sporákem s troubou, menší lednicí, pračkou a mikrovlnnou troubou. Topení a ohřev vody je zajištěn centrálně v domě. Dům se nachází přímo u autobusové zastávky Sídliště Libuš, v bezprostřední blízkosti brzy otevřené tramvajové linky se zastávkou před domem a navíc o několik minut chůze dál se plánuje výstavba stanice metra D Libuš, což je velkou výhodou. V sousedství domu je k dispozici nákupní centrum Albert, v okolí najdete řadu dalších obchodů a restaurací, několik základních a mateřských škol, včetně The Prague British International School, dětská hřiště, sportovní areál TJ Tempo, dráhu pumptrack či zookoutek Kamýk. Dům je obklopen přírodou a z oken se vám otevírají nádherné výhledy na les Kamýk a přírodu Modřanské rokle. Pokud hledáte příjemný byt v klidné lokalitě s výhledem do zeleně a skvělým dopravním spojením do centra Prahy, tento byt je ideální volbou pro vás. Poplatky za byt jsou ve výši 6.000,- Kč/měsíc. V případě dalších informací a domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Prodej bytu Praha 12 Libuš, ulice Zimova

Užitná plocha: 43,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková	0,90
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Celkový stav - lepší (byt po rekonstrukci)	0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

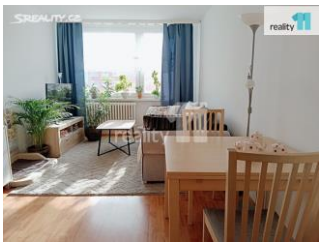
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]

4 650 000	43,00	108 140	0,68	**73 535**

Název: **Prodej bytu 2+kk 45 m2**
Lokalita: Cuřínova, Praha 4 - Kamýk
Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 2KK, 45m2, Praha Kamýk, perfektní lokalita u přírodní rezervace Modřanská rokle, dobrá MHD dostupnost na metro C - Kačerov. Byt má pěknou zděnou koupelnu s velkou vanou, plovoucí podlahy a velký úložný prostor ve sklepě, který je umístěn v 5. patře domu. Okna jsou na jižní stranu s výhledem. Velmi dobré parkování přímo u domu na veřejném parkovišti. Byt je velice příjemný. Ev. číslo: 21946.
Užitná plocha: 45,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková	0,90
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00
K5 Celkový stav - lepší (částečná rekonstrukce)	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 490 000	45,00	99 778	0,81	**80 820**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Provedeno porovnání s podobnými nemovitostmi nabízenými v současnosti v lokalitě (okruh do 0,5km) k prodeji. V současnosti přímo v Cuřínově nabízen byt po částečné rekonstrukci, další jsou pak v různém stavu nabízeny v blízkém okolí. Nabídkové ceny se dle stavu pohybují od cca 85.000,- Kč po cca 110.000,- Kč/m^2, v závislosti zejména na stavu bytové jednotky.
Oceňovaný byt je umístěn v běžně udržovaném bytovém domě, nicméně samotný byt v poslední době s podstandardní údržbou, mimo výměny oken před cca 15 roky neproběhly žádné rekonstrukce (původní jádro, elektroinstalace, dožitá kuchyně, chybějící sporák).
Bylo provedeno i ocenění aplikací Cenová mapa, která operuje s nemovitostmi, které byly v lokalitě v poslední době prodány. Zde realizované ceny v posledním období klesly a oscilují kolem částky 100.000,- Kč/m^2 užitné plochy, s ohledem na stav bytu a zároveň nemovitosti v aktuální nabídce ale předpokládám, že se jedná o bytové jednotky s alespoň částečnou rekonstrukcí.
Pro nabízené nemovitosti uvažován koeficient 0,90, u realizovaných prodejů u výstupu cenové mapy tento koeficient není.

Minimální jednotková porovnávací cena	68 805 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	74 679 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	80 820 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**74 679 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	41,10 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 069 307 Kč**

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č.587/5		2 513 963,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 490 681,52 Kč	
1.2. Pozemek p.č.878/5	23 281,45 Kč	
	= 2 513 963,- Kč	

Výsledná cena - celkem: 2 513 963,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 513 960,- Kč

slovy: Dvamilionypětsettřinácttisícdevětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
2 513 960 Kč

slovy: Dvamilionypětsettřinácttisícdevětsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

3 069 306,90 Kč

Porovnávací hodnota	3 069 307 Kč

Silné stránky

Dobře vybavená lokalita s dobrou dostupností (v budoucnu plánována i stanice metra).
Údržba bytového domu.

Slabé stránky

Byt v poslední době bez údržby, chybí sporák, byt ke kompletní rekonstrukci.

Obvyklá cena
3 250 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstěpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byl proveden výpočet ceny nemovitostí dle aktuálně platné vyhlášky o oceňování nemovitostí (administrativní cena), stanovení ceny obvyklé s použitím porovnávací metody na základě nabízených nemovitostí a realizovaných prodejů.

Cena nemovitosti u administrativního ocenění je provedena, jako pomocná, nejedná se o aktuální cenu obvyklou nemovitosti.

Bylo provedeno porovnání na aktuálně nabízené nemovitosti v lokalitě, dále pak na realizované prodeje pomocí aplikace Cenová mapa.cz a rovněž byl nalezen v databází RE/MAX byt ve stejné lokalitě, který byl v minulém roce (7/2022) prodán za částku 4.250.000,- Kč. Byl ale v lepším stavu, k okamžitému nastěhování a v lokalitě (stejně, jako v celé republice) dochází stále k poklesu cen. Dle statistiky Cenové mapy.cz došlo v období 08/2022 - 04/2023 k poklesu nabídkových cen u podobných bytů v místě z průměru cca 110.000,- Kč/m^2 na cca 91.000,- Kč/m^2, tedy o skoro 20%. Touto optikou by se tedy cena podobného bytu, běžně udržovaného, bez rekonstrukce, měla pohybovat někde kolem 3.400.000,- Kč. S přihlédnutím ke stavu oceňovaného bytu a nutnosti kompletní rekonstrukce, byla jeho cena obvyklá k datu ocenění stanovena ve výši 3.250.000,- Kč, tedy s JC ve výši 79.075,- Kč/m^2.

V Roudnici nad Labem 31.5.2023

Michal Broft, Dis.
Chvalín 4
413 01 Roudnice nad Labem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 011/TO/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Prohlášení vlastníka	10
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	2
Výstup z aplikace Cenová mapa	11
Prodaný byt z databáze RE/MAX	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.03.2023 11:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno 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: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728438 Kamýk** List vlastnictví: **6301**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Bytové družstvo "NOVA O1", Cuřínova 587/8, Kamýk, 14200 Praha 4 **26477424**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
587/5	**byt**		**byt.z.**	**4110/411700**

Vymezeno v:

Budova **Kamýk, č.p. 586, 587, byt.dům, LV 6300**

na parcele **878/5, LV 6300**

Parcela **878/5** **zastavěná plocha a nádvoří** **573m2**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2002.**

  V-17485/2002-101

  Pro: **Bytové družstvo "NOVA O1", Cuřínova 587/8, Kamýk, 14200 Praha 4** *RČ/IČO:* **26477424**

- **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 24.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2013.**

  V-24892/2013-101

  Pro: **Bytové družstvo "NOVA O1", Cuřínova 587/8, Kamýk, 14200 Praha 4** *RČ/IČO:* **26477424**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

Kopie katastrální mapy

Pozemek p.č. 878/5 v k.ú. č. 728438

BYTOVÉ DRUŽSTVO®
„NOVA 01"
142 00 PRAHA 4, CUŘÍNOVA 587/8
IČ: 26 47 74 24

24892
č.j. V-.....2013-101-2

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

BUDOVY

o vymezení jednotek v budově

podle § 4 **zákona č. 72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (*zákon o vlastnictví bytů*), ve znění pozdějších předpisů

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY

o vymezení jednotek v budově

podle § 4 **zákona č. 72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (*zákon o vlastnictví bytů*), ve znění pozdějších předpisů,

sepsané níže uvedeným vlastníkem:

Bytové družstvo "NOVA O1", IČ: 264 77 424
se sídlem: Praha 4 - Kamýk, Cuřínova 587/8, PSČ 142 00
družstvo zapsáno v OR vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle Dr., vložka 5159
jejímž jménem jednají: Mgr. Věra Rožková, předsedkyně představenstva a Ing. Iva Hniličková, místopředsedkyně představenstva
(dále jako *vlastník*)

takto:

