



Stejnopis č.: 1

KUPNÍ SMLOUVA

Smlouva č. KUX/35/04/019753/2023

uzavřená níže uvedeného, dne, měsíce a roku

dle § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“),
(dále jen „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)

mezi

Jaroslav Jarka

(dále jen „prodávající“)

a

Hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupeným Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

Bankovní spojení:

(dále jen „kupující“)

(oba dále také jako „smluvní strany“)

I.

1. Proávající prohlašuje, že je ke dni podpisu výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemku parc. č. 357/1, zahrada, o zapsané výměře 378 m²,
- pozemku parc. č. 357/2, ostatní plocha, jiná plocha, o zapsané výměře 73 m²,
- pozemku parc. č. 357/3, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 144 m², jehož součástí je stavba, budova s č.p. 368; rodinný dům

to vše na adrese Vaňkova 368/1, 198 00 Praha 9 – Hloubětín, katastrální území Hloubětín, obec Praha, zapsaných na LV č. 56, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmětem koupě dle této smlouvy jsou následující nemovité věci:

- **pozemek parc. č. 357/1**, zahrada, o zapsané výměře 378 m²,
- **pozemek parc. č. 357/2**, jiná plocha, o zapsané výměře 73 m²,
- **pozemek parc. č. 357/3**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 144 m², jehož součástí je stavba, budova s č.p. 368; rodinný dům

to vše na adrese Vaňkova 368/1, 198 00 Praha 9 – Hloubětín, katastrální území Hloubětín, obec Praha, zapsaných na LV č. 56, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.

(vše dále jen „**předmět koupě**“).

3. Předmět koupě uvedený v odst. 2 tohoto článku a jeho stav je popsán v ocenění obvyklé ceny nemovitosti ze dne 18.7.2023 vypracované B.I.R.T. GROUP, a.s., se sídlem Dlouhá 16, Praha 1, 110 00, jenž je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**Ocenění**“).

II.

1. Předmětem této smlouvy je závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, odevzdat jej kupujícímu a závazek kupujícího převzít předmět koupě a zaplatit za něj kupní cenu sjednanou v této smlouvě.

III.

1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že:

- a) na předmětu koupě neváznou a nebudou váznout žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti, které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, ani žádná práva třetích osob, které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat, ani jiné právní vady, zejména věcná břemena, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob ani jiné právní závazky bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují prodávající prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k předmětu koupě nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné.
- b) v době ode dne uzavření této smlouvy do dne, k němuž nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího na základě této smlouvy do veřejného seznamu, předmět koupě nezcizí ani nezatíží právem třetích osob,
- c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. a) tohoto odstavce a prodávající neučinil žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva předmětu koupě na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem předmětu koupě na kupujícího dotčena ve svém právu a nebudou oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této kupní smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,



- d) si není vědom, že by si třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, či právo odpovídajícímu věcnému břemenu) ve vztahu k předmětu koupě, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a nemá vědomost o tom, že by existoval jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem nebo podobným orgánem ohledně předmětu koupě nebo prodávajícího, které by mohlo ohrozit zájmy kupujícího související s touto smlouvou,
- e) si není vědom, že by ke dni uzavření této smlouvy vůči prodávajícímu bylo vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků prodávajícího, které by mohlo negativně ovlivnit právní titul prodávajícího k předmětu koupě či převod vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího, a ani nemá vědomost o tom, že by zahájení takového řízení v blízké budoucnosti hrozilo, stejně tak si není vědom, že by běžely spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se předmětu koupě, které by mohly negativně ovlivnit právní titul prodávajícího k předmětu koupě, a ani si není vědom, že by bylo vydáno rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
- f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na předmětu koupě, nebo jiného zatížení předmětu koupě či k jeho postižení výkonem rozhodnutí,
- g) disponuje všemi oprávněními, povoleními či souhlasy příslušných orgánů nezbytnými k uzavření této kupní smlouvy a k provedení právního jednání, které má být učiněno na základě této smlouvy, je-li jich třeba,
- h) podpis a plnění této smlouvy ze strany prodávajícího nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je prodávající stranou nebo adresátem.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávajícího uvedených v písm. a), c) až h) odst. 1 tohoto článku ukáže nepravdivé nebo prodávající nedodrží svůj závazek v písm. b) odst. 1 tohoto článku, sjednávají smluvní strany pro prodávajícího smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, slovy pět set tisíc korun českých, již je povinen zaplatit do 30 dnů ode dne doručení výzvy kupujícího na účet kupujícího uvedený v záhlaví smlouvy; pro takovýto případ má kupující dále právo odstoupit od této kupní smlouvy, čímž není dotčeno jeho právo na zaplacení smluvní pokuty a právo na náhradu škody.
3. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přejímá ve stavu, v jakém se nachází.

IV.

1. Kupní cena za nemovité věci stanovená na základě dohody s prodávajícím činí **27 500 000,- Kč** (slovy: dvacet sedm milionů pět set tisíc korun českých) /dále jen „kupní cena“/. Převod nemovitých věcí je osvobozen od DPH podle § 56 odst. 3 zákona o DPH.
2. Kupující se zavazuje složit kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku do úschovy na deponovaný účet dle dohody smluvních stran, a to do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Podmínky výplaty složené kupní ceny z úschovy budou ujednány ve smlouvě o úschově, avšak při dodržení odkládacích podmínek stanovených v této kupní smlouvě.

V.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1. podle této smlouvy nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, přičemž smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu může být podán po prokazatelném složení celé kupní ceny do úschovy, přičemž návrh na vklad je oprávněna podat kterákoli ze smluvních stran, ledaže ve smlouvě o úschově smluvní strany sjednaly, že návrh na vklad podá třetí osoba.
2. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese kupující.
3. Vlastnické právo k předmětu koupě přechází dnem právních účinků vkladu práva do veřejného seznamu. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním nemovité věci.
4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva či předkupního práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

VI.

1. Prodávající předá kupujícímu, v zastoupení správce TRADE CENTRE PRAHA a.s., se sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2, IČO: 00409316 (dále jen jako „správce“) předmět koupě protokolárně do 30-ti pracovních dnů ode dne doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1 do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.
2. Smluvní strany ujednávají, že den protokolárního předání stanoví společnou dohodou, a pouze pro případ, že k takovéto dohodě nedojde, smluvní strany sjednávají, že prodávající je povinen předat předmět koupě správci 30. den ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva; případně-li 30. den na den pracovního volna nebo na den pracovního klidu, je dnem protokolárního předání nejbliže následující pracovní den.
3. Dnem protokolárního předání předmětu koupě dle odst. 1 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu.
4. K předání předmětu koupě je prodávající povinen poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost.
5. Pro případ prodlení s protokolárním předáním předmětu koupě sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení.



VII.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v této smlouvě. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII.

1. Smluvní strany souhlasí, aby na základě této kupní smlouvy katastrální úřad pro Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 9/24 ze dne 14.12.2023.
3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a ostatními účinnými právními předpisy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I.-VIII. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující.
8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích o šesti stranách textu a třech přílohách, z nichž jeden obdrží prodávající, pět kupující a jeden bude kupujícím doručen Katastrálnímu úřadu pro hl. m. Prahu k řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1. této smlouvy.
9. Autorizace se provede otiskem razítka hlavního města Prahy v pravém horním rohu každé strany textu.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv dle odst. 7. tohoto článku.

11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevily svoji svobodnou vůli. Smlouva se nepřiči dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují podpisy.

Přílohy: příloha č. 1 – ocenění obvyklé ceny ze dne 18.7.2023
příloha č. 2 - Technická Due Diligence ze dne 18.7.2023
příloha č. 3 – Výpis z LV č. 56

V Praze dne: 15.1.2024

V Praze dne: 15-01-2024

prodávající:

za kupujícího:

.....

Jaroslav Jarka

.....


OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín



B.I.R.T.
GROUP

Dlouhá 16, Praha 1
tel.: 222 316 470
e-mail: birt@birt.cz

ČERVENEC 2023

**Stanovení obvyklé ceny nemovitosti, adresou
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín,
bylo zpracováno k úrovni vstupních parametrů
dostupných v červenci 2023**

Kolektiv autorů:

Ing. Pavel Vorlíček
Tomáš Bárta
Ing. Pavlína Mikanová Levá
Jana Serbusová

Za B.I.R.T. GROUP, a. s.:

Ing. Pavel Vorlíček

V Praze, 18. července 2023

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI,
adresou Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín
je stanovena jako cena konečná
na základě dále zpracovaného ocenění
ke dni ocenění ve výši:**

28 mil. Kč

**Vypracovaná expertíza o obvyklé ceně nemovitosti,
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín
splňuje následující zásady:**

- (1) Obvyklou cenou nemovitosti se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

- (2) Vypracovaná expertíza o ceně obvyklé nemovitého majetku obsahuje veškeré známé skutečnosti, které ovlivňují obvyklou cenu nemovitosti. Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách a ostatní změny nebo události, které se vyskytnou po datu přijetí vstupních podkladů pro zpracování expertízy.

- (3) Společnost B.I.R.T. GROUP a. s. jako oceňovatel nemovitého majetku, předpokládá pravdivost předaných podkladů a informací, ze kterých expertíza o obvyklé ceně nemovitosti vychází.

- (4) Společnost B.I.R.T. GROUP a. s. jako oceňovatel nemovitého majetku prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti nebude mít jako právnická osoba a její zaměstnanci jako osoby fyzické prospěch z podnikání objednatele a nenabudou taktéž majetkovou účast na oceňovaném majetku.

1.	ÚVOD	1
2.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI	2
3.	POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	4
	3.1. CELKOVÁ SITUACE, ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY	4
	3.2. STAVEBNĚ TECHNICKÝ POPIS	4
	3.3. MAJETKOPRÁVNÍ A STAVEBNĚ PRÁVNÍ SITUACE	7
	3.4. DOKUMENTY K OCENĚNÍ	8
4.	TRŽNÍ PROSTŘEDÍ	10
5.	VÝPOČET CENY POROVNÁVACÍ METODOU	12
	5.1. STANOVENÍ CENY POROVNÁVACÍ METODOU	12
6.	KONTROLNÍ PROPOČTY	14
	6.1. METODA PROPOČTŮ	14
	6.2. REPRODUKČNÍ (NÁKLADOVÁ) CENA	14
	6.3. VĚCNÁ (TECHNICKÁ) HODNOTA NEMOVITOSTI	15
7.	ZÁVĚR.....	17
8.	PŘÍLOHY	19

1. ÚVOD

Odhad obvyklé ceny nemovitosti v ulici Vaňkova 368/1 v Praze 14 ve vlastnictví pana Jaroslava Jarky, byla zpracována společností B.I.R.T. GROUP, a.s. na základě objednávky č. 150/23/99 vystavené společností TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, Praha 2, ze dne 6. 6. 2023. Ocenění je provedeno pro účely jednání o nákupu nemovitosti.

Touto expertízou je odhadnuta obvyklá cena nemovitosti, pozemků včetně objektu a ostatních částí nemovitosti adresou Vaňkova 368/1 v Praze 14. Obvyklá cena je odhadnuta pro současný stav nemovitosti. Pro ocenění nemovitosti jsou zvoleny tři metody ocenění. První z nich je stanovení ceny metodou porovnávací, tedy porovnáním parametrů nemovitosti s vybraným vzorkem nemovitostí, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, nebo jsou v současné době na trhu nabízeny k prodeji. Kontrolními propočty je stanovení reprodukční ceny a věcné hodnoty nemovitosti.

Základem celé práce byla především analýza všech obdržených podkladů, dále osobní prohlídka nemovitosti, která se uskutečnila dne 23. června 2023 za přítomnosti vlastníka objektu, pana Jaroslava Jarky a jeho zástupce, pana Ivo Kristoviče a cílený průzkum trhu, zaměřený na srovnatelné nemovitosti v obdobných lokalitách. Seznam podkladů je uveden v kapitole **3.4 Dokumenty k ocenění**.

Ocenění navazuje na v souběhu zpracovávané Technické Due Dilligence (TDD). Popisné informace se s v obou materiálech shodují, nicméně pro potřeby ocenění jsou zestručněny.

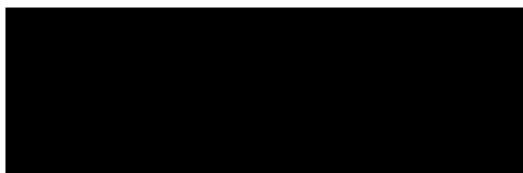
2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI

Adresa nemovitosti:

Vaňkova 368/1

198 00 Praha 14 - Hloubětín

Vlastník nemovitosti:



Charakter nemovitosti:

Objekt kolaudovaný v roce 1991 (stáří 32 let) byl navržen i zrealizován jako rodinný pro vícegenerační bydlení. Nepodsklepený objekt má v úrovni 1. NP technické prostory a garáž, nechybí samostatné hygienické zázemí. V této úrovni je i hlavní vstup do objektu. Ve 2. NP a 3. NP jsou obytné jednotky, které je možné používat samostatně. Podkroví je připraveno k vestavbě. Objekt má půdorysně tvar obdélníku cca 11 x 14 m s orientací východ - západ s tím, že severozápadní nároží ustupuje o 3 m východně, resp. 4 m jižně a tím vytváří konečný tvar písmene L. Hlavní vstup do objektu je ze západní strany, hlavní vstup a vjezd do zahrady je z jižní strany, z ulice Vaňkova. Objekt není podsklepený, má 4 nadzemních podlaží, přičemž 4. NP je podkrovím objektu vhodným k vestavbě.

Základní údaje o nemovitostech:

• Výměra pozemků náležejícího k nemovitosti:	595 m ²
• Obestavěný prostor ¹ :	1 483 m ³
• Zastavěná plocha:	144 m ²
• Celková podlahová plocha:	491 m ²
z toho podlahová plocha čistě obytná ² :	427 m ²

Aktuální stav nemovitosti:

Původní objekt z roku 1991 byl částečně modernizován v letech 2008 až 2010, kdy byly provedeny úpravy rozvodů inženýrských sítí a instalována plastová okna. Poslední významné úpravy byly realizovány v roce 2022, spočívaly v novém oplocení

¹ Údaj odhadovaný z poskytnuté dokumentace

² Včetně podkroví a 1. NP, ve kterém je garáž a technické místnosti

**Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín**

pozemku. Ke dni ocenění je nemovitost jako celek funkční a provozuschopná. Objekt je využíván k bydlení.

Údaje o vlastnictví:

Informace o vlastnictví byly získány z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 13. 6. 2023. Vlastnická práva jsou zapsána na LV 56 v katastrálním území Hloubětín na pana Jaroslava Jarku, bytem Vaňkova 368/1, Praha 9 – Hloubětín.

Objekt je využíván a není pronajatý.

Tabulka č. 1 Vlastnictví pozemků a staveb

Č. parcely	Výměra (m ²)	Druh pozemku/způsob využití	součástí je stavba	Omezení vlast. práva/způsob ochrany	Poznámka
357/1	378	zahrada		Bez zápisu	
357/2	73	ostatní plocha / jiná plocha		Bez zápisu	
357/3	144	Zastavěná plocha a nádvoří	Čp 368, rodinný dům	Bez zápisu	
Celkem výměra pozemků náležejících k nemovitosti				595 m²	

Z majetkoprávního hlediska nejsou známy žádné skutečnosti, které by ovlivňovaly dále stanovenou cenu nemovitosti. K nemovitosti se nevztahují žádné služebnosti ani zástavní práva.

3. POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

3.1. Celková situace, širší územní vztahy

Nemovitost se nachází ve východní části Prahy na nároží ulic Vaňkova a Čertoucká, jižně od ulice Poděbradská. Součástí nemovitosti jsou pozemky, jeden je zastavěný objektem, dva jsou využívány jako zahrada. V evidenci katastru nemovitostí je stavba vedená jako rodinný dům.

Severní hranice pozemku sousedí s podobnou nemovitostí, jejíž stavební část tvoří s oceňovanou stavbou dvojdom. Z ostatních stran je nemovitost omezena okolními ulicemi Čertoucká, Vaňkova a Soustružnická.

Nemovitost je dopravně velmi dobře přístupná z ulice Poděbradská, která je cca 270 m severním směrem. V dané vzdálenosti je i stanice metra trasy B Hloubětín a na ní navazující zastávky tramvají a autobusů.

Parkování v okolí je možné v ulici Čertoucká a Vaňkova bez omezení, nedaleko je parkoviště pro cca 30 osobních vozů. Parkování na vlastním pozemku je možné pouze omezeně, součástí nemovitosti je garáž a před ní prostor pro 2 osobní automobily.

Svým architektonickým, konstrukčním a dispozičním charakterem je nemovitostí standardní a odpovídá okolní zástavbě rodinnými domy. To splňuje i svou funkci rodinného domu. Umístění nemovitosti a její celkový charakter umožňuje její současnou funkci. Lze uvažovat s její transformací na jinou funkci ovšem za splnění stavebně právních podmínek.

3.2. Stavebně technický popis

Nemovitost byla už původně projektovaná, vybudovaná a kolaudovaná jako rodinný dům. Už původní projekt ji navrhoval jako vícegenerační s možností půdní vestavby v případě potřeby. Původní kolaudační rozhodnutí z roku 1991 tento předpoklad potvrzuje.

Přístup k nemovitosti do zahrady je z veřejné komunikace, ulice Vaňkova (2x vstup a 2x vjezd) a z ulice Soustružnická (1x vstup). Vstup do objektu je ze zahrady v jeho západním průčelí v úrovni 1. NP. Dodatečnou úpravou byl zřízen další vstup přes balkón v úrovni 2. NP v prostoru jihovýchodního nároží.

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín*

V současné době je objekt aktivně využíván k bydlení, i když uživatelé domu byly v době prohlídky již v pokročilém stádiu stěhování, což souviselo s připravovaným prodejem nemovitosti.

Základní údaje o velikosti stavby jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 2 Kapacity stavby - m² podlahové plochy

<i>podlaží</i>	<i>UP</i>	<i>schodiště</i>	<i>lodžie</i>	<i>balkon</i>	<i>sklípek</i>	<i>sklad v zahradě</i>	<i>převažující funkce</i>
1. NP	114	5,5			4,9	15	garáž, tech. prostory
2. NP	109,2	7,4	3,4	3,5			obytná
3. NP	104,2	7,4	3,4	3,5			obytná
4. NP	100,5	10					podkroví k vestavbě
CELKEM	427,9	30,3	6,8	7	4,9	15	
CELKEM							491,9

Objekt je založen základovými pasy z prostého betonu pod nosnými zdmi. Informace o protiradonových opatřeních nejsou k dispozici, hydroizolace byla pravděpodobně realizována v dostatečné kvalitě, objekt nevykazuje významné známky vztlínající vody.

Nosné stěny jsou zděné z cihelných bloků CDK, dozdivky jsou z pálených cihel CDm, příčky z dutých dvouděrových cihel V.F.. Při vnější jižní obvodové stěně je komínové těleso se dvěma průduchy, tvořené komínovými tvárnicemi Schiedel. Druhý komín je při severním průčelí v prostoru kotelny se třemi průduchy.

Vodorovné konstrukce jsou tvořeny ocelovými válcovanými I profily a stropními deskami HURDIS. Stropní konstrukce mezi 3. NP a podkrovím je dodatečně zateplena minerální vatou, podlaha v podkroví je betonová. Střešní konstrukce má tvar sedlové střechy, tvořené dřevěným krovem krytým pálenými taškami HOLLAND. Krov není zateplen, chybí pojistná folie. Ve střešní konstrukci jsou osazena střešní okna VELUX v počtu 2 ks.

Schodiště je monolitické, železobetonové.

Objekt je nezateplený s výjimkou části svislých konstrukcí v prostoru balkónů, které jsou dodatečně zatepleny vnitřní izolační omítkou. Je osazen plastovými okny

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín*

zasklenými izolačním dvojsklem. Stejné řešení mají i balkonové dveře. Garážová vrata jsou dvoukřídlá, dřevěná, nezateplená. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní.

Vnitřní omítky jsou vápenné, štukové, plstí hlazené. Hygienická zázemní jsou opatřena původním keramickým obkladem. Prostor vstupní haly je velkoryse obložen mramorovými deskami. Jako vnější povrchová úprava fasády je použit standardní stříkaný břizolit v béžovém odstínu. Sokl prakticky do výšky podlahy 2. NP je opatřen žulovým obkladem.

Pozemek je oplocen, plot je tvořený betonovou podezdívkou a sloupky, mezi kterými jsou téměř neprůhledná pole tvořená prkny.

Objekt je napojen na všechny běžné inženýrské sítě. Vytápění a příprava užitkové vody pro hygienická zařízení je řešena plynovou kotelnou v 1. NP. Teplá voda pro kuchyně je připravována lokálně elektrickými, maloobsahovými ohřivači. Ústřední vytápění tvoří litinové, žebrové radiátory v jednotlivých místnostech. Objekt je vybaven datovými rozvody (původně pravděpodobně rozvod televizního signálu). Vodovod a splašková kanalizace jsou napojeny na veřejnou síť.

O velikosti nemovitosti vypovídá následující tabulka. Hodnoty jsou převzaty z katastru nemovitostí nebo z poskytnuté dokumentace.

Tabulka č. 3 Rekapitulace parametrů nemovitosti

<i>Položka</i>	<i>Množství</i>
Zastavěná plocha v m ²	144
Obestavěný prostor v m ³	1 483
Podlahová plocha celkem v m ²	491
Celková výměra pozemků, které jsou součástí oceňované nemovitosti v m ²	595

Celý objekt lze bez úprav využívat v jeho stávající funkci, kterou je bydlení. V případě změny funkce na jinou je třeba postupovat v souladu se stavebně právními předpisy. Dílčí úprava dispozic je možná s minimálním nákladem. Součástí stavby je půdní prostor vhodný k vestavbě.

Přestože je objekt okamžitě využitelný a z konstrukčního hlediska není jeho další užívání omezeno, z hlediska povrchových úprav v hygienických zázemích je rok

pořízení 1991 znát. Naopak obklady a dlažby ve vstupní hale jsou velmi kvalitní, v dobrém technickém stavu a působí velmi okázale.

Ze stavebně technického hlediska objekt nevykazuje žádné zásadní závady. V některých místech jsou na stěnách a stropěch patrné vlasové trhliny, které lze ale bez problémů zapracovat při výmalbě interiérů. S největší pravděpodobností se nejedná o poruchy, ale o vlastnosti stavebních materiálů použitých při výstavbě a o vliv střídání ročních období a meteorologických vlivů, zejména tepla a chladu.

3.3. Majetkoprávní a stavebně právní situace

Součástí nemovitosti jsou 3 pozemky, součástí jednoho z nich je stavba, rodinný dům. Nemovitost má jediného vlastníka.

Nemovitost je přístupná z veřejné komunikace dvěma vjezdy se dvěma vstupy z chodníku ulice Vaňkova a jedním vstupem přímo z ulice Soustružnická.

Co se týká souladu využití nemovitosti se stavebně právními rozhodnutími, tam je situace přehledná. V katastru nemovitostí je stavba vedena jako rodinný dům. Ve stejné dikci je i kolaudační rozhodnutí z roku 1991 (viz seznam podkladů).

Pro úplnost je nutné dodat, že funkční využití pozemků je v platném Územním plánu vedené jako OB - čistě obytné, což znamená:

Hlavním využitím jsou plochy pro bydlení.

Přípustným využitím jsou byty v nebytových domech, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, dále drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustným využitím jsou funkce pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, tedy dále lze v území umístit zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy a garáže pro osobní automobily. Dále lze v území umístit lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování

dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustným využitím je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

3.4. Dokumenty k ocenění

V rámci ocenění byly zadavatelem poskytnuty a zpracovatelem získány následující doklady a dokumenty. Ty byly rámcově analyzovány a nebylo v nich z obecného hlediska nalezeno žádné riziko, které by komplikovalo další nakládání s nemovitostí, stejně tak jako žádné skutečnosti, které by měly vliv na dále stanovenou obvyklou cenu. Je třeba však upozornit, že dokumenty nebyly analyzovány po právní stránce. Kopie dokumentů jsou součástí příloh.

Seznam poskytnutých a získaných podkladů využitých v ocenění:

- Získané podklady:
 - LV 56, k.ú.Hloubětín z 13.6.2023;
 - Kopie katastrální mapy;
 - Výřez z územního plánu;

- Pro ocenění významné poskytnuté podklady:
 - Kolaudační rozhodnutí z 3.9. 1991 vydané Obvodním úřadem v Praze 9, odborem výstavby pod č.j. 2184/91/výst/Bo, kterým se povoluje užívání rodinného domku (poloviny dvojdomku) na pozemku parc. č. 357/1, k.ú. Hloubětín, nabytí právní

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín*

moci dne 3.9.1991;

- Části původní technické dokumentace a půdorysná schémata dispozíci;
- Dokumentace nemovitosti zpracovaná RK v souvislosti s jejím prodejem.

4. TRŽNÍ PROSTŘEDÍ

Posuzovaná nemovitost v ulici Vaňkova 368/1 v Praze 14 - Hloubětíně svou funkcí, architekturou i stavebně technickým řešením zapadá do okolní zástavby v bezprostředním okolí. Jedná se rodinný dům umožňující oddělené, vícegenerační bydlení. Při určitých úpravách lze v objektu vytvořit 3, v případě realizace vestavby do podkroví až 5 bytových jednotek.

Výhodou z hlediska ocenění je skutečnost, že nemovitost lze ocenit jak z pohledu její funkce, tedy obytného domu o několika obytných jednotkách, tak z pohledu domu jako celku. Informací o prodejích a nabídkách k prodeji lze v dané lokalitě získat dostatečné množství na to, aby bylo možné určit obvyklou cenu nemovitosti.

Tabulka č.1 Referenční vzorek nemovitostí - prodej jednotek

lokality	velikost m ²	cena Kč/ m ²	cena celkem Kč	popis
Vaňkova, Praha - Hloubětín BJ	36	131 944	4 749 984	Bytová jednotka v domě z 60-tých let po částečné rekonstrukci, prodej 06/2023
Šestajovická, Praha - Hloubětín, BJ	30	129 431	3 882 930	Bytové jednotky v panelovém domě, uvedená cena je průměrná, prodeje v letech 2021 a 2022
Vaňkova 434, Praha - Hloubětín BJ	67	71 642	4 880 014	Jednotka v bytovém domě ze 70-tých let po generální rekonstrukci včetně vybudování výtahu, prodej 01/2023
Horoušanská 726, Praha - Hloubětín, BJ	54	109 259	5 899 986	Zděný objekt 6 podlažní, podsklepený, bytový dům využívaný jako kanceláře, ordinace, cena z 01/2023
V Chaloupkách, 649, Praha - Hloubětín	160	95 000	15 200 000	Menší RD v částečné rekonstrukci, součástí je garáž nezahrnutá do výměry, cena z 06/2022.
Kyjská 436, Praha - Hloubětín	120	41 666	5 000 000	Původní RD z 30-tých let k rekonstrukci, cena za ideální 1/2 z 02/2022
Hejtmanská 210, Praha - Kyje	150	79 933	11 990 000	Původní RD z 30-tých let k rekonstrukci, prodej 06/2022

Ceny jednotlivých bytových jednotek bývají vyšší oproti přepočteným cenám RD z důvodu nižších provozních nákladů spojených s údržbou objektu jako celku. Ze zjištěných informací o realizovaných prodejích byla pro účely ocenění stanovena

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín*

průměrná jednotková hodnota. Obvyklá cena 1 m² užitkové plochy určené k bydlení na 90 00 Kč/m², cena za ostatní plochy v 1. NP a 4. NP (technické podlaží a podkroví) na 40 000 Kč/m² podlahové plochy.

Vzhledem k charakteru nemovitosti a lokalitě, ve které se nachází, je nutné počítat v případě prodeje s dobou realizace do 10 měsíců.