I. Úvodní část

1. Vlastník je ke dni podpisu tohoto prohlášení vlastníka budovy výlučným vlastníkem následujících nemovitostí, a to:
   a) budovy **č.p. 586**, v části obce **Kamýk**, situované na pozemku, parcele **č. 878/5** v kat. území Kamýk,
   b) budovy **č.p. 587**, v části obce **Kamýk**, situované na pozemku, parcele **č. 878/6** v kat. území Kamýk,
   c) pozemku, parcely **č. 878/5** v kat. území Kamýk, zastavěná plocha a nádvoří a
   d) pozemku, parcely **č. 878/6** v kat. území Kamýk, zastavěná plocha a nádvoří,

   (budovy dále uváděny jako „budova" a pozemky dále jen „pozemek"), vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, u Katastrálního pracoviště Praha, pro **katastrální území Kamýk, obec Praha**, na listu vlastnictví č. 1451. Předmětné nemovitosti spolu tvoří jeden funkční celek, přičemž obě budovy tvoří jednu stavbu, jejíž vchody jsou odděleny dilatační spárou.
2. Vlastník tímto níže projevuje svoji svobodnou a vážnou vůli k tomu, aby bylo v budově v souladu se skutečným stavem vymezeno 72 (sedmdesát dva) jednotek, se kterými bude spjat spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku, přičemž výše spoluvlastnických podílů se bude řídit vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy vzniklých jednotek k celkové ploše všech jednotek v budově.
3. Vlastník potvrzuje, že pro učinění tohoto právního úkonu byly splněny všechny podmínky přepokládané § 221 a násl. zákona č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, obchodní zákoník.

II. Předmět prohlášení vlastníka budovy

1. Vlastník tímto prohlášením vlastníka budovy tedy v budově vymezuje 72 (sedmdesát dva) jednotek s tím, že popis jednotlivých jednotek je obsažen v čl. III. tohoto prohlášení vlastníka budovy.
2. S vlastnictvím jednotky je podle §8 a § 21 zákona o vlastnictví bytů spojeno podílové spoluvlastnictví společných částí budovy a dále pozemku tak, jak je popsáno níže. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy dané jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově, kdy v čitateli je plocha dané jednotky bez desetinné čárky a ve společném jmenovateli je součet podlahových ploch všech jednotek v domě bez

společných částech domu – šachty s rozvody). K vlastnictví jednotky dále patří: vnitřní elektrické rozvody, počínaje elektrickými jističi pro jednotku a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače), podlahové krytiny, nenosné příčky, povrchy stěn a stropů, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnější stranou oken a vnitřní stranou lodžie. Z hlediska přívodu teplé a studené vody, plynu a elektřiny je jednotka ohraničena uzavíracími ventily a elektrickými jističi pro jednotku.

Celková podlahová plocha této jednotky s příslušenstvím je **44,75 m^2**. S vlastnictvím této jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku ve výši 4475/411700.

40. **Jednotka č. 587/4 je byt o třech pokojích, kuchyni a příslušenství**, jež je umístěn v 3. nadzemním podlaží budovy, v jejím vchodě č.p. 587. Jednotka se skládá z následujících místností a příslušenství o následující podlahové ploše:

místnost	**výměra (m2)**
předsíň	8,70
komora	1,55
koupelna	2,90
WC	0,90
pokoj	19,00
pokoj	11,45
pokoj	12,00
kuchyň	12,30
celkem	**68,80**
zasklená lodžie	5,60

K bytu dále patří užívací právo jedné sklepní kóje tak, jak je doposud s bytem užívána.

Vybavení jednotky je následující: kuchyňská linka s dřezem a dřezovou baterií, sporák, vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, koupelnové baterie, topná tělesa, elektroměr, plynoměr, vodoměry, zásuvka STA, domovní telefon, zvonek a poštovní schránka.

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace, a to elektroinstalace, potrubní rozvody odpadu, odvětrání, plynu, teplé a studené vody (s výjimkou stoupacích vedení a uzavíracích ventilů umístěných ve společných částech domu – šachty s rozvody). K vlastnictví jednotky dále patří: vnitřní elektrické rozvody, počínaje elektrickými jističi pro jednotku a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače), podlahové krytiny, nenosné příčky, povrchy stěn a stropů, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnější stranou oken a vnitřní stranou lodžie. Z hlediska přívodu teplé a studené vody, plynu a elektřiny je jednotka ohraničena uzavíracími ventily a elektrickými jističi pro jednotku.

Celková podlahová plocha této jednotky s příslušenstvím je **68,80 m^2**. S vlastnictvím této jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku ve výši 6880/411700.

41. **Jednotka č. 587/5 je byt o dvou pokojích a kuchyňském koutu s příslušenství**, jež je umístěn v 3. nadzemním podlaží budovy, v jejím vchodě č.p. 587. Jednotka se skládá z následujících místností a příslušenství o následující podlahové ploše:

místnost	**výměra (m2)**
předsíň	6,15
koupelna	2,25
WC	1,00
pokoj s kuchyňským koutem	20,70
pokoj	11,00

celkem	**41,10**

K bytu dále patří užívací právo jedné sklepní kóje tak, jak je doposud s bytem užívána.

Vybavení jednotky je následující: kuchyňská linka s dřezem a dřezovou baterií, sporák, vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, koupelnové baterie, topná tělesa, elektroměr, vodoměry, zásuvka STA, domovní telefon, zvonek a poštovní schránka.

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace, a to elektroinstalace, potrubní rozvody odpadu, odvětrání, teplé a studené vody (s výjimkou stoupacích vedení a uzavíracích ventilů umístěných ve společných částech domu – šachty s rozvody). K vlastnictví jednotky dále patří: vnitřní elektrické rozvody, počínaje elektrickými jističi pro jednotku a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače), podlahové krytiny, nenosné příčky, povrchy stěn a stropů, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnější stranou oken. Z hlediska přívodu teplé a studené vody a elektřiny je jednotka ohraničena uzavíracími ventily a elektrickými jističi pro jednotku.

Celková podlahová plocha této jednotky s příslušenstvím je **41,10 m^2**. S vlastnictvím této jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku ve výši 4110/411700.

42. **Jednotka č. 587/6 je byt o třech pokojích, kuchyni a příslušenství**, jež je umístěn v 3. nadzemním podlaží budovy, v jejím vchodě č.p. 587 Jednotka se skládá z následujících místností a příslušenství o následující podlahové ploše:

místnost	**výměra (m2)**
předsíň	8,70
komora	1,55
koupelna	3,05
WC	1,00
pokoj	18,70
pokoj	12,05
pokoj	11,90
kuchyň	12,20
celkem	**69,15**
zasklená lodžie	5,60

K bytu dále patří užívací právo jedné sklepní kóje tak, jak je doposud s bytem užívána.

Vybavení jednotky je následující: kuchyňská linka s dřezem a dřezovou baterií, sporák, vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, koupelnové baterie, topná tělesa, elektroměr, plynoměr, vodoměry, zásuvka STA, domovní telefon, zvonek a poštovní schránka.

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace, a to elektroinstalace, potrubní rozvody odpadu, odvětrání, plynu, teplé a studené vody (s výjimkou stoupacích vedení a uzavíracích ventilů umístěných ve společných částech domu – šachty s rozvody). K vlastnictví jednotky dále patří: vnitřní elektrické rozvody, počínaje elektrickými jističi pro jednotku a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače), podlahové krytiny, nenosné příčky, povrchy stěn a stropů, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnější stranou oken a vnitřní stranou lodžie. Z hlediska přívodu teplé a studené vody, plynu a elektřiny je jednotka ohraničena uzavíracími ventily a elektrickými jističi pro jednotku.

Celková podlahová plocha této jednotky s příslušenstvím je **69,15 m^2**. S vlastnictvím této jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku ve výši 6915/411700.

4. Toto prohlášení vlastníka budovy se vyhotovuje ve třech vyhotoveních určených příslušnému katastrálnímu úřadu s návrhem na povolení vkladu do katastru nemovitostí. Na jednom vyhotovení předkládaném katastrálnímu úřadu bude ověřena pravost podpisu osob jednajících jménem vlastníka.