5. VÝPOČET CENY POROVNÁVACÍ METODOU

Cílem ocenění bylo odhadnout obvyklou cenu nemovitosti, bytového domu v ulici Vaňkova 368/1, Praha 4 - Hloubětín. Odhad obvyklé ceny nemovitosti v tomto případě vychází pouze z porovnávací hodnoty, protože se jedná o nekomerční nemovitost a výnosy z pronájmu obytných prostor neodpovídají jejich obvyklé ceně, přičemž nůžky rozdílů se stále ještě rozevírají

***Porovnávací hodnota** je stanovena statistickou metodou založenou na porovnání oceňované nemovitosti s údaji známými u jiných srovnatelných objektů, s obdobným výnosovým potenciálem a situovaných v lokalitách, které jsou svou atraktivitou a charakteristikami obdobné jako u oceňované nemovitosti (tj. velikost města, vzdálenost od centra, velikost objektu, stavebně - technický stav apod.). Tato metoda je použitelná a vhodná zejména v případech nemovitostí, které jsou ve velkém počtu obchodovány na trhu a nevyznačují se příliš výraznými specifiky (náročná technologie, exkluzivní lokalita apod.). Aplikovat ji lze však i v případě, že neexistuje rozsáhlá databáze uskutečněných prodejů či pronájmů srovnatelných nemovitostí. V takovém případě vypovídá jistý výběrový vzorek obdobných nemovitostí o hrubém odhadu cenové úrovně, která je výsledkem stavu nabídky a poptávky na daném segmentu trhu.*

5.1. Stanovení ceny porovnávací metodou

Pro ocenění obvyklou cenou určují i platné oceňovací předpisy vycházet z přímého porovnání s cenami realizovanými na trhu, protože realizované (či plánované) prodeje nemovitostí více odrážejí aktuální situaci na trhu. Na základě průzkumu trhu byly průměrné ceny stanoveny ve dvou úrovních. Průměrná hodnota ceny pro obytné plochy byla stanovena jednotná pro celý objekt ve výši 90 000 Kč/m² užitkové plochy (podlahová plocha bez ploch společných chodeb a schodišť). Průměrná hodnota 1. NP (technické podlaží a garáž) a 4. NP (podkroví vhodné k přestavbě) byla stanovena na 40 000 Kč/m² podlahové plochy. Obě podlaží jsou do určité míry vnímány jako příležitosti pro celkové zvýšení obytné plochy objektu. Při výměře zaokrouhleně 428 m² je cena nemovitosti porovnávací metodou stanovena ve výši

27 786 000 Kč.

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín*

Aby byl obraz o možné ceně nemovitosti kompletní, byla u uvedených hodnot vypočtena i cena průměrná a tou pak vynásobena kompletní podlahová plocha nemovitosti. V takovém případě z průměrné ceny 64 936 Kč/m² a celkové podlahové plochy nemovitosti včetně lodžii a balkónů 492 m² vychází horní limit ceny stanovené porovnávací metodou ve výši 31 942 000 Kč.

6. KONTROLNÍ PROPOČTY

6.1. Metoda propočtů

Předmětem ocenění je nemovitost z roku 1991, tedy její stáří je 32 let. V letech 2008 až 2010 byla částečně modernizovaná. Rámcové kontrolní propočty byly provedeny v úrovni reprodukční ceny i věcné hodnoty. Propočty slouží k ověření a doplnění odhadu obvyklé ceny.

6.2. Reprodukční (nákladová) cena

Reprodukční cena (RC) je vyjádření potřeby finančních prostředků na vybudování (*reprodukování*) nemovitosti shodných parametrů umístěné ve stejné lokalitě, jako je nemovitost oceňovaná. Přitom pod pojmem nemovitost jsou obecně zahrnuty veškeré oceňované budovy a příslušné inženýrské sítě, venkovní úpravy a pozemky. Do této ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností na trhu ani vlivy mimořádné obliby, s výjimkou stanovení obvyklé ceny pozemku, která se může časem pohybovat v různém intervalu podle momentální atraktivity a podmínek na trhu s pozemky.

Reprodukční cena nemovitosti je často vnímána jako horní mez intervalu, ve kterém by se mohla pohybovat obvyklá cena nemovitosti. Všeobecně platí, že poměr mezi výší reprodukční ceny a obvyklou cenou je závislý na lokalizaci nemovitosti, jejím charakteru a stavebně technickém stavu.

Způsob stanovení reprodukční ceny odpovídá zobecněnému odhadu stavebních prací v cenové úrovni II. čtvrtletí 2023, který je proveden na základě objemových a plošných ukazatelů vycházejících z následujících pramenů:

- z ukazatelů průměrných rozpočtových cen na měrnou a účelovou jednotku vydávaných společnostmi ÚRS PRAHA, a.s.,
- z ukazatelů archivovaných zpracovatelem na základě vypracovaných odbytových rozpočtů a odborných odhadů podobných projektů,
- z ukazatelů vycházejících z výsledků závěrečného vyúčtování již realizovaných staveb obdobného charakteru,
- z nabídkových cen specializovaných firem.

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín*

Na základě zjištěných objemových ukazatelů a informací o průměrných jednotkových cenách, za které jsou srovnatelné nemovitosti budovány, je stanovena reprodukční cena objektu. Propočet je uveden v tabulce.

Reprodukční cena nemovitosti je definována jako součet reprodukční ceny objektu a venkovních úprav a **obvyklé ceny pozemku**. Obvyklá cena (OC) pozemku, která je použita v tomto propočtu reprodukční ceny, byla stanovena na základě orientačního průzkumu trhu ve výši 11 100 Kč/m². Celková kalkulace reprodukční ceny je uvedena v následujících tabulkách.

Tabulka č.2 Parametry objektu

Objekt	Zastavěná plocha 1. NP m ²	Obestavěný prostor m ³
Vaňkova 368/,1 Praha 14	144	1 483

Tabulka č.3 Reprodukční cena objektu v Kč

Hodnota	Obestavěný prostor m ³	Cena m ³ obestavěného prostoru	RC objektu
Reprodukční cena objektu	1 483	10 000	14 830 000

K uvedeným hodnotám je nutné přičíst i obvyklou cenu pozemků, které k nemovitosti náležejí. Při stanovené ceně 11 100 Kč/m² a výměře pozemku 595 m² je obvyklá cena pozemků stanovena zaokrouhleně na 6 604 500 Kč.

Tabulka č.4 Reprodukční cena nemovitosti v Kč

Hodnota	RC objektu	OC pozemku	RC nemovitosti
Reprodukční cena nemovitosti	14 830 000	6 604 500	21 434 500

Reprodukční cena nemovitosti je orientačně stanovena na 21 435 tis. Kč.

6.3. Věcná (technická) hodnota nemovitosti

Věcná hodnota cena nemovitosti (*někdy také technická cena*) je dána jako součet reprodukční ceny objektů a venkovních úprav, snížený o reálné opotřebení, a obvyklé ceny pozemku. Význam a interpretace této ceny je velmi obdobný jako u reprodukční

ceny, je v ní však zohledněno stáří objektu, kvalita údržby a tedy reálné opotřebení objektu (*metoda je také nazývána jako časová reprodukční cena*).

Opotřebení objektu bylo stanoveno jako průměrná hodnota opotřebení všech částí nemovitosti (*mimo pozemku*), a sice lineární metodou (*opotřebení objektu je přímo úměrné jeho stáří*). V daném případě bylo opotřebení odborným odhadem stanoveno na průměrných 25 % z kalkulované reprodukční ceny nemovitosti. Odhad vychází z předpokladu, že nemovitost byla sice budována již v roce 1991, tedy před 32 lety, byla ale stavebně upravována v letech 2008 až 2010.

VÝPOČET OPOTŘEBENÍ OBJEKTU

Reprodukční cena objektu	14 830 000 Kč
Průměrné opotřebení	25 %

Věcná hodnota objektu: 11 122 500 Kč

Věcná hodnota (*technická cena*) objektu a venkovních úprav se stanoví odpočtem opotřebení od reprodukční ceny objektu. Obvyklá cena pozemku je shodná jako u výpočtu reprodukční ceny nemovitosti, tj. 6 604 500 Kč.

REKAPITULACE - VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTI

Věcná hodnota objektu	11 122 500 Kč
Obvyklá cena pozemku	6 604 500 Kč

Věcná hodnota celkem: 17 727 000 Kč

Věcná hodnota nemovitosti je orientačně stanovena zaokrouhleně na 17 727 tis. Kč.

7. ZÁVĚR

Předmětem této práce bylo odhadnout obvyklou cenu nemovitosti, rodinného domu v ulici Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín v jejím současném stavu, kterou je možné dosáhnout v současné době na trhu nemovitostmi k datu ocenění. V úvodu této práce je provedena rekapitulace parametrů nemovitosti. Nemovitost se nachází v k.ú. Hloubětín, je zapsaná na LV 56. K datu ocenění je jejím vlastníkem pan Jaroslav Jarka, Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín. Přístup k nemovitosti je možný výhradně z veřejné komunikace, z ulice Vaňkova a Soustružnická.

Pro odhad tržní ceny byla použita jako hlavní metoda hodnocení **metoda porovnávací**, která primárně vychází z realizovaných prodejů. Okrajově byly do úvah o ceně zahrnuty i informace z nabídek prodeje obdobných nemovitostí.

Ocenění, zpracované s cílem odhadnout obvyklou cenu, zahrnuje i kontrolní propočty, které dávají ucelenou představu o parametrech nemovitostí a jsou důležité nejen pro vlastníka, ale i pro potenciálního kupujícího či úvěrující peněžní ústav. Propočtem byla stanovena **reprodukční cena** a **věcná hodnota** nemovitosti. Tyto ceny vyjadřují technickou (nákladovou) hodnotu nemovitosti, reprodukční cena objekt hodnotí jako novostavbu, věcná hodnota pak zohledňuje opotřebení objektu. V obou případech je k cenám objektu přičítána hodnota pozemku vždy vycházející z tržní ceny pozemků v lokalitě.

Na základě všech dostupných informací a propočtů **odhadujeme tržní cenu nemovitosti následovně:**

Tabulka č.5 Rekapitulace

<i>Položka</i>	<i>Hodnota</i>
Výnosová hodnota	nebyla stanovována
Porovnávací hodnota	27 786 tis. Kč
Reprodukční cena	21 435 tis. Kč
Věcná hodnota	17 727 tis. Kč
Odhad obvyklé ceny	28 000 tis. Kč

*Odhad obvyklé ceny nemovitosti,
Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín*

Na základě provedené analýzy a při zohlednění výsledků všech propočtů je **obvyklá cena nemovitosti adresou Vaňkova 368/1, Praha 14, Hloubětín** ve vlastnictví pana Jaroslava Jarky, **ke dni ocenění na:**

28 000 tis. Kč.

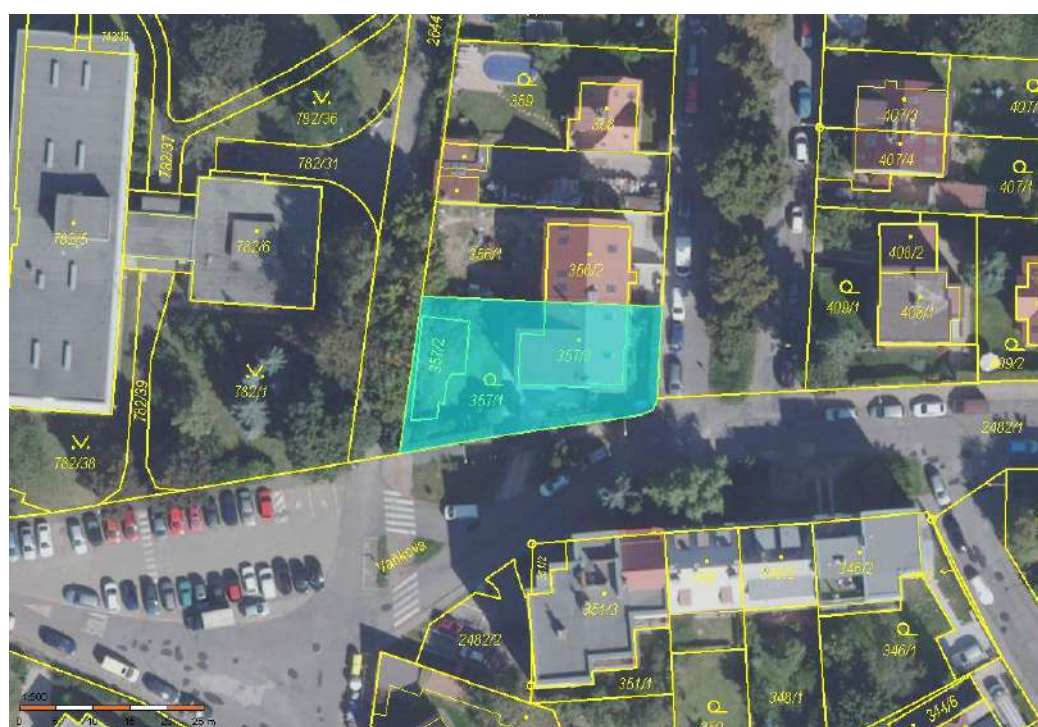
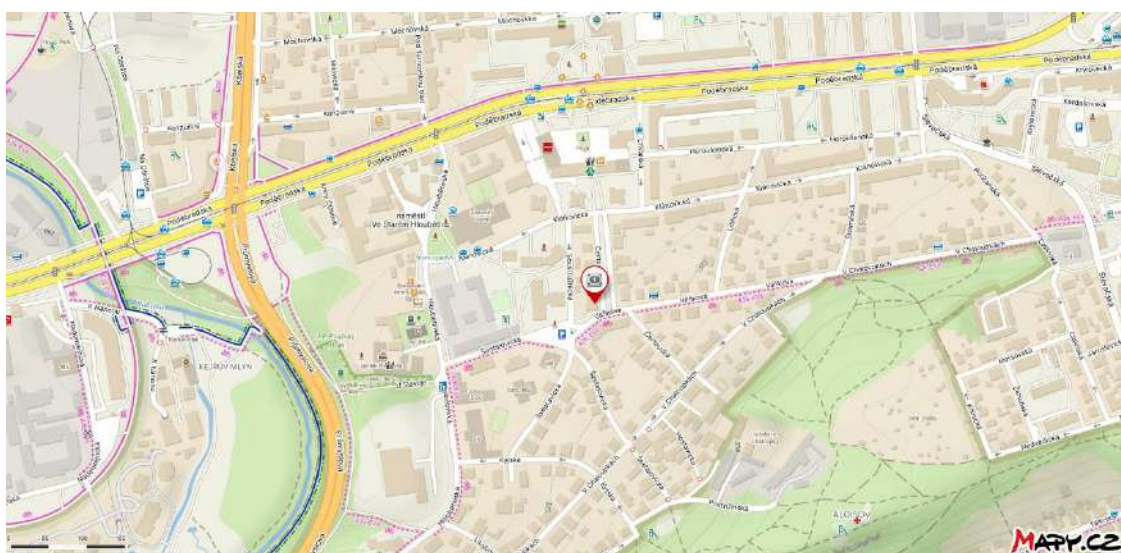
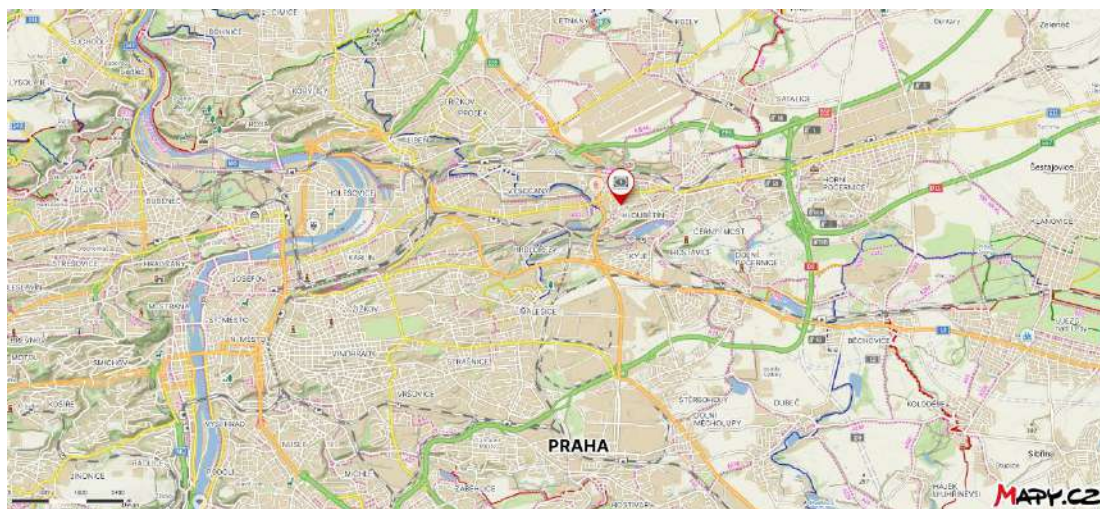
Uvedená cena je cenou konečnou a zohledňuje majetkoprávní, stavebně právní a stavebně technický stav nemovitosti a úroveň jejího současného využití.

8. PŘÍLOHY

Součástí expertízy jsou následující podklady, sloužící k ověření použitých informací v textu a oživení představy o skutečném stavebně technickém stavu a vzhledu nemovitosti.

- Širší územní vztahy
- Výpis z katastru nemovitostí, LV 56, k.ú. Hloubětín
- Snímek katastrální mapy
- Výřez z územního plánu
- Schémata jednotlivých podlaží
- Fotogalerie

Širší vztahy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2023 10:30:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731234 Hloubětín

List vlastnictví: 56

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Jarka Jaroslav,

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
357/1	378	zahrada		zemědělský půdní fond
357/2	73	ostatní plocha	jiná plocha	
357/3	144	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Hloubětín, č.p. 368, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 357/3

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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**

Flašky a upozornění - **Bez zápisu**

K Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 253/1984 kupní sml.

Pro: Jarka Jaroslav,

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra(m2)
357/1	22611	378

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2023 10:35:02

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **731234 Hloubětín**

List vlastnictví: **56**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.06.2023 10:56:34

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <http://www.cuzk.cz/>.



357/2
357/3
357/1

782/6

782/5

359
358

356/1
356/2

407/3
407/4

407/2
407/1

408/2
408/1

409/1
409/2

2482/1

Vaňkova

351/2
351/3
351/1

2482/2

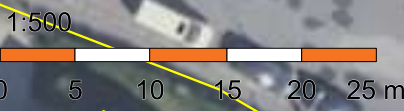
349
348/2

346/2
346/1

348/1
350

344/6

411/2

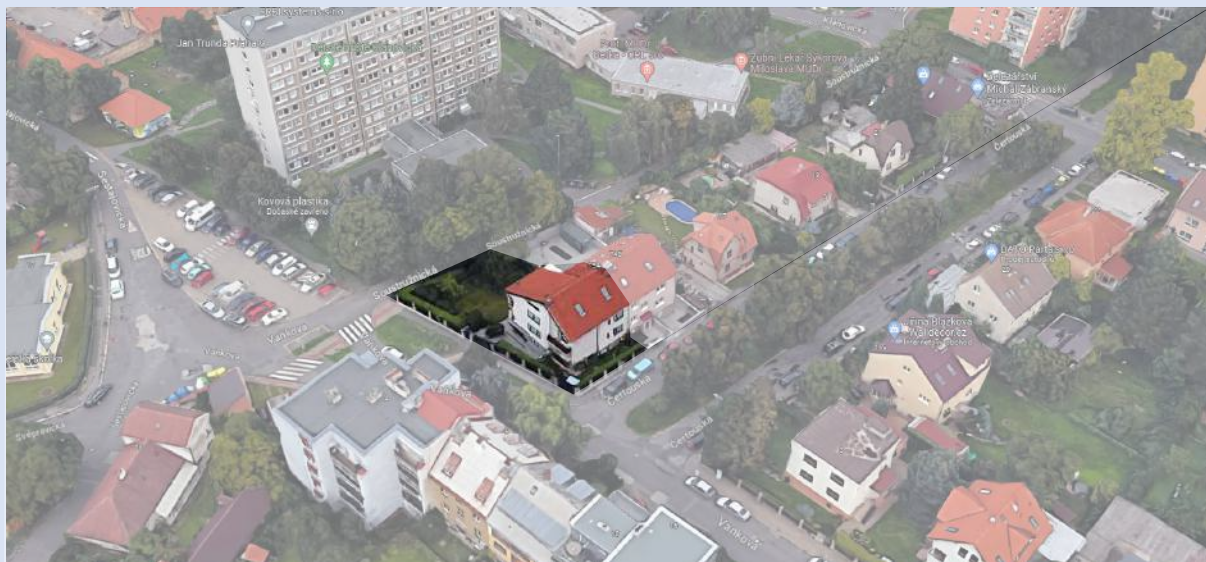


1:500

0 5 10 15 20 25 m







Rodinný dům

**ul. Vaňkova 368/1
Praha 14 - Hloubětín**

TECHNICKÁ DUE DILIGENCE

B.I.R.T.
GROUP

ČERVENEC 2023

Rodinný dům

**ul. Vaňkova 368/1
Praha 14 - Hloubětín**

**TECHNICKÁ DUE DILIGENCE
byla zpracována na základě znalosti
projektu a úrovni vstupních údajů
k červenci 2023**

Kolektiv autorů:

Ing. Pavel Vorlíček

Tomáš Bárta

Ing. Pavlína Mikanová Levá

Jana Serbusová



Za B.I.R.T. GROUP, a.s.

Ing. Pavel Vorlíček

V Praze, dne 18. 7. 2023

OBSAH:

1.	ÚVOD	1
2.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
2.1	LOKALITA	2
2.2	DOPRAVNÍ DOSTUPNOST.....	3
2.3	VLASTNICTVÍ POZEMKU A STAVEB.....	3
3.	FUNKČNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTI	5
3.1	FUNKČNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTI	5
3.2	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	6
3.2.1	<i>Vodovod a kanalizace</i>	6
3.2.2	<i>Plyn</i>	7
3.2.3	<i>Vytápění</i>	7
3.2.4	<i>Elektrická energie</i>	7
3.2.5	<i>Zabezpečovací technika</i>	8
3.3	POŽÁRNÍ ZABEZPEČENÍ	8
3.4	VLIV STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	8
3.5	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	8
3.6	POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	8
3.7	STAVEBNĚ – PRÁVNÍ STAV	9
3.8	KONSTRUKČNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ STAVBY	9
3.9	KONTROLY A REVIZE	11
4.	ZÁVĚRY, DOPORUČENÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK	12
4.1	ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ.....	12
4.2	VYHODNOCENÍ RIZIK	14
5.	PŘÍLOHY	15

1. ÚVOD

Technická Due Diligence rodinného domu v ul. Vaňkova 368/1 v Praze 14 - Hloubětíně ve vlastnictví pana Jaroslava Jarky, byla zpracována společností B.I.R.T. GROUP, a.s. na základě objednávky č. 150/23/99 vystavené společností TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, Praha 2, ze dne 6. 6. 2023.

Předkládaná Technická Due Diligence (dále jen TDD) se týká nemovitosti uvedené na LV 56, k.ú. Hloubětín, pozemků č. parc. 357/1, 357/2 a 357/3, včetně stavby na pozemku 357/3, č.p. 368, vedené v KN jako rodinný dům. K datu vypracování TDD byl objekt využíván.

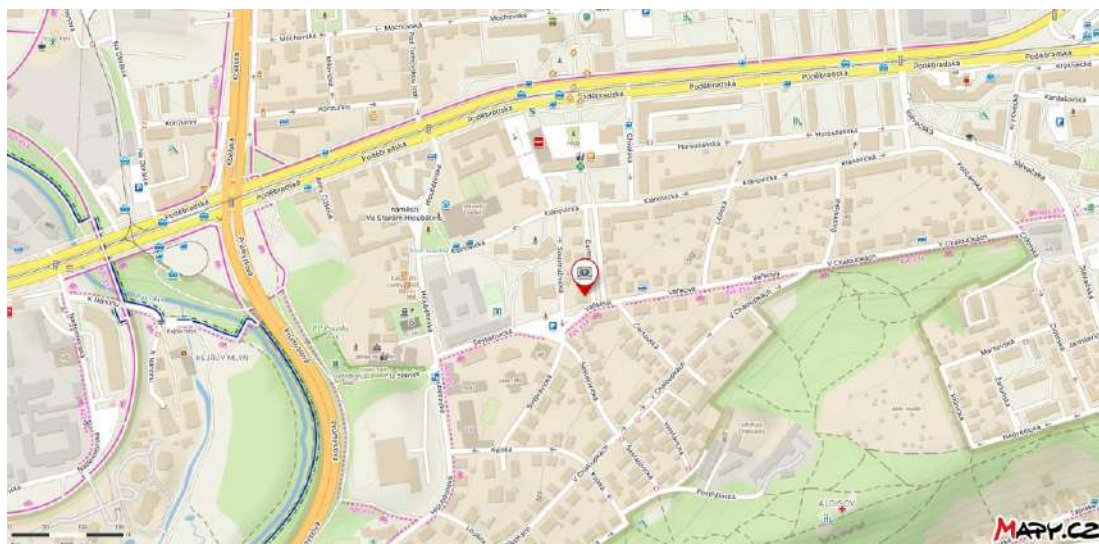
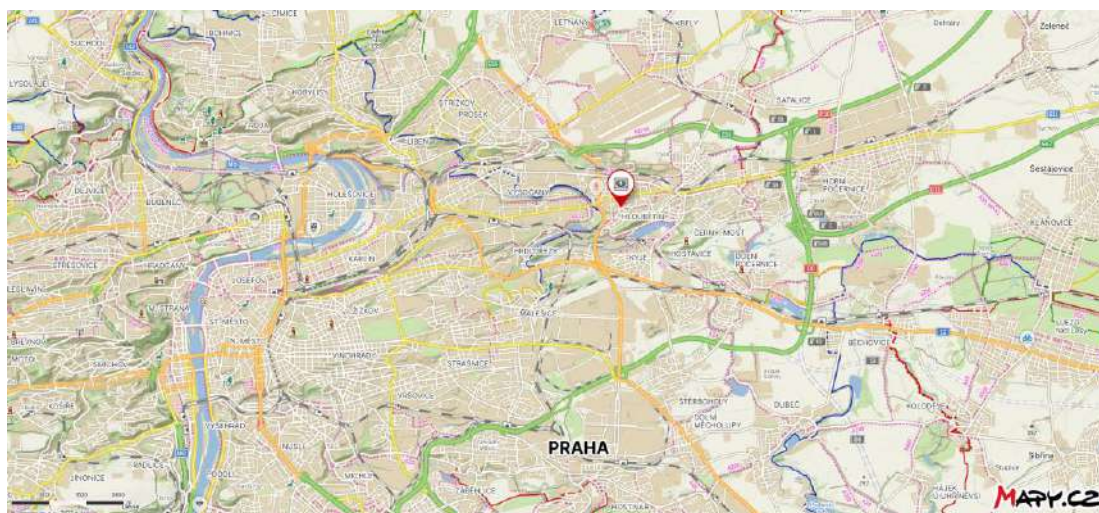
Pro vypracování Technické Due Diligence byly zpracovateli poskytnuty kopie dokumentů a zpráv, jež jsou součástí Příloh. Pro zjištění současného stavu objektu a rozsahu stavebních úprav bylo dále provedeno vlastní šetření prohlídkou na místě stavby dne 23. června 2023 za přítomnosti vlastníka objektu, pana Jaroslava Jarky a jeho zástupce, pana Ivo Kristoviče. Z prohlídky na místě byla pořízena fotodokumentace, jež je součástí Příloh.

Předkládaná práce odpovídá stavu poznání a dokumentace objektu k datu zpracování, tj. k 17. červenci 2023.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Lokalita

Nemovitost se nachází ve východní části Prahy na nároží ulic Vaňkova a Čertoucká, jižně od ulice Poděbradská. Součástí nemovitosti jsou pozemky, jeden je zastavěný objektem, dva jsou využívány jako zahrada.



V evidenci katastru nemovitostí je objekt vedený jako rodinný dům. Byl budován na konci 80-tých let minulého století. Stavební povolení bylo vydáno 7.11.1984 Obvodním úřadem v Praze 9 pod č.j. 5292/84, kolaudován byl 3.9.1991. Projektován a vybudován byl jako rodinný dům. Technicky je řešený jako dvojdom se společnou severní štítovou stěnou.

Severní hranice nemovitosti sousedí s druhou polovinou dvojdomu, východní hranice je vymezena ulicí Čertoucká, jižní ulicí Vaňkova a západní ulicí Soustružnická. V bezprostřední blízkosti se nacházejí obytné domy obdobného charakteru v kombinaci s bytovými domy. Cca 100 m jihozápadně od objektu se nachází školský komplex, 150 m severozápadně plavecký bazén.

2.2 Dopravní dostupnost

Nemovitost je velmi dobře dopravně přístupná. Ulice Poděbradská spojuje centrum města s jeho východním okrajem, nedaleko od objektu je křižovatka ulice Poděbradská s ulicí Průmyslová, resp. Kbelská, která propojuje jih a sever města. Z ulice Poděbradská je nemovitost přístupná po místních, městských komunikacích bez významnějších omezení.

Cca 270 m severně od objektu, na ulici Poděbradská, jsou zastávky MHD tramvají, autobusů a metra trasy B, stanice Hloubětín.

Parkování v okolí je možné v okolních ulicích bez omezení. Parkování na vlastním pozemku je v omezené míře možné, kromě zpevněných ploch pro cca 2 osobní vozy je součástí objektu i garáž pro jeden automobil.

Pro osobní dopravu lze nemovitost hodnotit jako dobře dopravně dostupnou. Kromě parkování na ulici je v těsné blízkosti i parkoviště pro cca 30 osobních automobilů bez omezení využití.