Přílohou: půdorysy podlaží v budově dle § 4, odst. 3

V Praze, dne 24. 4. 2013

za **Bytové družstvo "NOVA O1"**
Mgr. Věra Rožková, předsedkyně představenstva a
Ing. Iva Hniličková, místopředsedkyně představenstva

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 4
poř.č. legalizace **X/0737/2013**
uznal/a podpis na listině za vlastní

Věra Rožková, 1.8.1955, Praha
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
Praha 4, Kamýk, Cuřínova 586/6
adresa místa trvalého pobytu
Občanský průkaz 201743929
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce
V Praze 4 dne 28.5.2013

Legalizaci provedl/a
Taťana Bidrmannová

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 4
poř.č. legalizace **X/0738/2013**
uznal/a podpis na listině za vlastní

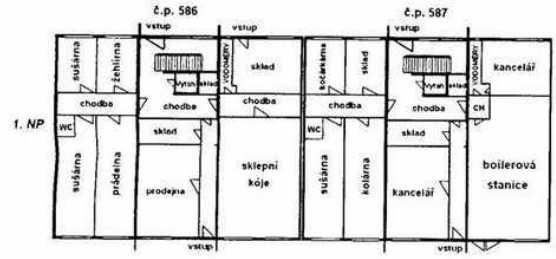
Iva Hniličková, 25.6.1954, Příbram
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
Praha 4, Kamýk, Cuřínova 585/4
adresa místa trvalého pobytu
Občanský průkaz 113679150
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce
V Praze 4 dne 28.5.2013

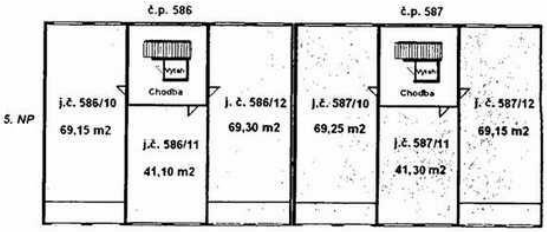
Legalizaci provedl/a
Taťana Bidrmannová

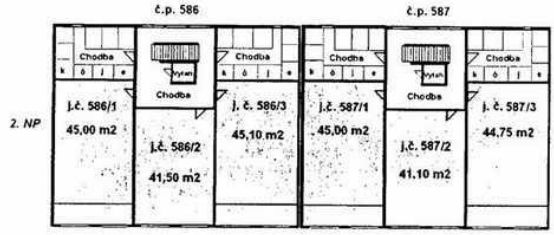
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu
Katastrální pracoviště Praha
Vklad práva povolen rozhodnutím
sp.zn.V- 24892 /2013-101
Vklad práva zapsán v katastru - 7 -07- 2013
nemovitostí dne:
Právní účinky vkladu vznikly ke dni 31 -05- 2013

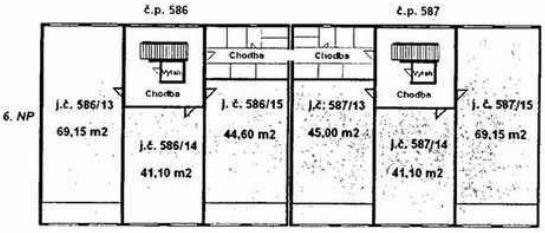
Mgr. Mazura Karel
právník katastrálního úřadu

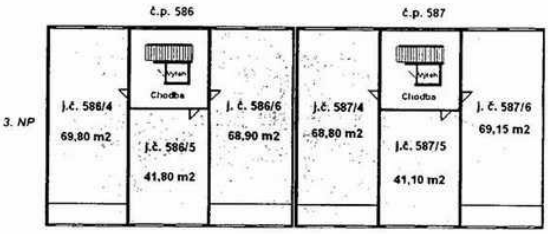
Příloha - půdorysy podlaží

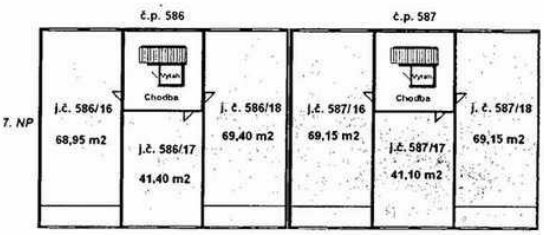


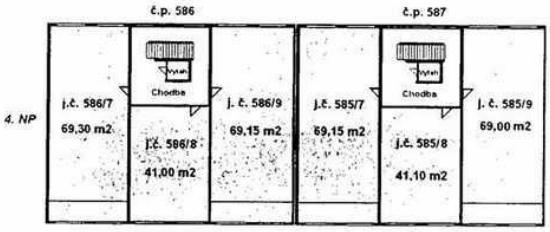


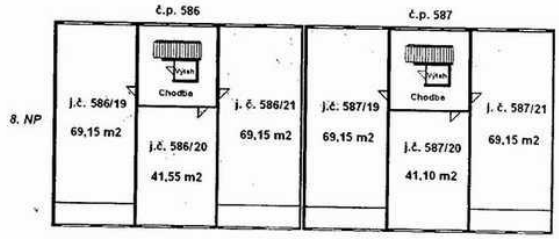


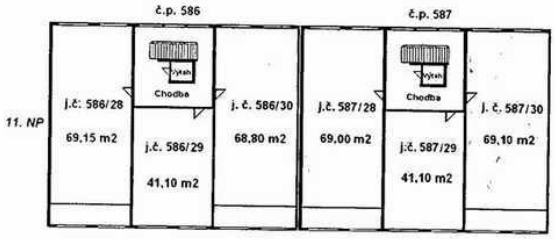


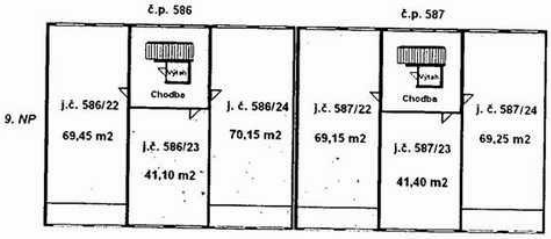


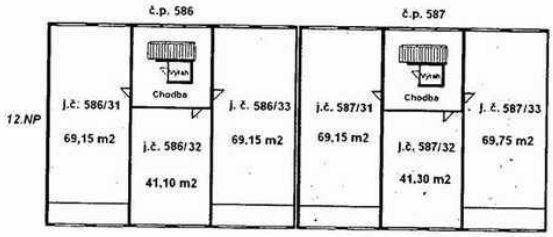


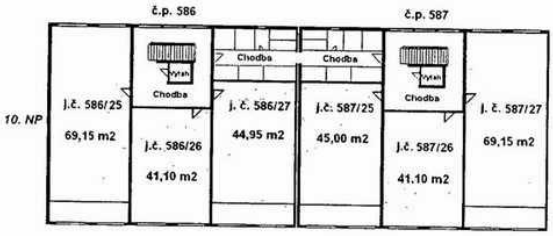


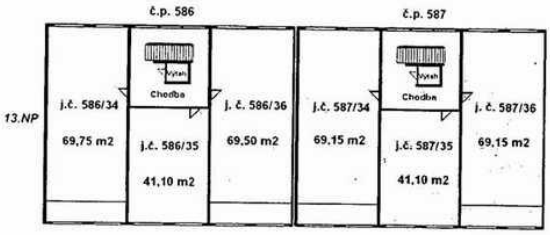

č.p. 586
č.p. 587
8. NP
j.č. 586/19
69,15 m2
Chodba
j.č. 586/20
41,55 m2
j. č. 586/21
69,15 m2
j.č. 587/19
69,15 m2
Chodba
j.č. 587/20
41,10 m2
j. č. 587/21
69,15 m2


č.p. 586
č.p. 587
11. NP
j.č. 586/28
69,15 m2
Chodba
j.č. 586/29
41,10 m2
j. č. 586/30
68,80 m2
j.č. 587/28
69,00 m2
Chodba
j.č. 587/29
41,10 m2
j. č. 587/30
69,10 m2


č.p. 586
č.p. 587
9. NP
j.č. 586/22
69,45 m2
Chodba
j.č. 586/23
41,10 m2
j. č. 586/24
70,15 m2
j.č. 587/22
69,15 m2
Chodba
j.č. 587/23
41,40 m2
j. č. 587/24
69,25 m2


č.p. 586
č.p. 587
12.NP
j.č. 586/31
69,15 m2
Chodba
j.č. 586/32
41,10 m2
j. č. 586/33
69,15 m2
j.č. 587/31
69,15 m2
Chodba
j.č. 587/32
41,30 m2
j. č. 587/33
69,75 m2


č.p. 586
č.p. 587
10. NP
j.č. 586/25
69,15 m2
Chodba
j.č. 586/26
41,10 m2
Chodba
j. č. 586/27
44,95 m2
Chodba
j.č. 587/25
45,00 m2
Chodba
j.č. 587/26
41,10 m2
j. č. 587/27
69,15 m2


č.p. 586
č.p. 587
13.NP
j.č. 586/34
69,75 m2
Chodba
j.č. 586/35
41,10 m2
j. č. 586/36
69,50 m2
j.č. 587/34
69,15 m2
Chodba
j.č. 587/35
41,10 m2
j. č. 587/36
69,15 m2

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 206962683011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 04.05.2023

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

UPOZORNĚNÍ
na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.
Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;

b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;

c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;

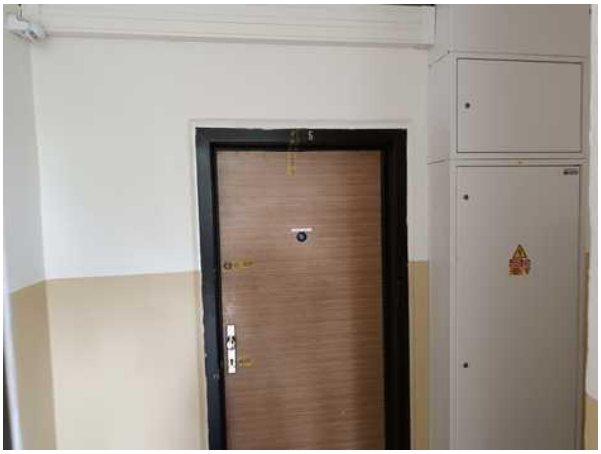
d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;

e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;

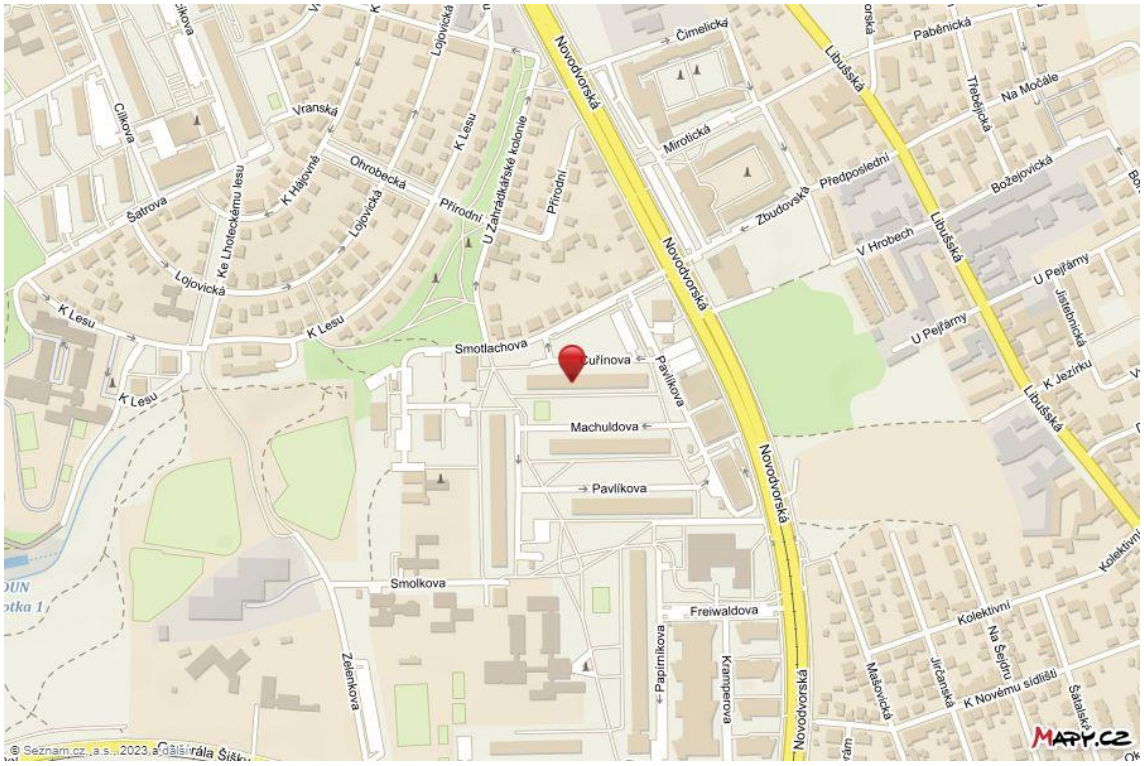
f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

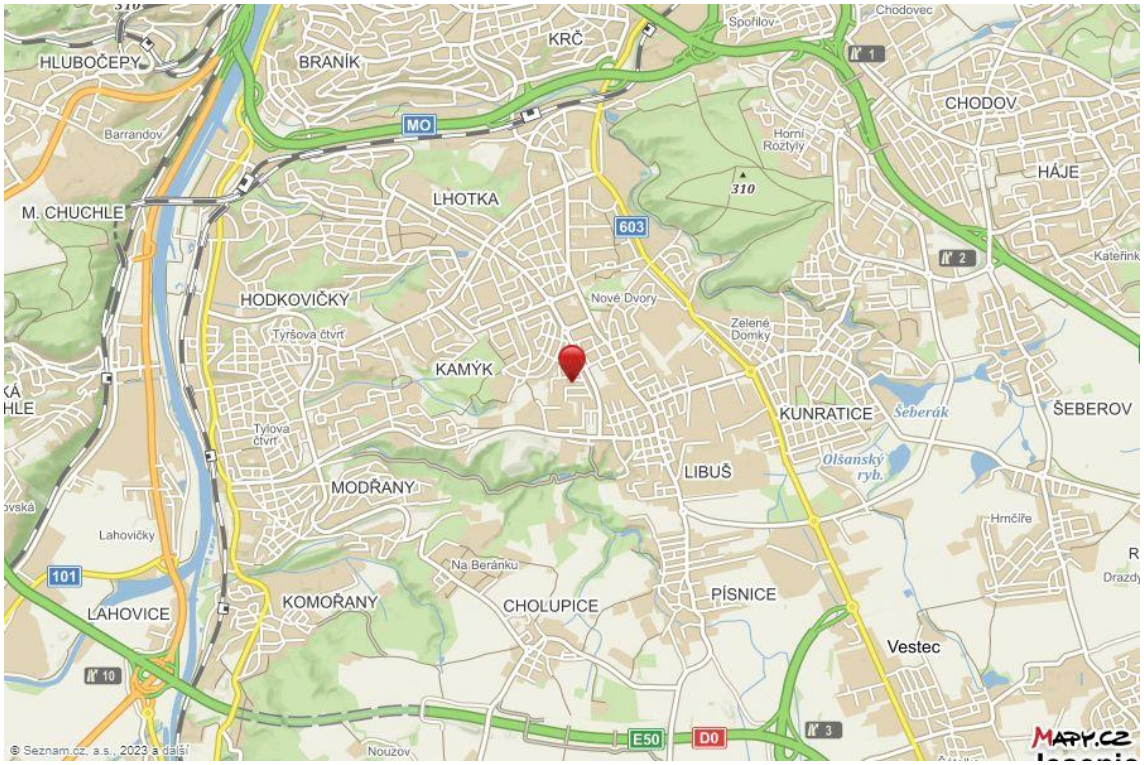
Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.
Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.