2.3 Vlastnictví pozemku a staveb

Informace o vlastnictví byly získány z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 13. 6. 2023. Vlastnická práva jsou zapsána na LV 56 v katastrálním území Hloubětín na pana Jaroslava Jarku, bytem Vaňkova 368/1, Praha 9 – Hloubětín.

Objekt je využíváný a není pronajatý.

Tabulka č. 1 Vlastnictví pozemků a staveb

Č. parcely	Výměra (m ²)	Druh pozemku/způsob využití	součástí je stavba	Omezení vlast. práva/ způsob ochrany	Poznámka
357/1	378	zahrada		Bez zápisu	

Č. parcely	Výměra (m ²)	Druh pozemku/způsob využití	součástí je stavba	Omezení vlast. práva/ způsob ochrany	Poznámka
357/2	73	ostatní plocha / jiná plocha		Bez zápisu	
357/3	144	Zastavěná plocha a nádvoří	Čp 368, rodinný dům	Bez zápisu	
Celkem výměra pozemků náležejících k nemovitosti				595 m²	

K nemovitosti nejsou vázána žádná břemena ani služebnosti.

Z majetkoprávního hlediska nejsou známy žádné skutečnosti, které by ovlivňovaly využití nemovitosti.

3. FUNKČNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

3.1 Funkční využití nemovitosti

Objekt byl projektován a vybudován od prvopočátku s funkcí rodinného domu. V minulosti byla na pozemku jiná stavba pravděpodobně s podobnou funkcí, ta se nacházela na západním okraji pozemku. Kolaudační rozhodnutí je součástí příloh. K původní stavbě je k dispozici demoliční výměr.

Přístupů k nemovitosti je několik, všechny z veřejných komunikací. Dva jsou z ulice Vaňkova, jeden z ulice Soustružnická. Hlavní vstup a vjezd na pozemek je přímo z chodníku a je umožněn vraty a vrátky zhruba uprostřed jižní hranice pozemku. Další vstup a vjezd je při jihovýchodním nároží pozemku ze stejné ulice, poslední vchod je při severozápadním nároží pozemku z ulice Soustružnická.

V současné době je funkce objektu obytná. Prostory v úrovni 1. NP jsou využívány jako garáž a technicko provozní zázemí objektu, ve 2. NP a ve 3. NP jsou po jedné bytové jednotce, 4. NP je podkrovím vhodným a připraveným pro vestavbu.

Hlavní vchod do objektu je v úrovni 1. NP ze západní strany, zhruba uprostřed západní fasády. Druhý, alternativní vchod do objektu byl vytvořen technickou úpravou balkonu v úrovni 2. NP při jihovýchodním nároží objektu.

Původní dispozice z roku 1991 byly částečně upraveny v souvislosti s potřebami vlastníka na pokrytí bytových potřeb rodiny. Zásahy se netýkaly nosných konstrukcí a byly provedeny citlivě tak, aby bylo možné v budoucnu dispozice uvést buď do původního stavu a nebo je dále přizpůsobit dalšímu provozu.

Základní údaje o velikosti objektu jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 2 Kapacity objektu - m² podlahové plochy

podlaží	UP	schodiště	lodžie	balkon	sklípek	Sklad v zahradě	převažující funkce
1. NP	114	5,5			4,9	15	garáž
2. NP	109,2	7,4	3,4	3,5			obytná
3. NP	104,2	7,4	3,4	3,5			obytná
4. NP	100,5	10					podkroví k vestavbě
CELKEM	427,9	30,3	6,8	7	4,9	15	
CELKEM							491,9

Základní údaje o nemovitosti:

• Výměra pozemku náležejícího k nemovitosti:	595 m ²
• Obestavěný prostor ¹ :	1 263 m ³
• Zastavěná plocha:	144 m ²
• Celková podlahová plocha:	491 m ²
z toho podlahová plocha čistě obytná vč. 1. NP:	427 m ²

Nad rámec původního projektu i poskytnuté dokumentace jsou součástí objektu ještě dva prostory mimo zastavěnou plochu. Jedním z nich je sklípek přístupný z 1. NP vytvořený východním směrem o velikosti necelých 5 m², druhým pak venkovní, uzavřený přístřešek při jihovýchodním nároží objektu, který je přístupný ze zahrady z prostoru před garáží. Jeho velikost je cca 15 m².

3.2 Inženýrské sítě

3.2.1 Vodovod a kanalizace

Přípojka vody je z veřejného vodovodu z ulice Černoucká, hlavní uzávěr a domovní vodoměr je umístěn v 1. NP. Vnitřní vodovod tvoří ležatý rozvod, svislý rozvod (stoupací potrubí), přípojovací potrubí, armatury a příslušenství. Podrobnosti o vnitřním vodovodu se získat nepodařilo, podle informací získaných při prohlídce je vodovod funkční.

Rozvody ke stoupačkám jsou pravděpodobně vedeny v podlahách 1. NP. Potrubí studené vody se začíná hlavním uzávěrem vnitřního vodovodu. Svislý rozvod teplé a studené vody je vedený ve stěnách.

Měření spotřeby vody

Měření probíhá pomocí hlavního vodoměru umístěného na přípojce v 1.NP ve sklípku vedle kotelny. Dílčí měření vody není v objektu osazeno.

Příprava teplé vody

Teplá voda pro koupelny je připravována prostřednictvím dvou kombinovaných bojlerů, voda pro kuchyň prostřednictvím přímotopných ohříváčů umístěných u odběrového místa.

¹ Údaj z Průkazu energetické náročnosti budovy

Splašková kanalizace

Odpadové potrubí není odvětrávané. Umístění revizní šachty se nepodařilo zjistit.

Dešťová kanalizace

Objekt není vybaven samostatnou dešťovou kanalizací. Odvodňování střechy je řešeno pomocí podokapních žlabů. Odpadové potrubí je vedeno jedním svodem východní a dvěma svody při západní fasádě. Odvod dešťové vody není znám, pravděpodobně bude zaústěn do kanalizačního řadu.

Dokumentace rozvodu vody a kanalizace nebyla k dispozici.

K dispozici nejsou ani žádné doklady o zkoušení vnitřní kanalizace.

3.2.2 Plyn

Přípojka plynu je pravděpodobně vedena z ulice Čertoucká do úrovně 1. NP. Hlavní uzávěr plynu a domovní plynoměr je osazen v technické místnosti v 1. NP. Plyn je využíván pouze v objektové plynové kotelně.

Dokumentace rozvodů ani doklady o revizích a kontrolách plynových zařízení nebyly předloženy.

3.2.3 Vytápění

Vytápění je v objektu řešeno jako ústřední s plynovou kotelnou v úrovni 1. NP. Jednotlivé prostory jsou osazeny stylovými, litinovými, žebrovými radiátory. Regulace vytápění je společná pro všechny prostory v objektu, radiátory jsou osazeny termostatickými ventily. Komplexní měření a regulace v objektu instalováno není. Ve 2. NP je instalován funkční krb. Objekt je vybaven dvěma komínovými tělesy, jedním při severní fasádě v prostoru kotelny a druhým při jižní fasádě, do kterého je zaústěn krb.

Dokumentace rozvodů ani doklady o revizi spalinových cest a kontrolách a revizích kotle nejsou k dispozici.

3.2.4 Elektrická energie

Objekt je napojený na veřejnou síť přípojkou vyvedenou v prostoru hlavního vstupu do objektu v úrovni 1. NP. V tomto místě je i osazený jediný elektroměr. V každém podlaží včetně podkroví je pak samostatná elektrorozvodna s jističi.

Podle informací od majitele je kompletní rozvod elektrické energie provedený z mědi a je dostatečně dimenzovaný i pro současné požadavky na využití vyžadující v některých případech vyšší příkony elektrické energie (lokální vytápění, klimatizace, serverovny apod.).

Dokumentace rozvodů elektřiny se nedochovala, žádné revizní ani kontrolní zprávy nebyly předloženy.

3.2.5 Zabezpečovací technika

Objekt není vybaven žádnou zabezpečovací technikou.

3.3 Požární zabezpečení

Z hlediska požárního zabezpečení není objekt vybaven žádným automatickým zařízením ani hasebními prostředky, výjimkou kouřového a CO hlásiče v kotelně.

3.4 Vliv stavby na životní prostředí

Dle dostupných informací v rámci nemovitosti nejsou známy žádné ekologické zátěže (kontaminované horninové prostředí, povrchové nebo podzemní vody), které by vyžadovaly sanace.

Materiály, které jsou použity k výstavbě, případně k rekonstrukci nemovitosti, by neměly obsahovat žádné rizikové látky.

Vlastník objektu předložil koncept **Průkazu energetické náročnosti budovy** ev.č. 482133.0 z 01.02. 2023, zpracovaný Ing. Pavlem Jahelkou, osvědčení č. 1084, kterým byla budova zařazena do **kategorie F**, tedy velmi nevhodná. Lepší hodnocení by bylo možné získat po zateplení obvodových stěn např. polystyrenem tl. 150 mm, instalací centrální VZT jednotky s rekuperací a instalací moderního zdroje tepla pro vytápění. V takovém případě lze očekávat zlepšení parametrů nemovitosti a její zařazení do kategorie A – mimořádně úsporné.

3.5 Odpadové hospodářství

Žádná smlouva znějící na současného vlastníka předložena nebyla.

3.6 Pojištění nemovitosti

K pojištění nemovitosti nebyly předloženy žádné dokumenty.

3.7 Stavebně – právní stav

Objekt byl vybudován na přelomu 80. a 90. let minulého století. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 3.9.1991. Objekt byl kolaudován jako rodinný dům. Z významných úprav provedených nad rámec kolaudačního rozhodnutí v letech 2008 až 2010 je třeba zmínit dílčí úpravy dispozic včetně zřízení dalšího vstupu do objektu přes balkon v 2. NP, úpravy rozvodů inženýrských sítí, výměna oken za plastová a částečně provedená vnitřní izolační omítka v prostoru balkónů. V roce 2022 byl celý pozemek náležející k nemovitosti nově opocen.

Dostatečným průkazem o souladu užívání objektu se stavebně právními předpisy je následující dokument.

- **Kolaudační rozhodnutí** vydané dne 3.9.1991 Obvodním úřadem v Praze 9, odborem výstavby pod č.j. 2184/91/výst/Bo, kterým se povoluje užívání rodinného domku (poloviny dvojdomku) na pozemku parc. č. 357/1, k.ú. Hloubětín. Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 3.9.1991.

Z hlediska stavebně-právního je objekt využitelný pro funkci bydlení.

3.8 Konstrukční a materiálové řešení stavby

Základy

Základy domu jsou tvořeny základovými pasy z prostého betonu pod nosnými zdmi.

Hydroizolace, protiradonová opatření

Informace o protiradonových opatřeních nejsou k dispozici.

Hydroizolace byla pravděpodobně realizována v dostatečné kvalitě, objekt nevykazuje významné známky vztlínající vody.

Svislé konstrukce

Nosné stěny jsou zděné z cihelných bloků CDK (36,5/25/11,3 cm), střední nosná zeď pak z bloků CDK 30/25/11,3 cm). Dozdívky jsou z pálených cihel CDm, příčky z dutých dvouděrových cihel V.F.. Při jižní obvodové stěně je komínové těleso se dvěma průduchy

tvořené komínovými tvárnicemi Schiedel. Při severní obvodové stěně je původní komínové těleso se třemi průduchy.

Vodorovné konstrukce

Vodorovné konstrukce jsou tvořeny ocelovými válcovanými I profily a stropními deskami HURDIS. Stropní konstrukce mezi 3. NP a podkrovím je dodatečně zateplena minerální vatou, podlaha v podkroví je betonová.

Střecha

Střešní konstrukce má tvar sedlové střechy tvořené dřevěným krovem krytým pálenými taškami HOLLAND. Krov není zateplen, chybí pojistná folie. Ve střešní konstrukci jsou osazena střešní okna VELUX v počtu 2 ks.

Schodiště

Schodiště je monolitické, železobetonové.

Tepelné izolace

Objekt je nezateplený s výjimkou části svislých konstrukcí v prostoru balkonů, které jsou dodatečně zatepleny vnitřní izolační omítkou.

Výplně otvorů - vnější

Objekt je osazen plastovými okny zasklenými izolačním dvojsklem. Stejně řešení mají i balkonové dveře. Garážová vrata jsou dvoukřídlá, dřevěná, nezateplená.

Výplně otvorů - vnitřní

Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní.

Vnitřní povrchy

Vnitřní omítky jsou vápenné, štukové, plstí hlazené. Hygienická zázemí jsou opatřena původním keramickým obkladem. Prostor vstupní haly je velkoryse obložen mramorovými deskami.

Vnější povrchy

Jako vnější povrchová úprava fasády je použit standardní stříkaný břizolit v běžovém odstínu. Sokl prakticky do výšky podlahy 2. NP je opatřen žulovým obkladem.

Oplocení

Plot je tvořený betonovou podezdívkou a sloupky, mezi kterými jsou téměř neprůhledná pole tvořená prkny.

Celkový stavebně technický stav

Přestože je objekt okamžitě využitelný a z konstrukčního hlediska není jeho další užívání omezeno, z hlediska povrchových úprav zejména v hygienických zázemích je rok pořízení 1991 znát. Naopak obklady a dlažby ve vstupní hale jsou kvalitní a působí velmi okázale.

Ze stavebně technického hlediska objekt nevykazuje žádné zásadní závady. V některých místech jsou na stěnách a stropěch patrné vlasové trhliny, které lze ale bez problémů zapracovat při výmalbě interiéru. S největší pravděpodobností se nejedná o poruchy, ale o vlastnosti stavebních materiálů použitých při výstavbě a o vliv střídání ročních období a meteorologických vlivů, zejména tepla a chladu.

3.9 Kontroly a revize

Pro vypracování TDD nebyly předloženy žádné dokumenty o kontrolách a revizích.

4. ZÁVĚRY, DOPORUČENÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

4.1 Závěry a doporučení

Technická Due Diligence rodinného domu adresou Vaňkova 368/1, Praha 14 - Hloubětín ve vlastnictví pana Jaroslava Jarky, byla zpracována společností B.I.R.T. GROUP, a.s. na základě objednávky č. 150/23/99 vystavené společností TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, Praha 2, ze dne 6. 6. 2023.

Nemovitost se nachází ve východní části Prahy na nároží ulic Vaňkova a Čertoucká, jižně od ulice Poděbradská. Součástí nemovitosti evidované na LV 56, k.ú. Hloubětín jsou pozemky o výměře 595 m², parc. č. 357/1, parc. č. 357/2 a parc. č. 357/3, jehož součástí je stavba, rodinný dům s č.p. 368. Objekt byl zkolaudován v roce 1991 a byl projektován jako rodinný dům pro vícegenerační rodinu. Je součástí dvojdomu. Lokalitou a technickým provedením je k využití ve stávající funkci vhodný.

Nemovitost je velmi dobře dopravně přístupná. Ulice Poděbradská spojuje centrum města s jeho východním okrajem, nedaleko od objektu je křižovatka ulice Poděbradská s ulicí Průmyslová, resp. Kbelská, která propojuje jih a sever města. Z ulice Poděbradská je nemovitost přístupná po místních, městských komunikacích dopravně bez významnějších omezení. V blízkosti, cca 270 m severně, je stanice metra trasy B Hloubětín a na ní navazující i další linky MHD (autobusy, tramvaje)

Parkování v okolí je možné v ulici bez regulace, nedaleko od objektu je větší parkoviště pro cca 30 osobních automobilů. Parkování na vlastním pozemku je možné pouze velmi omezeně (1 místo v garáži a cca 2 místa před ní).

Na pozemcích a stavbě, která je součástí nemovitosti, neváznou žádné služebnosti ani zástavní práva.

K datu ocenění je možné nemovitost využívat k bydlení. V době prohlídky tak byla užívána, i když už v omezenějším rozsahu (stěhování vlastníka). Všechny provozní systémy objektu (vodovod, kanalizace, elektřina, vytápění) byly provozuschopné, podle sdělení vlastníka i vytápění, to ale nebylo možné ověřit.

Celková zastavěná plocha je 144 m², podlahová plocha 491 m², obestavěný prostor 1 263 m³.

Kromě pozemku zastavěného objektem jsou ostatní plochy využívány jako zahrada, která je oplocená, a zpevněné plochy.

Budova je napojena na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod, plyn a el. energii. Přípojky plynu, elektrické energie, vodovodu a splaškové kanalizace jsou vedeny z veřejných sítí v okolních ulicích.

Spotřeba vody, plynu a elektrické energie je měřena domovními měřiči.

Na základě obhlídky nemovitosti lze konstatovat, že technický stav rozvodů inženýrských sítí je dobrý. **Informace o aktuálních kontrolách revizích nejsou k dispozici, proto tak ale není možné technické vybavení objektu jako celku hodnotit jako bezrizikové.** Pro další využití objektu doporučujeme provést kontrolu a revize všech rozvodů a technologií.

Z hlediska požárního zabezpečení není objekt prakticky nijak vybaven s výjimkou kouřového a CO hlásiče v kotelně objektu. **Pro další využití objektu doporučujeme vypracovat novou požárně technickou zprávu.**

K objektu je vypracovaný **Průkaz energetické náročnosti budovy** ev.č. 482133.0 z 01.02. 2023, kterým byla budova zařazena do **kategorie F**, tedy velmi nevhodná. Lepší hodnocení, až kategorie A – mimořádně úsporné, by bylo možné získat po zateplení obvodových stěn, instalací centrální VZT jednotky s rekuperací a instalací moderního zdroje tepla pro vytápění. Průkaz byl předložen ve formě konceptu (viz. přílohy).

Na odvoz a likvidaci komunálního odpadu nebyla předložena žádná smlouva.

Informace o pojištění objektu nebyly dány k dispozici.

Technický stav objektu lze na základě obhlídky hodnotit jako velmi dobrý, objekt byl vybudován v roce 1991, je pravidelně udržován a v průběhu užívání byl v letech 2008 až 2010 částečně modernizován. Nevykazuje prakticky žádné významnější technické závady. Proto lze **technický stav** objektu jako celku odhadovat **jako bezrizikový, ovšem pouze na základě jeho obhlídky. Teprve doložením všech příslušných kontrol a revizí může být tento předpoklad potvrzen.**

Výše uvedené závěry platí pro objekt jako celek.

Absence revizí a kontrol sama o sobě využití objektu nijak neomezuje, ale např. v případě pojistné události může být velkým problémem při uplatnění plnění. Proto dodatečně vypracování všech kontrol a revizí doporučujeme.

Doporučuje se zejména:

- obecně doplnit kompletní dokumentaci objektu týkající se kontrol a revizí, a to zejména:
 - o předložit revizní zprávy elektroinstalace
 - o předložit revizní zprávu plynových cest a zařízení
 - o předložit zprávu o kontrole spalinových cest
 - o předložit revizní zprávu bleskosvodu.

Dále se doporučuje:

- prověřit na příslušném stavebním úřadu možnosti změny funkčního využití v případě, že by nebyl využíván k bydlení.

4.2 Vyhodnocení rizik

Nemovitost jako celek lze hodnotit jako s mírným rizikem v současném využití. Hlavním důvodem je absence technických dokladů, týkajících se jejího provozu (kontroly a revizní zprávy). Přestože při obhlídce nebyl důvod se domnívat, že jednotlivé prvky vybavenosti objektu nejsou funkční, teprve odborná kontrola či revize tento předpoklad může potvrdit. Ostatní nepředložené podklady, vztahující se k využití nemovitosti (pojištění, likvidace odpadu apod.), jsou spíše informativního charakteru a mají vliv na rizikovost pouze okrajový. Slouží především ke komplexnosti pohledu na nemovitost.

Budou-li doplněny výše doporučené dokumenty s výsledkem, že provoz revidovaných zařízení je bezpečný, potom bude možné hodnotit nemovitost jako bezrizikovou z pohledu současného využití. V případě, že nějaké závady budou v rámci revizí a kontrol zjištěny, pak toto hodnocení bude platit až po jejich odstranění.

V rámci zpracování TDD nebyla zjištěna žádná skutečnost, která by dávala důvod předpokládat, že některé ze sledovaných parametrů nemovitosti by neprošly revizní nebo servisní kontrolou tak, aby bylo nutné nemovitost hodnotit se zvýšeným rizikem využití a hůře.

Objekt nelze hodnotit jako bezbariérový.

5. PŘÍLOHY

Přílohy Technické Due Diligence jsou součástí dokumentu v tištěné verzi a jsou přiloženy i v elektronické podobě na flash disku. Projektová dokumentace je uložena pouze na flash disku. Zároveň byla vydána elektronická verze TDD.

Přílohami jsou:

Předaná projektová dokumentace vč. technické zprávy - flash

Kolaudační rozhodnutí vydané dne 3.9. 1991 Obvodním úřadem v Praze 9, odborem výstavby pod č.j. 2184/91/výst/Bo, kterým se povoluje užívání rodinného domku (poloviny dvojdomku) na pozemku parc. č. 357/1, k.ú. Hloubětín. Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 3.9.1991;

Rozhodnutí o odstranění stavby vydané dne 26.11. 1992 Obvodním úřadem v Praze 9, odborem výstavby pod č.j. 4085/92/výst/5a, nabytí právní moci dne 23.12.1992;

Koncept **Průkazu energetické náročnosti budovy** ev.č. 482133.0 z 01.02. 2023;

List vlastnictví

Výřez z katastrální mapy na podkladu ortofotomapy

Prospekty nemovitosti včetně fotogalerie

Schémata podlaží - aktuální stav

ODBOR VÝSTAVBY
OBVODNÍHO ÚŘADU V PRAZE 9

180 49 Praha 9 - Vysočany, Sokolovská 324/14, telefon 82 42 51 - 9

Č.j.: 2184/91/výst/Bo

V Praze dne 3.9.1991

Vyřizuje: Borovička

D 36
p 357/1

K o l a u d a č n í r o z h o d n u t í

Odbor výstavby OÚ v Praze 9, jako stavební úřad,

a/ p o v o l u j e

k žádosti Jaroslava Jarky, podané dne 12.6.1991 podle § 82 stavebního zákona a § 43 vyhl. č. 85/1976 Sb. trvale užívat drobnou stavbu rod. domku /poloviny dvojdomku/ na pozemku parc.č. 357/1 v Praze 9 - Hloubětíně, ul. Čertouzská s jednou byt. jednotkou 2+5 se 119 m² obytné plochy, a to dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

b/ s c h v a l u j e

tyto odchylky od projektové dokumentace - stavebních výkresů:

1. v suterénu bylo sloučeno zádveří s oběma šatnami - místnost bude užívána jako dílna
2. byla zvětšena hobby místnost o 1 sklep neprovedením dělicí příčky
3. v 2. a 3. NP byly provedeny drobné dispoziční úpravy sociálních zařízení, haly a kuchyně.
4. byl zvětšen pokoj na úkor terasy

c/ u k l á d á

stavebníkovi, aby zajistil odstranění vad a provedení těchto nedodělků:

- | | |
|---|---------------|
| 1. v garáži dokončit bet. potěry a provést odvětrání | do 30.9.1991 |
| 2. komínová dvířka osadit závorou | ihned |
| 3. provizorní zábradlí schodiště nahradit definit. | do 30.12.1991 |
| 4. provést konečnou úpravu /obklady/ schodišťových
stupňů | do 30.12.1991 |
| 5. provést překlenutí plynoměru | ihned |
| 6. rozvody plynu opatřit ochra. nátěrem | do 30.10.1991 |
| 7. provést uliční oplocení včetně vyzdění domečku
regulátoru plynu | do 30.12.1991 |

Výkresy skutečného stavu stavby byly předloženy dne 2.9.1991, současně se potvrzují a tvoří nedílnou součást tohoto rozhodnutí.

O d ů v o d n ě n í :

Příslušné stavební povolení vydal OÚ v Praze 9 dne 7.11.1984 pod č.j. 5292/84.

Stavbu projektoval ing. Ivan Švec. Kolaudační řízení se konalo dne 19.7.1991 za účasti stavebníka Jaroslava Jarky a zástupce OV - OÚ.

Celkový náklad včetně prací činí cca 650.000,- Kčs.

Porovnání s projektovou a rozpočtovou dokumentací - výkresy:

Odchytky, jak byly dodatečně schváleny ad b/ tohoto rozhodnutí jsou toho druhu, že nevyžadují zvláštního řízení o přípustnosti stavby a mohou být dodatečně schváleny.

Vady a nedodělky:

Vady a nedodělky při povolovacím řízení zjištěné bylo uloženo odstranit ad c/ tohoto rozhodnutí v termínech tam uvedených - jsou toho druhu, že nejsou překážkou uvedení stavby do trvalého provozu /užívání/.

Dokumentace:

K povolovacímu řízení byly předloženy tyto doklady:

1. OTP domovního plynovodu a připojení spotřebičů
2. osvědčení o stavu komínových průduchů
3. revizní zpráva elektroinstalace
4. revizní zpráva hromosvodů
5. objednávka na zaměření stavby Stř. geodézie

Posouzení jakosti provedených prací:

Stavba byla provedena z materiálu běžné jakosti a kvalita prací, pokud jde o nezakryté části, je velmi dobrá.

Posouzení připravenosti stavby k uvedení do trvalého užívání:

Stavba je způsobilá k uvedení do trvalého užívání. Vyhovuje podmínkám stanoveným stavebním zákonem č. 50/1976 Sb. a vyhl. č. 85/1976 Sb.

P o u č e n í :

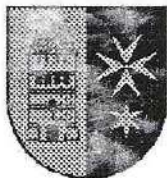
Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat k odboru výstavby Magistrátního úřadu hl.m. Prahy podáním u odboru výstavby OÚ v Praze 9 do 15 dnů ode dne doručení.

Vedoucí odboru výstavby
Ing. Jiří Vosecký



Rozdělovník:

- 1/ stavebník - Jaroslav Jarka, Praha 9 - Hloubětín,
Čertouzská 250
- 2/ stavební dozor - ing. Ivan Švec, Praha 3,
Lucemburská 16
- 3/ FO OÚ 9
- 4/ Geodézie, s.p., Hybernská 10, Praha 1
- 5/ IS ÚHA, Hradčanské nám. 8, Praha 1
- 6/ obvod. technik Bo
- 7/ spisy



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR VÝSTAVBY

pan Jaroslav Jarka

Vaňkova 368/1
P r a h a 9

Váš dopis zn

Naše značka
OV/sine/00/
ADAS

Vyřizuje/linka
Adamcová/310

V Praze dne:
1.12.2000

Věc: Potvrzení nabytí právní moci

Úřad městské části Praha 14, odbor výstavby, jako příslušný stavební úřad dle ustanovení § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších změn a doplňků na základě žádosti pana Jarky potvrzuje, že vydané rozhodnutí č.j. 2184/91/výst/Bo ze dne 3.9.1991 nabylo právní moci.

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 14 uvádí, že proti vydanému rozhodnutí nikdo nepodal odvolání a proto nabylo právní moci. Přesné datum nelze stanovit, neboť jednotlivé doručky se nedochovaly.

Toto potvrzení se vydává pro potřeby žadatele a Katastrálního úřadu Praha.

Ing. Věra Joudová v.r.
Vedoucí odboru výstavby



Za správnosti

ODBOR VÝSTAVBY OBVODNÍHO ÚŘADU V PRAZE 9

PRAHA 9 - VYSOČANY, SOKOLOVSKÁ 14/324 — TELEFON 82 42 51 — 59

Cj.: 4085/92/výst/Sa

V Praze dne 26. 11. 92

Vyřizuje: Salačová

D 36
P 357/2

Jaroslav Jarka
Vaňkova 1/368
194 00 Praha 9

ROZHODNUTÍ

Odbor výstavby OÚ v Praze 9 na základě § 90 zák. č. 50/1976 Sb. ve znění zák. č. 262/1992 Sb. projednal Vaši žádost ze dne 4. 11. 1992 a povolení odstranění stavby. Na podkladě výsledku řízení Vám odbor výstavby OÚ v Praze 9 podle § 88 odst. 2 zák. č. 50/1976 Sb.

povoluje odstranění stavby

v kat. území Hloubětín, ul. Vaňkova, č. parc. 357/2, jehož majitelem je Jaroslav Jarka. Jedná se o nouzový dům no 250. K odstranění se stanovují tyto podmínky:

- stavba bude odstraněna: Středočeskými energetickými závody
- s bouracími pracemi smí být započato až po úplném odpojení inž. sítí
- vybouraný materiál nesmí být skladován na veřejném prostranství
- stavební dozor bude provádět: Ing. I. Švec.

Správní poplatek se stanoví podle vyhlášky č. 570/1990 Sb. ve výši 50,- Kčs a bude uhrazen před vydáním tohoto rozhodnutí.

O d ů v o d n ě n í :

Stavební úřad v provedeném řízení zjistil, že odstraněním předmětné stavby nejsou ohroženy zájmy a práva účastníků řízení. Technický stav domu neumožňuje ekonomickou opravu. Na základě zjištěných skutečností OV OÚ Praha 9 rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části.