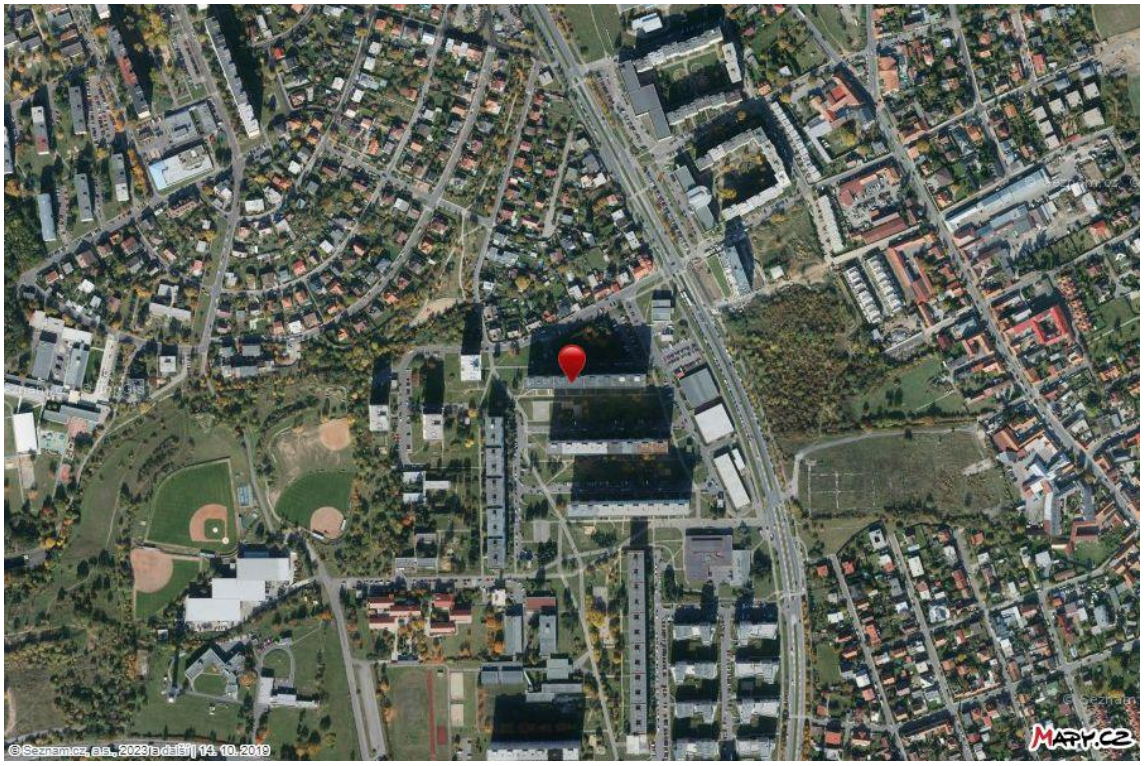


Mapa oblasti

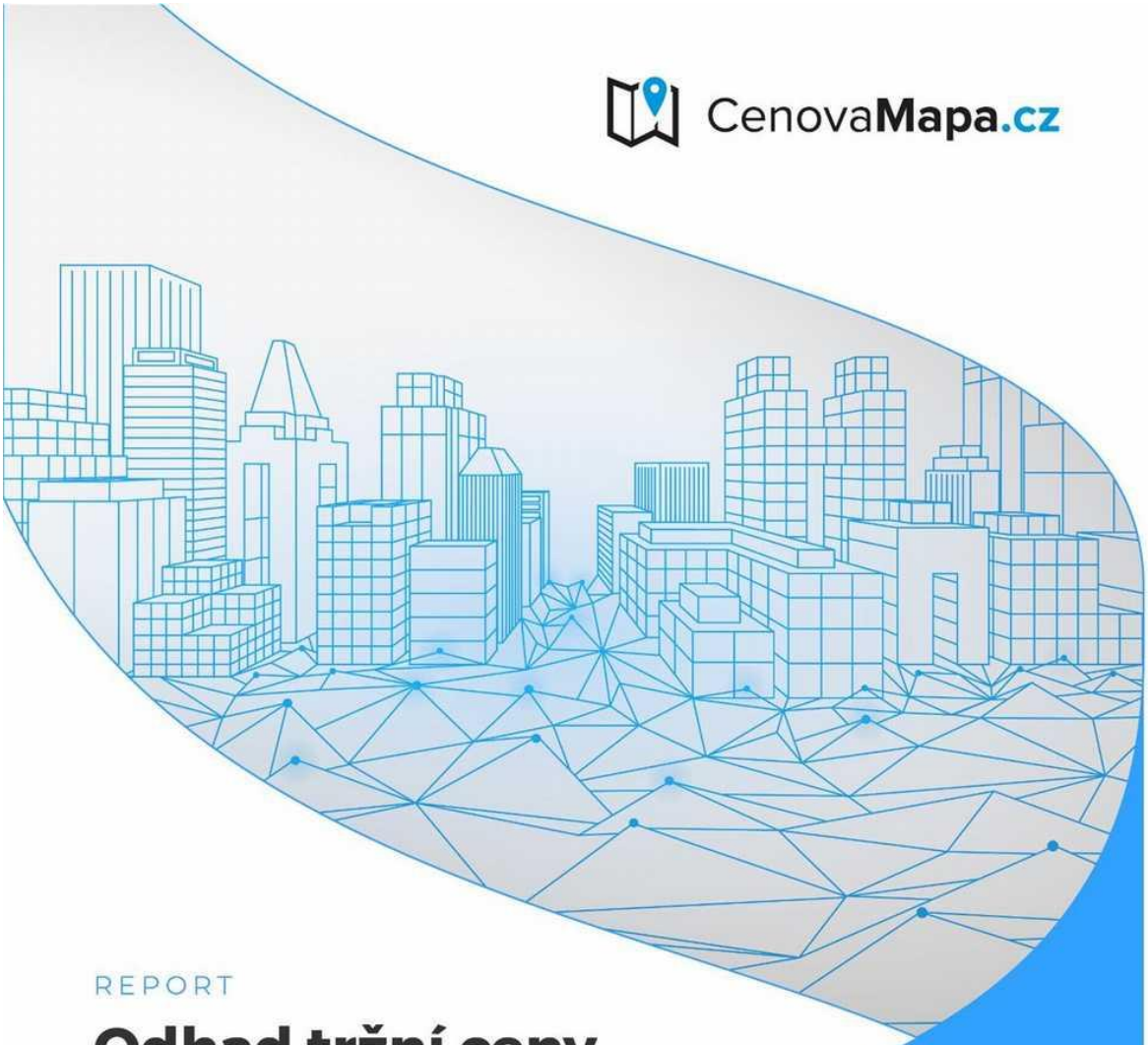




Mapa oblasti



CenovaMapa.cz



REPORT

Odhad tržní ceny nemovitosti

Porovnávání kupních cen z listin katastru nemovitostí s aktuálními daty v rámci celé ČR.

Octopus Pro

REPORT

CenovaMapa.cz

www.cenovamapa.cz

CenovaMapa.cz

Report cenových map

BYT
NA PRODEJ

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná **nemovitost:**

Kategorie:	**Bytová jednotka**
Dispozice:	**2 + kk, 1 + 1**
Vlastnictví:	**Osobní**
Užitná plocha:	**41 m²**

Filtry výběru:

Konstr. stavby:	**Panel**	Plocha (m²):	**25-60**
Stáří domu:	**10 let a více**	Umístění:	**-**
		Stav bytu:	**-**
Místnosti:	**1 a více**		

Dotazovaná **lokalita / adresa:**

Č.p. / č.o.:	**587/8**
Ulice:	**Cuřínova**
Část obce:	**Kamýk**
Obec:	**Praha 4**
Okres:	**Hlavní město Praha**
KÚ:	**Kamýk (728438)**
GPS:	**Lat: 50.010924**
	Lon: 14.452199

Mapa lokalizace nemovitosti:

Fotodokumentace nemovitosti:

Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI

100 451 Kč/m²

celkem: 4 118 477 Kč

Tržní cena bytové jednotky je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (Kč/m2) bytů z listin katastru nemovitostí u podobných domů, z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání parametrů nemovitosti: užitná plocha, dispozice, stav, konstrukce budovy a další. Statisticky nejlepší výběr nemovitostí automaticky navrhuje unikátní klastrový algoritmus (© OctopusPro, 2023).