P o u č e n í : Proti rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne doručení k odboru výstavby Magistrát. úřadu podáním učiněným u OV Obvod. úřadu Praha 9.

Co: 1) spisy
2) Sa

Vedoucí oddělení bytové
a občanské výstavby:

Ivan Sedláček

ROZHODNUTÍ čj.: 4085/92
nabylo právní moci
dne 23. 12. 1992



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

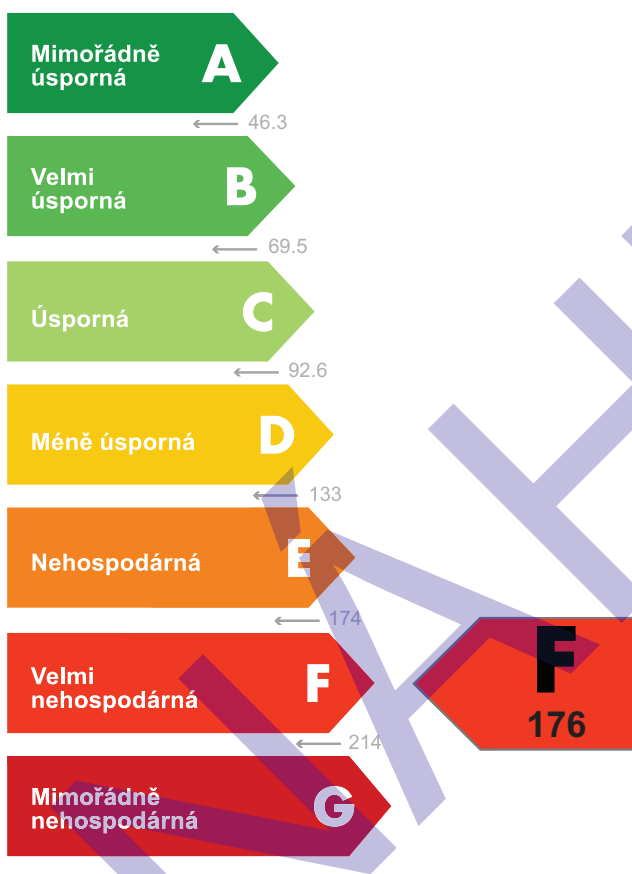
vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Vaňkova, 368 / 1
PSČ, místo: 198 00, Praha
K.ú., parcelní č.: Hloubětín (731234), 357/3
Typ budovy: Rodinný dům
Celková energeticky vztázná plocha: 431 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m²·rok)



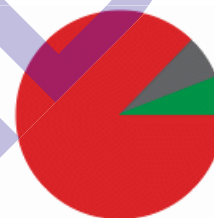
Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost

není stanoven

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

■ zemní plyn: 62.7
■ elektřina: 4.9
■ kusové dřevo, dřevní štěpka: 4.2



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0.62 W/(m ² ·K)	E
Měrná potřeba tepla na vytápění	108 kWh/(m ² ·rok)	
Celková dodaná energie	167 kWh/(m²·rok)	E
Vytápění	156 kWh/(m ² ·rok)	E
Chlazení	-	
Nucené větrání	-	
Úprava vlhkosti	-	
Příprava teplé vody	8.29 kWh/(m ² ·rok)	B
Osvětlení	2.58 kWh/(m ² ·rok)	C

Energetický specialista: Ing. Pavel Jahelka

Osvědčení č.: 1084

Kontakt: jahelka@ecoten.cz

Ev. č. průkazu: 482133.0

Vyhotoveno dne: 01.02.2023

Podpis:

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

A IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ÚDAJE O BUDOVĚ / MÍSTĚ STAVBY

Obec:	Praha	Část obce:	Hloubětín
Ulice:	Vaňkova	Č.p / č. or. (č.ev.)	368/1
Katastrální území:	Hloubětín (731234)	Převládající typ využití:	Rodinný dům
Parcelní číslo pozemku:	357/3	Památková ochrana budovy:	Bez památkové ochrany
Orientační období výstavby:	1980	Památková ochrana území:	Bez památkové ochrany

POPIS HODNOCENÉ BUDOVY

Základní členění budovy a hospodaření s energiemi, stavební konstrukce obálky, technické systémy budovy, významné rekonstrukce, využití objektu.

Stručný popis budovy:

Jedná se o rodinný dům s vytápěným suterénem, dvěma nadzemními obytnými podlažimi a půdou. Objekt je zastřešen sedlovou střechou. Obvodové zdivo suterénu je ze škvárových tvárnic, obvodové zdivo nadzemních podlaží je tvořeno z plynosilikátu s přízdívkou z Kalofrigu. Strop do půdy je zateplen skelnou vatou a EPS. Výplně otvorů jsou plastová s tepelně izolačním dvojsklem. Garážová vrata jsou dřevěná.

Stručný popis technických systémů:

Hlavním zdrojem vytápění domu je plynový atmosférický kotel Hydrotherm HCX 31. Jako doplňkový zdroj je v obývacím pokoji ve 2.NP umístěna uzavřená krbová vložka. Příprava teplé vody je zajištěna ve dvou elektrických zásobníkových ohřivačích.

GEOMETRICKÉ CHARAKTERISTIKY

Parametr	Jednotky	Hodnota
Objem budovy s upravovaným vnitřním prostředím	m ³	1 263,1
Celková plocha hodnocené obálky budovy	m ²	703,5
Objemový faktor tvaru budovy	m ² /m ³	0,56
Celková energeticky vztázná plocha budovy	m ²	430,7
Podíl průsvitných konstrukcí v ploše svislých konstrukcí	%	17,1

VÝPOČTOVÉ ZÓNY

Energetická náročnost budovy a hodnocení obálky je vypočteno pro budovu jako celek, která se při výpočtu může členit do dílčích zón. Budova je členěna na zóny s upravovaným vnitřním prostředím (vytápění, chlazení), které mají definovanou návrhovou vnitřní teplotu dle ČSN 730540 a na zóny nevytápěné. Zónám jsou přiřazeny profily typického užívání.

Ozn.	Označení zóny	Typ zóny dle ČSN 73 0331-1	Úprava vnitřního prostředí		Návrhová vnitřní teplota pro vytápění °C	Energ. vztázná plocha m ²
			Vytápění	Chlazení		
Z1	obytná	Rodinné domy - prostor bytu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20	289,0
Z2	suterén	Prostory plnící funkci domovní komunikace a domovního vybavení k bytům	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20	141,8
NZ3	půda	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-

B CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

Dodaná energie je dle §4 Vyhlášky součtem vypočtené spotřeby energie a pomocné energie (čerpadla, regulace apod.) pro daný účel. Vypočtená spotřeba energie vychází z potřeby energie pro zajištění typického užívání budovy se zahrnutím účinnosti technického systému. Do dodané energie se v souladu s Vyhláškou neuvažují technologie nesouvisející se zajištěním uvedených účelů, ale vstupují do výpočtu ve formě tepelných zisků.

Energonositel	Vytápění	Chlazení	Nucené větrání	Úprava vlhkosti	Příprava teplé vody	Osvětlení vnitřního prostoru budovy	Ostatní	Celkem
	% pokrytí							
	Dodaná energie v MWh/rok							

PALIVA

Za paliva jsou pro účely průkazu považovány elektrická energie odebíraná z veřejné distribuční sítě, paliva pro spalování (uhlí, dřevo, zemní plyn apod.) a energie dodaná ve formě tepla nebo chladu ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE).

elektrina	0,4%	---	---	---	5,0%	1,5%	---	6,9%
	0.27	---	---	---	3.57	1.11	---	4.95
zemní plyn	87,2%	---	---	---	---	---	---	87,2%
	62.7	---	---	---	---	---	---	62.7
kusové dřevo, dřevní štěpka	5,9%	---	---	---	---	---	---	5,9%
	4.22	---	---	---	---	---	---	4.22

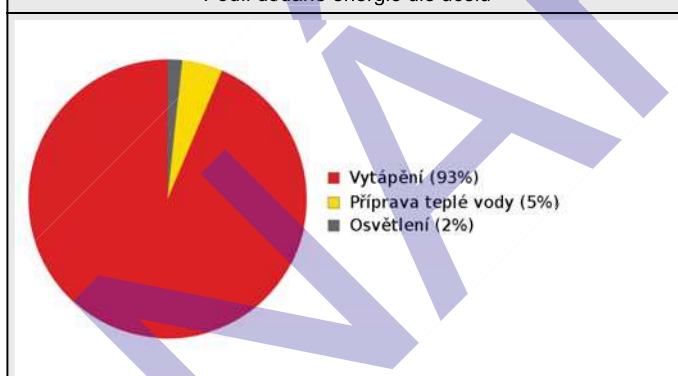
ENERGIE OKOLNÍHO PROSTŘEDÍ

Za energii okolního prostředí je pro účely průkazu považována energie získaná ze Slunce, Země, vody, vzduchu nebo větru dodaná pomocí technického zařízení (solární kolektory, tepelné čerpadlo apod.). Dále je sem zařazeno využití odpadního tepla z technologie.

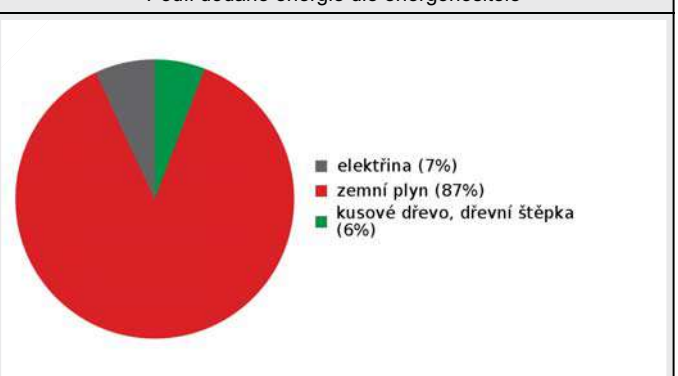
CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

procentuální podíl	93,5%	---	---	---	5,0%	1,5%	---	100,0%
kWh/m ² rok	155,9	---	---	---	8,3	2,6	---	166,8
MWh/rok	67.2	---	---	---	3.57	1.11	---	71.8

Podíl dodané energie dle účelu



Podíl dodané energie dle energonositele



C

PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie zobrazuje ekologickou stopu provozu budovy z pohledu spotřeby energie v primárních zdrojích (např. elektrárny, teplárny apod.) se zohledněním účinnosti výroby a distribuce pro užití v hodnocené budově. Faktorem primární energie z neobnovitelných zdrojů energie se násobí složky dodané energie po jednotlivých energonositelích.

Energonositel	Faktor primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	Vytápění	Chlazení	Nucené větrání	Úprava vlhkosti	Příprava teplé vody	Osvětlení vnitřního prostoru budovy	Ostatní	Celkem
		% pokrytí							
Dodaná energie v MWh/rok									

ENERGONOSITELE

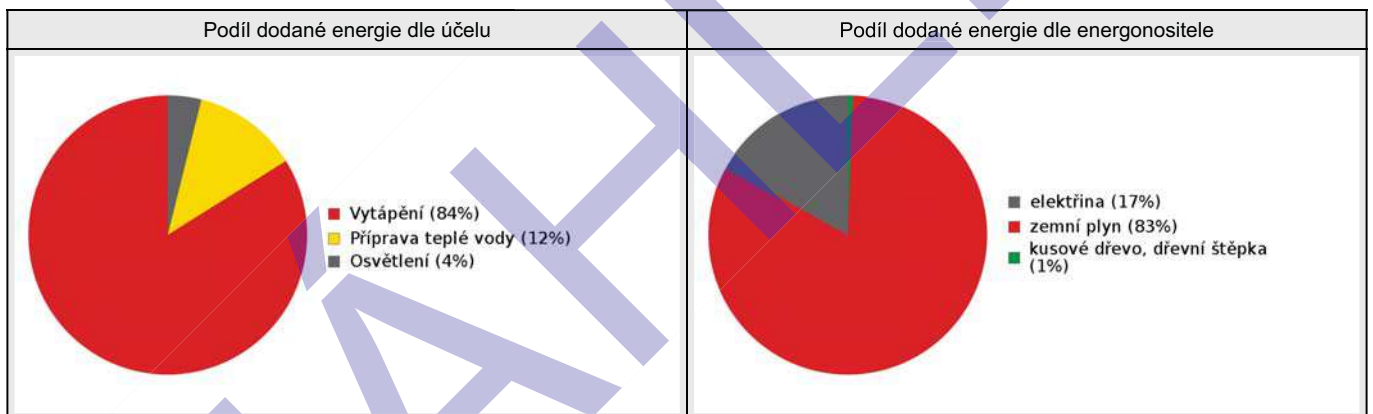
elektrina	2,6	0,9%	---	---	---	12,2%	3,8%	---	16,9%
		0.71	---	---	---	9.28	2.89	---	12.9
zemní plyn	1,0	82,5%	---	---	---	---	---	---	82,5%
		62.7	---	---	---	---	---	---	62.7
kusové dřevo, dřevní štěpka	0,1	0,6%	---	---	---	---	---	---	0,6%
		0.42	---	---	---	---	---	---	0.42

PRIMÁRNÍ ENERGIE Z NEOBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

procentuální podíl	84,0%	---	---	---	---	12,2%	3,8%	---	100,0%
kWh/m ² rok	148,1	---	---	---	---	21,5	6,7	---	176,4
MWh/rok	63.8	---	---	---	---	9.28	2.89	---	76.0