Zdroj dat:	**Katastr nemovitostí**
Stáří cen:	**24 měsíců**

Statistické parametry:

Průměr:	**100 451**	Kč/m²
Medián:	**100 092**	Kč/m²
Konečná cena (průměr)	**4 118 477**	Kč
Minimum:	**95 455**	Kč/m²
Maximum:	**109 246**	Kč/m²
Směrodatná odchylka:	**3 624**	Kč/m²
Počet měření:	**12**	

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **98 400** - **102 501** Kč/m²

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: **29**

Seznam kupních cen bytů v poptávané lokalitě (adresní místo stavby), ze kterých je určena průměrná tržní cena bytu (uvedena výše):

Místnosti	Plocha (m²)	Kupní cena (Kč/m²)	Adresa	Stáří stavby	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
2	40-45	109 246	Cuřínova 584/2 Kamýk, Praha 4	1930	Panel	V-86117/2021-101	11.2021	37
2	40-45	103 406	Cuřínova 586/6 Kamýk, Praha 4	1930	Panel	V-36657/2022-101	6.2022	8
2	40-45	103 197	Machuldova 592/2 Kamýk, Praha 4	1975	Panel	V-10278/2023-101	2.2023	82
2	45-50	100 671	Pavlíkova 604/10 Kamýk, Praha 4	1975	Panel	V-28464/2022-101	5.2022	170
2	40-45	100 503	Machuldova 596/10 Kamýk, Praha 4	1985	Panel	V-10395/2023-101	2.2023	100
2	40-45	100 428	Machuldova 592/2 Kamýk, Praha 4	1975	Panel	V-52898/2021-101	7.2021	76
2	40-45	99 757	Cuřínova 586/6 Kamýk, Praha 4	1930	Panel	V-57473/2021-101	7.2021	4
2	40-45	99 638	Smotlachova 583/4 Kamýk, Praha 4	1975	Panel	V-12418/2023-101	3.2023	120
2	40-45	98 380	Machuldova 599/16 Kamýk, Praha 4	1975	Panel	V-51623/2021-101	7.2021	140
2	50-55	98 186	Smotlachova 582/2 Kamýk, Praha 4	1975	Panel	V-63555/2021-101	8.2021	170
2	40-45	96 544	Smotlachova 582/2 Kamýk, Praha 4	1975	Panel	V-77007/2021-101	10.2021	170
2	40-45	95 455	Smotlachova 582/2 Kamýk, Praha 4	1975	Panel	V-61495/2021-101	8.2021	170

Seznam nabídkových cen bytů v nejbližším okolí poptávané lokality.

(až 20 bytů v nejbližších podobných stavbách)

Disp.	Plocha (m²)	Cena (Kč/m²)	Cena aktuální (Kč)	Cena počáteční (Kč)	Adresa	Zahájení inzerce	Nabíd. dnů	Aktivní inzerce	Konstr.	Stav	Vzdálenost (m)
2+kk	41	133 878	5 489 000	5 489 000	Cuřínova 586/6 Kamýk, Praha 4	01.06.2022	-	Ne	Panel	výborný	11
2+kk	44	133 864	5 890 000	5 950 000	Smotlachova 802/11 Libuš, Praha 4	03.03.2022	-	Ne	Panel	výborný	80
2+kk	50	110 000	5 500 000	5 500 000	Smotlachova 583/4 Kamýk, Praha 4	14.06.2022	27	Ne	Panel	výborný	80
2+kk	41	105 927	4 490 000	4 490 000	Cuřínova 584/2 Kamýk, Praha 4	14.09.2021	8	Ne	Panel	dobrý	46
2+kk	41	100 195	4 250 000	4 250 000	Cuřínova 586/6 Kamýk, Praha 4	21.04.2022	6	Ne	Panel	dobrý	11

Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

2+kk	45	99 778	4 490 000	4 490 000	Cuřínova 585/4 Kamýk, Praha 4	19.04.2023	47	Ano	Panel	výborný	54
2+kk	43	95 535	4 250 000	4 050 000	Cuřínova 586/6 Kamýk, Praha 4	21.04.2022	6	Ne	Panel	dobrý	18
3+1	77	95 455	7 350 000	7 350 000	Cuřínova 586/6 Kamýk, Praha 4	26.07.2021	34	Ne	Panel	výborný	18
2+kk	43	82 093	3 530 000	0	Cuřínova 588/10 Kamýk, Praha 4	27.04.2021	-	Ne	Panel	špatný	36

Základní informace o nemovitosti

INFORMACE O STAVBĚ:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	
Budova s č.p.	
Využití:	**bytový dům**
Součástí parcely stavba:	**Ano**
Počet jednotek:	**36**
Počet jednotek v SVJ:	
Počet podlaží:	**13**
Podlahová plocha (odhad):	**4513 m²**
Zastavěná plocha:	**545 m²**
Konstrukce budovy:	**Panel**
Je výtah?:	**ano**
Způsob vytápění:	**Dálkové**
Počet vlastníků stavby:	**0**
Dokončení stavby:	

INFORMACE O PARCELE:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	6300
Typ parcely:	**Stavební**
Druh pozemku:	**Zastavěná plocha a nádvoří**
Číslo parcely:	**st. 878/5**
Katastrální území:	**Kamýk (728438)**
Výměra parcely:	**573 m²**

OBECNÉ INFORMACE:

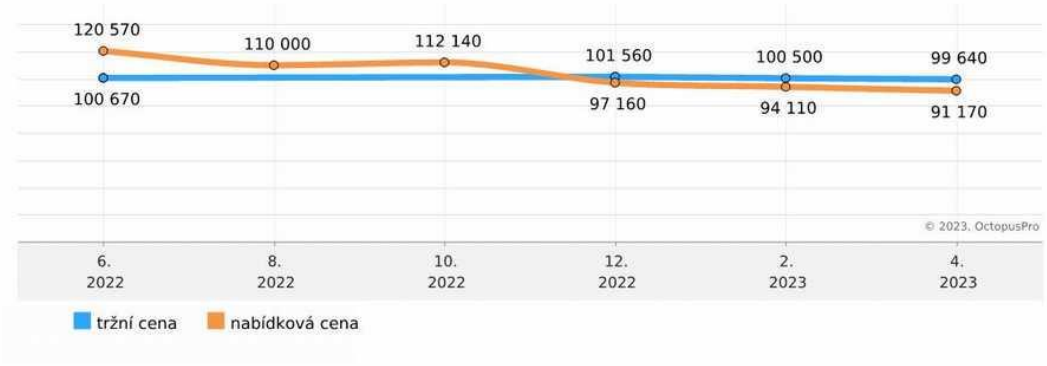
Adresní místo

Cuřínova 587/8
Praha 12, Praha 4

Stavba ID:	**21547033**
Adres. místo ID:	**21851212**
Část obce:	**Kamýk (128457)**
Obec:	**Praha (554782)**
Okres:	**Hlavní město Praha**
Kraj:	**Hlavní město Praha**
Parcela ID:	**2293357101**
Stavba ID:	**21547033**
Katastr. území ID:	**Kamýk (728438)**
Lat:	**50.010924**
Lon:	**14.452199**

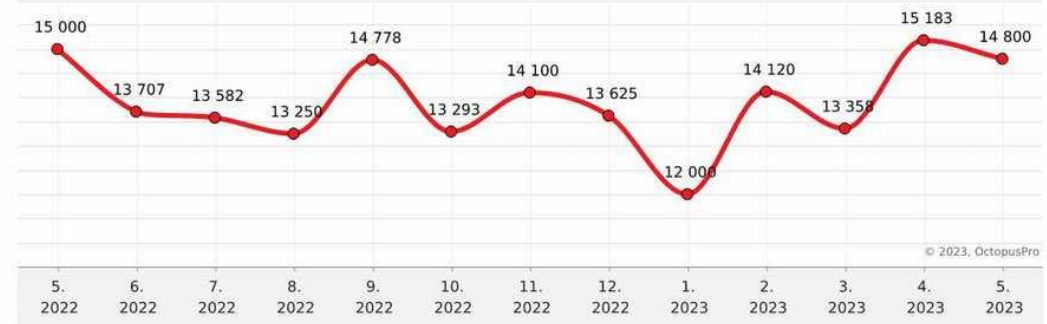
Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

Vývoj tržní a nabídkové ceny (Kč/m²) v nejbližším okolí nemovitosti



Pozn.: v grafu jsou zahrnuty pouze nemovitosti z nejbližšího okolí dotazované nemovitosti, s parametry podobnými jako má dotazovaná nemovitost.
Kliknutím na libovolný bod v grafu se zobrazí histogram s distribucí cenových údajů.

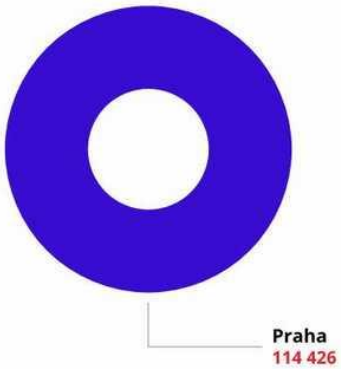
Vývoj nájemného pro dotazovanou nemovitost (41 m²)



Pozn.: Nájemné je uvedeno v Kč/měsíc. V grafu jsou zahrnuty pouze jednotky z nejbližšího okolí dotazované nemovitosti, které mají parametry shodné nebo velmi blízké s dotazovanou nemovitostí.
Kliknutím na libovolný bod v grafu se zobrazí histogram s distribucí nájemného.

Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

Porovnání tržní ceny (Kč/m²) nemovitosti ve vybraných oblastech



© 2023, OctopusPro

Pozn.: V grafu jsou zahrnuty pouze takové bytové jednotky, které mají parametry shodné nebo velmi blízké s dotazovanou nemovitostí.

Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

Kriminalita v oblasti

Posuzovaná oblast: Část katast. území
(šedomodře označená ve středu mapy)

Bezpečnost v oblasti:

Oblast se zvýšenou kriminalitou

22 trestných činů / km²

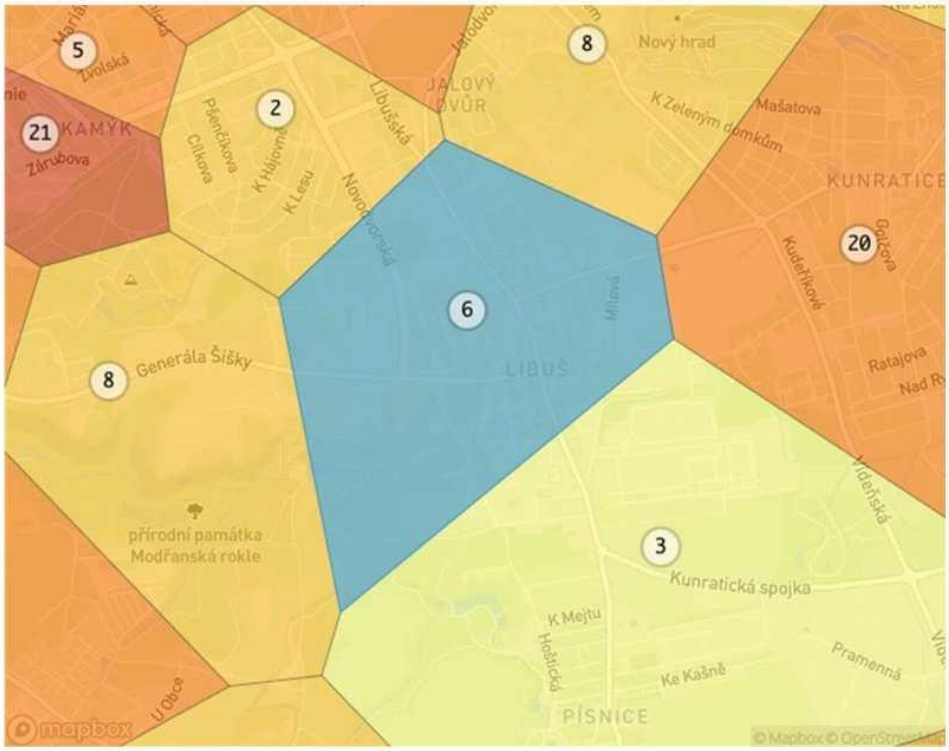
ve vybrané oblasti 39 deliktů

Index kriminality:

Nejbližší okolí: kružnice (R=5 km)	100
Nejbližší město:	106
Okres:	106
Kraj:	106
ČR:	54

Statistika krim. deliktů v oblasti (za posledních 12 měsíců):

KRÁDEŽE: **12** NÁSILNÁ TRESTNÁ ČINNOST: **8** TOXIKOMÁNIE: **6** OBECNĚ NEBEZPEČNÁ TRESTNÁ ČINNOST: **5** PODVODY: **5** VLOUPÁNÍ: **3**



Index kriminality (Crime Index - CI) udává poměr počtu trestných činů ve vybrané oblasti (město, okres, kraj) na 10 000 obyvatel, za dobu 1 roku.

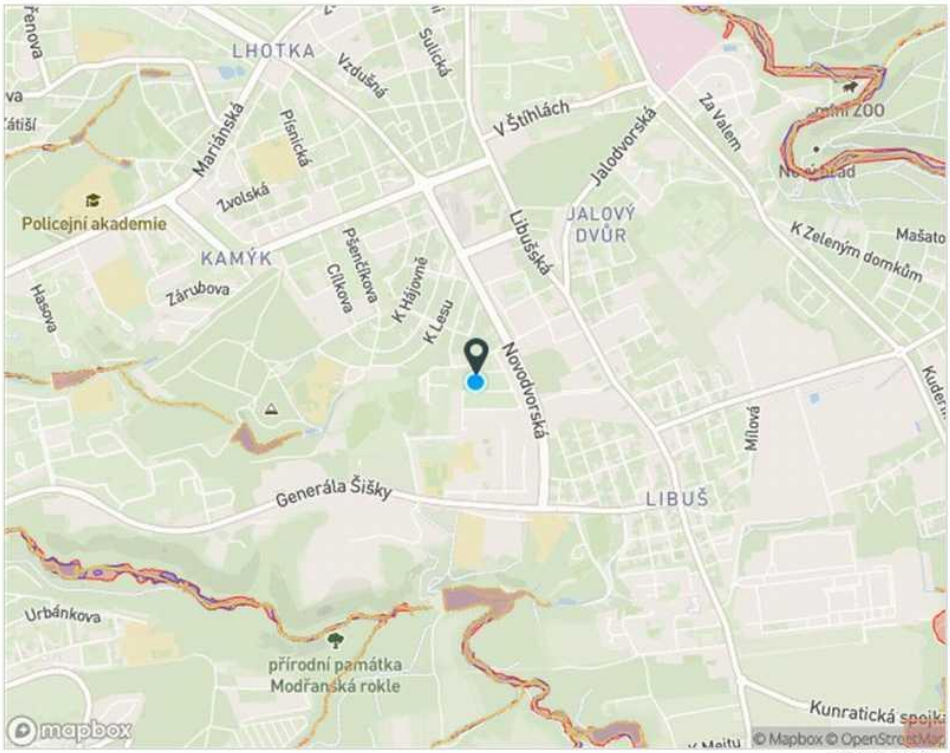
Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:

Bez záplav

v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy



zdroj: dibavod.cz

100 letá voda 20 letá voda 5 letá voda

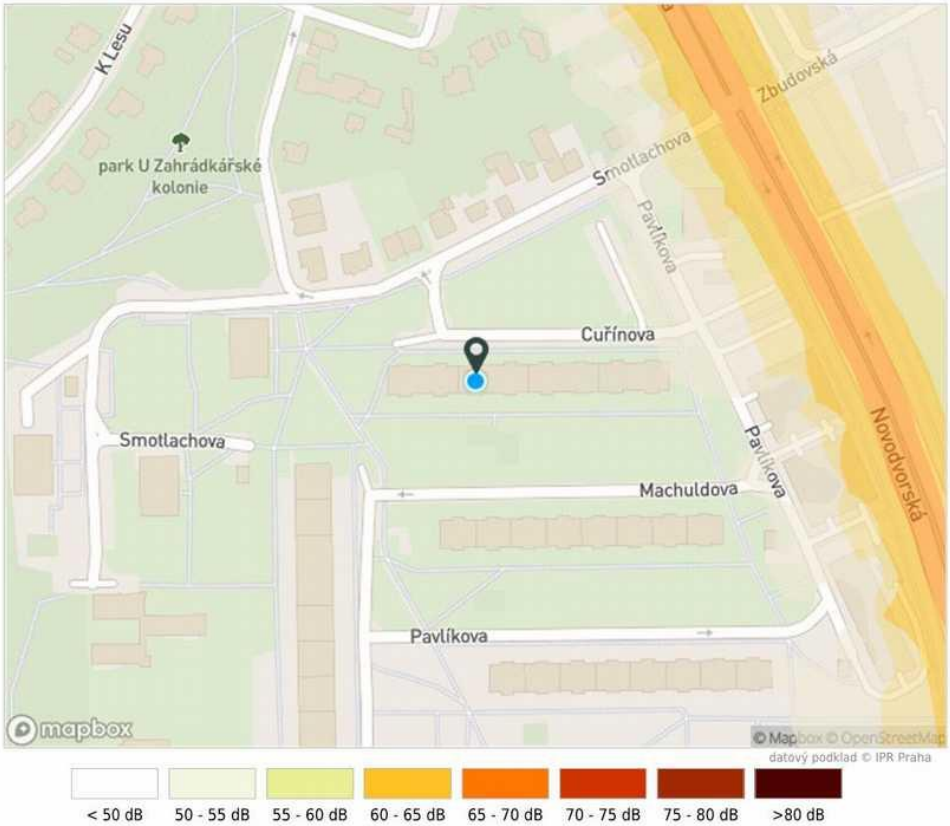
Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

Hluková zátěž

Posouzení hlukové zátěže:

Hluková zátěž pod 50 dB

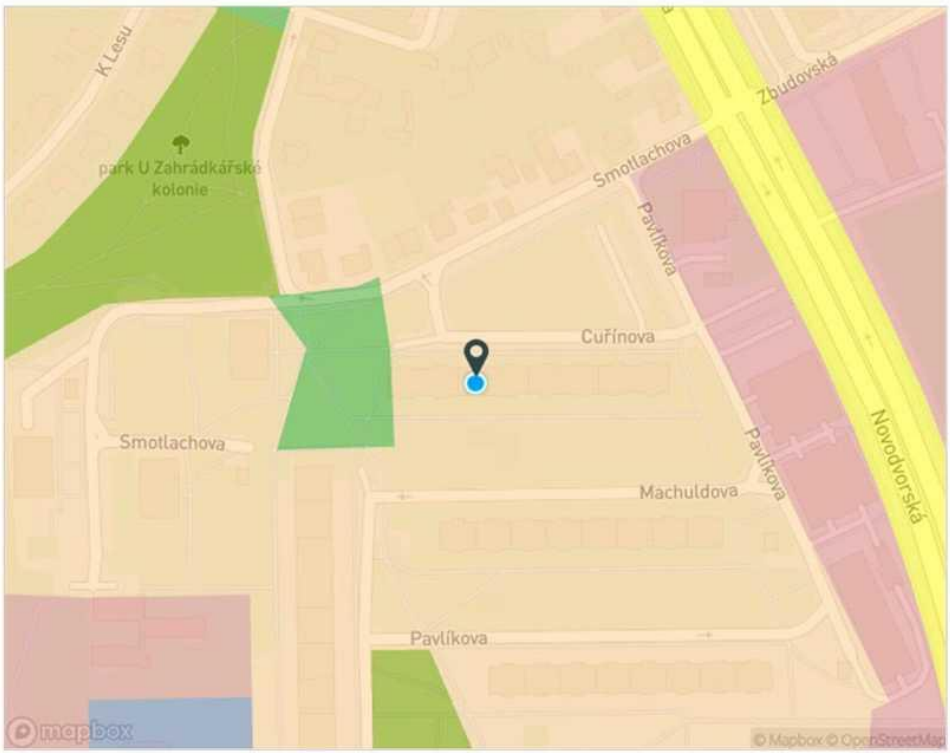
Úroveň hluku je menší než základní denní hlukový limit (pro hluk jiný než z dopravy, např. průmyslová zařízení). Taková úroveň hluku neohrožuje zdraví a je nižší než hodnoty odpovídající normálnímu hovoru.



Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

Územní plán - Praha

Čistě obytné (OB)



Legenda

OB	Čistě obytné	SD	Vybraná komunikační síť	TI	Technická infrastruktura		
OV	Všeobecně obytné	S1	Vybraná komunikační síť	TEP	Těžba surovin		
SV	Všeobecně smíšené	S2	Vybraná komunikační síť	VOP	Vodní plochy a toky		
SMJ	Smíšené městského jádra	S4	Vybraná komunikační síť	SUP	Suché nádrže (poldry)		
VN	Výroba nerušící	DZ	Doprava železniční	LR	Lesní porosty		
VS	Výroba, skladování, distribuce	DL	Doprava letecká	ZP	Parky, historické zahrady a hřbitovy		
SP	Sport	DP	Doprava - překladiště, logistická centra	ZMK	Zeleň městská krajinná		
SO	Oddech	DGP	Doprava - garáže a parkoviště	IZ	Izolační zeleň		
ZKC	Zvláštní komplexy OV - Kultura a církev	DH	Plochy a zařízení veřejné dopravy	NL	Louky a pastviny		
ZOB	Zvláštní komplexy OV - Obchodní	DU	Urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství	PS	Zahrady, sady, vinice		
ZVO	Zvláštní komplexy OV - ostatní	TVV	Vodní hospodářství	PZA	Zahradnictví		
ZVS	Zvláštní komplexy OV - vysokoškolské	TVE	Energetika	PZO	Zahrádky a zahrádkové osady		
VV	Veřejné vybavení	TVO	Odpadové hospodářství	OP	Orná půda, plochy pro pěstování zeleniny		
VVA	Armáda a bezpečnost						

Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

POSUDEK TRŽNÍ CENY VYPRACOVAL:

Broft Michal

TELEFON:
+420 605 853 657

E-MAIL:
Michal.Broft@seznam.cz

SPOLEČNOST:
Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců, z.s.
Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s.
www.ckom.cz

Zdrojem použitých cenových údajů jsou listiny (kupní smlouvy) katastru nemovitostí. Výpočty odhadů tržních cen nemovitostí jsou zprostředkovány aplikací CenovaMapa.cz. Poskytovatel tohoto reportu nenese jakoukoliv odpovědnost za správnost a úplnost výstupů a neodpovídá za skutečnou škodu ani za ušlý zisk. Tento report nenahrazuje znalecký posudek.

Copyright © (2014-2023), CenovaMapa.cz, OctopusPro, s.r.o. - Všechna práva vyhrazena
Použití tohoto reportu se řídí VOP OctopusPro, s.r.o. (www.cenovamapa.cz).

Prodej bytu 2+kk, 41 m², Praha

Cuřínova, 14200, Praha

Cena: **cena u makléře**
Vč. provize a právních služeb

Číslo zakázky:	256-NP00526	**Vlastnictví:**	Osobní
Druh objektu:	Panelová	**Stav objektu:**	Dobrý
Celková podlahová plocha:	41 m²	**Číslo podlaží v domě:**	12
Počet podlaží objektu:	13	**Elektřina:**	230 V, 400 V
Odpad:	Kanalizace		

Byt v Praze 4 - Kamýk, 2+kk, 41 m², výborná dostupnost centra,

Nabízíme světlý byt v osobním vlastnictví o celkové velikosti 41 m2, 2+kk nedaleko metra budoucího metra D v ulici Cuřínova v Praze, umístěný ve 12.NP z celkových 13. V okolí je mnoho udržované zeleně, byt je v dochozí vzdálenosti Přírodního parku Modřanská rokle i lesoparku Kamýk s naučnými stezkami a cyklostezkami - ideální na procházky i cyklistiku. Absolutně kompletní občanská vybavenost je také v dochozí vzdálenosti. Parkování je bezproblémové u domu i na přilehlých parkovištích u sousedních rodinných domů. Byt je v původním, pečlivě udržovaném stavu, dům je kompletně revitalizován (okna, výtah, společné prostory, vstup atd. cca 15 let) vč. stoupaček a rozvodů (2021). Náklady na bydlení jsou nízké, SVJ výborně funguje a o dům se starají. Z předsíně 6,15 m2 je vstup na samostatné WC a koupelny a dále do obývacího pokoje 20,7 m2 s kuchyňským koutem a do samostatného pokoje 11 m2. K bytu patří

RE/MAX
VIP

Ing. Filip Kovařík
T +420606815838
E filip.kovarik@re-max.cz
Černokostelecká 245, 25101 Říčany
https://www.remax-czech.cz/filipkovarik

Prodej bytu 2+kk, 41 m², Praha

Cuřínova, 14200, Praha

kóje v 8. patře. Výborná dopravní dostupnost do centra města (i noční autobusy), v okolí domu je vše - od zábavy přes nákupy po přírodu a zeleň (lesoparky, dětská hřiště). Zavolejte nebo napište pro bližší informace nebo pro sjednání prohlídky nemovitosti. Po dohodě možno kdykoliv. Doporučujeme pro klidné bydlení s možnostmi procházek do přírody a zároveň s kompletní občanskou vybaveností v místě.

RE/MAX
VIP

Ing. Filip Kovařík
T +420606815838
E filip.kovarik@re-max.cz
Černokostelecká 245, 25101 Říčany
https://www.remax-czech.cz/filipkovarik

Prodej bytu 2+kk, 41 m², Praha

Cuřínova, 14200, Praha

RE/MAX
VIP

Ing. Filip Kovařík
T +420606815838
E filip.kovarik@re-max.cz
Černokostelecká 245, 25101 Říčany
https://www.remax-czech.cz/filipkovarik

Prodej bytu 2+kk, 41 m², Praha

Cuřínova, 14200, Praha

RE/MAX
VIP

Ing. Filip Kovařík
T +420606815838
E filip.kovarik@re-max.cz
Černokostelecká 245, 25101 Říčany
https://www.remax-czech.cz/filipkovarik