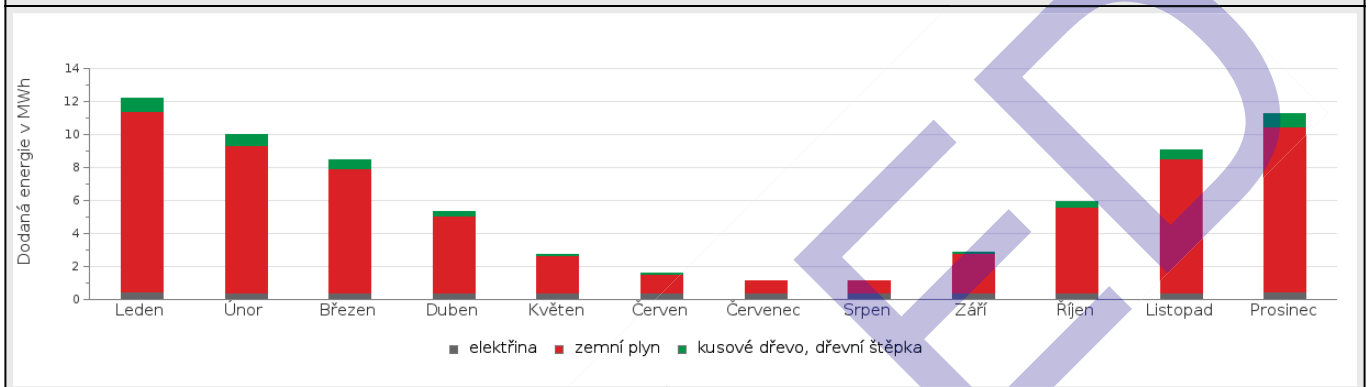
Podíl dodané energie dle účelu

Podíl dodané energie dle energonositele

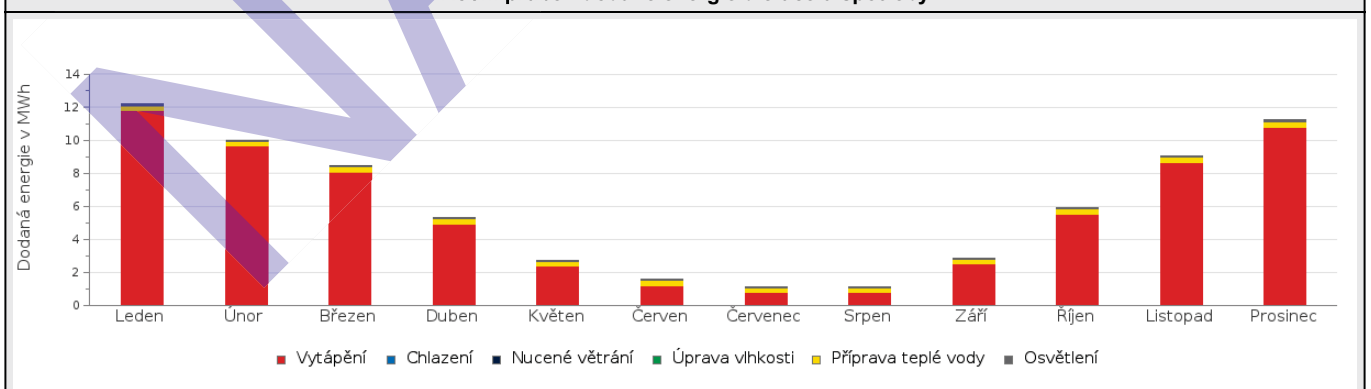


D ROČNÍ PRŮBĚH DODANÉ ENERGIE**BILANCE PODLE ENERGOSONITELŮ**

	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	12.2	10.0	8.47	5.33	2.75	1.58	1.14	1.15	2.88	5.96	9.09	11.2
elektřina	0.47	0.41	0.42	0.39	0.39	0.38	0.39	0.39	0.40	0.42	0.43	0.46
zemní plyn	10.9	8.95	7.52	4.66	2.27	1.19	0.75	0.76	2.38	5.21	8.07	10.0
kusové dřevo, dřevní štěpka	0.84	0.67	0.53	0.28	0.09	0.02	0.00	0.00	0.10	0.33	0.59	0.76

Roční průběh dodané energie podle energonositelů**BILANCE PODLE ÚČELŮ SPOTŘEBY**

	Dodaná energie v MWh/rok											
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Celkem	12.2	10.0	8.47	5.33	2.75	1.58	1.14	1.15	2.88	5.96	9.09	11.2
Vytápění	11.8	9.64	8.07	4.96	2.39	1.23	0.77	0.78	2.50	5.56	8.69	10.8
Chlazení	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Nucené větrání	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Úprava vlhkosti	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Příprava teplé vody	0.30	0.27	0.30	0.29	0.30	0.29	0.30	0.30	0.29	0.30	0.29	0.30
Osvětlení	0.14	0.12	0.10	0.08	0.06	0.06	0.06	0.06	0.08	0.10	0.11	0.14

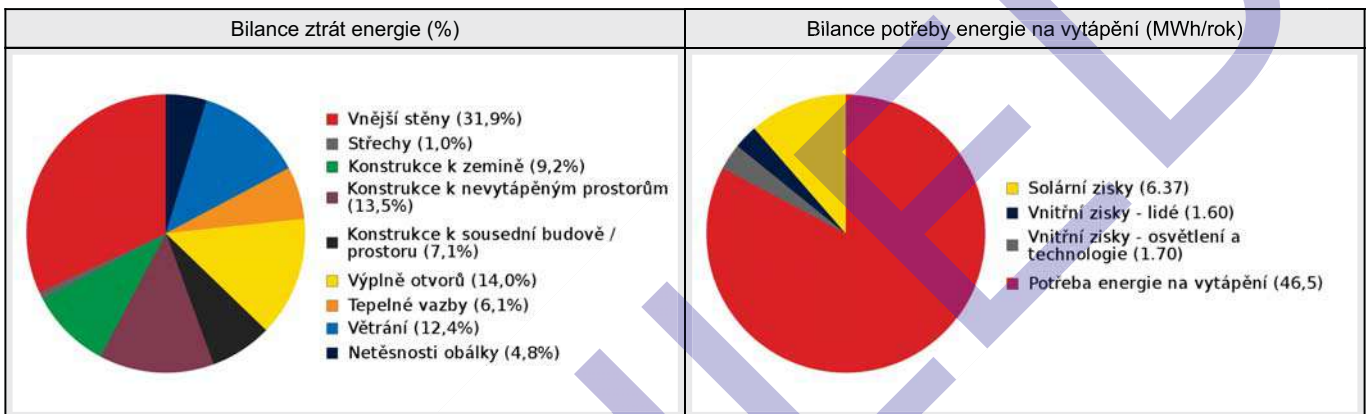
Roční průběh dodané energie dle účelů spotřeby

E BILANCE TEPELNÝCH TOKŮ**BILANCE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ**

Celkové tepelné ztráty budovy jsou tvořeny prostupem tepla přes konstrukce obálky budovy, cíleným větráním a neřízeným větráním netěsnostmi - infiltrací. Tepelné ztráty jsou z části pokryty využitelnými solárními a vnitřními zisky. Výsledná bilance představuje potřebu energie na vytápění budovy, kterou je nutné dodat soustavou vytápění.

ZTRÁTY ENERGIE			VYUŽITELNÉ ZISKY ENERGIE PRO REŽIM VYTÁPĚNÍ		
Prostup tepla obálkou budovy	MWh/rok	46.5	Solární zisky	MWh/rok	6.37
Větrání		6.97	Vnitřní zisky - lidé		1.60
Netěsnosti obálky - infiltrace		2.70	Vnitřní zisky - osvětlení a technologie a z přilehlých nevytápěných prostor		1.70
Celkem		56.2	Celkem		9.66

POTŘEBA ENERGIE NA VYTÁPĚNÍ	MWh/rok	46,5	kWh/m ² .rok	108,0
-----------------------------	---------	------	-------------------------	-------

**BILANCE PRO REŽIM CHLAZENÍ**

Budova neobsahuje technický systém chlazení, není proto sestavena bilance pro režim chlazení. V rámci průkazu není prováděn výpočet tepelné stability v letním období, existuje tedy riziko přehřívání budovy.

F		OBÁLKA BUDOVY						
<p>Obálkou budovy je soubor všech teplosměnných konstrukcí na systémové hranici celé budovy, které jsou vystaveny přilehlému prostředí, jež tvoří venkovní vzduch (EXT), přilehlá zemina (ZEM), vnitřní vzduch v přilehlém nevytápěném prostoru (NEVYT) nebo sousední budově (SOUS). Budova může být rozdělena na teplotní zóny o různých návrhových vnitřních teplotách s různými požadavky na obalové konstrukce. Hodnocené konstrukce jsou porovnávány s referenční hodnotou, která odpovídá platnému požadavku pro novostavby.</p>								
Přehled stavebních prvků a konstrukcí na obálce budovy		Návrhová vnitřní teplota zóny	Přilehlající prostředí	Plocha konstrukce	Součinitel prostupu tepla konstrukce			
		Θ_i	---	A_j	Vypočtená hodnota	Požadavek ČSN 730540-2	Referenční hodnota	Dosažená úroveň - vypočtená / referenční hodnota
Ozn.	Název	°C	---	m ²	W/m ² .K			
VNĚJŠÍ STĚNY				273,8				
STN-15	S_obv.stěna 470 (Z1)	20	EXT	19,7	0,505	0,30	0,30	168%
STN-16	J_obv.stěna 470 (Z1)	20	EXT	67,8	0,505	0,30	0,30	168%
STN-17	V_obv.stěna 470 (Z1)	20	EXT	61,6	0,505	0,30	0,30	168%
STN-18	Z_obv.stěna 470 (Z1)	20	EXT	58,9	0,505	0,30	0,30	168%
STN-20	S_obv.stěna 450 (Z2)	20	EXT	6,6	1,056	0,30	0,30	352%
STN-21	J_obv.stěna 450 (Z2)	20	EXT	19,4	1,056	0,30	0,30	352%
STN-22	V_obv.stěna 450 (Z2)	20	EXT	14,9	1,056	0,30	0,30	352%
STN-23	Z_obv.stěna 450 (Z2)	20	EXT	8,0	1,056	0,30	0,30	352%
STN-24	Z_obv.stěna 300 (Z2)	20	EXT	16,9	1,428	0,30	0,30	476%
STŘECHY				4,2				
STR-32	střecha plochá balkón (Z2)	20	EXT	4,2	1,299	0,24	0,24	541%
KONSTRUKCE K ZEMINĚ				155,4				
STN(z)-27	stěna zemina (Z2)	20	ZEM	13,7	1,110	0,45	0,45	247%
PDL(z)-31	podlaha suterénu (Z2)	20	ZEM	141,8	0,427	0,45	0,45	95%
KONSTRUKCE K NEVYTÁPĚNÝM PROSTORŮM				162,4				
VYP-13	dveře vnitřní (Z1-Z3)	20	NZ3	3,4	2,000	1,70	1,70	118%
VYP-14	okno vnitřní lux (Z1-Z3)	20	NZ3	1,5	2,350	1,70	1,70	138%
STN-30	stěna vnitřní 300 (Z1-Z3)	20	NZ3	19,8	0,612	0,30	0,30	204%
STR-33	strop do půdy (Z1-Z3)	20	NZ3	124,4	0,452	0,30	0,30	151%
STR-34	strop do půdy schodiště (Z1-Z3)	20	NZ3	13,4	0,452	0,30	0,30	151%
KONSTRUKCE K SOUSEDNÍ BUDOVĚ / PROSTORU				51,2				
STN-19	stěna soused 250 (Z1)	20	SOUS	6,1	0,701	1,05	0,70	100%
STN-25	stěna soused 250 (Z2)	20	SOUS	30,0	0,701	1,05	0,70	100%

STN-26	stěna souseď 450 (Z2)	20	SOUS	15,1	0,981	1,05	0,70	140%
VÝPLNĚ OTVORŮ				56,5				
VYP-1	okna J (Z1)	20	EXT	19,6	1,200	1,50	1,50	80%
VYP-2	okna V (Z1)	20	EXT	7,4	1,200	1,50	1,50	80%
VYP-3	okna Z (Z1)	20	EXT	10,1	1,200	1,50	1,50	80%
VYP-4	okna S (Z2)	20	EXT	0,5	1,200	1,50	1,50	80%
VYP-5	okna J (Z2)	20	EXT	2,2	1,200	1,50	1,50	80%
VYP-6	okna V (Z2)	20	EXT	2,2	1,200	1,50	1,50	80%
VYP-7	okna Z (Z2)	20	EXT	1,6	1,200	1,50	1,50	80%
VYP-8	dveře vstupní Z (Z2)	20	EXT	4,0	1,500	1,70	1,70	88%
VYP-9	dveře garáž S (Z2)	20	EXT	1,6	1,500	1,70	1,70	88%
VYP-10	garážová vrata J (Z2)	20	EXT	7,4	2,500	1,70	1,70	147%
TEPELNÉ VAZBY								
<i>Vliv tepelných vazeb zobrazuje úroveň řešení konstrukčních detailů - styků mezi dvěma a více konstrukcemi.</i>								
Vliv tepelných vazeb ΔU_{tb}				---	0,050	---	0,020	250%

G TECHNICKÉ SYSTÉMY BUDOVY**VYTÁPĚNÍ**

V případě, že je zdrojem tepla zařízení pro kombinovanou výrobu tepla a elektřiny nebo solární systém jsou bilance uvedeny v samostatné tabulce.

Ozn.	Zdroj tepla ¹	Systém vytápění uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na vytápění v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce a akumulace tepla	Sezónní účinnost sdílení tepla	Potřeba energie na vytápění
					kW	MWh/rok			
K-1	plynový atmosférický kotel Hydrotherm HCX 31	31	zemní plyn	62.7	87	---	Z1: 92% Z2: 92%	Z1: 88% Z2: 88%	95% 44.1
K-2	krbová vložka	6	kusové dřevo, dřevní štěpka	4.22	70	---	92%	88%	5% 2.39

PŘÍPRAVA TEPLÉ VODY

V případě, že je zdrojem tepla zařízení pro kombinovanou výrobu tepla a elektřiny nebo solární systém jsou bilance uvedeny v samostatné tabulce.

Ozn.	Zdroj pro přípravu teplé vody	Systém přípravy teplé vody uvnitř budovy							
		Celkový jmenovitý tepelný výkon	Palivo	Spotřeba energie na přípravu teplé vody v palivu	Sezónní účinnost výroby tepla		Sezónní účinnost distribuce teplé vody	Sezónní potřeba teplé vody	Potřeba energie ohřev teplé vody
					kW	MWh			
K-3	2x zásobníkový ohřivač	3	elektřina	3.57	99	---	TVsys 1: 76,9	41,47	100,0 3.23

OSVĚTLENÍ

Ozn.	Osvětlovací soustava / zóna	Převažující typ světelných zdrojů	Odpovídající energeticky vztázná plocha	Průměrná požadovaná osvětlenost	Průměrné korekční činitele soustavy			
					Typ světelných zdrojů	Řízení soustavy	Konstantní osvětlenost	Závislost na denním světle
					---	---	---	---
Z1 (L1)	kombinace úsporných a klasických žárovek	referenční hodnota vyhl. 264/2020 Sb. - obytné zóny	227,40	100	1,70	1,00	1,00	0,77
Z2 (L1)	kombinace úsporných a klasických žárovek	referenční hodnota vyhl. 264/2020 Sb. - ostatní zóny	114,08	30	1,10	1,00	1,00	0,77
NZ3 (L1)	zářivky	kompaktní zářivka	116,52	30	1,50	1,00	1,00	0,77

H

DOPORUČENÍ PRO SNÍŽENÍ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI A ZVÝŠENÍ VYUŽITÍ ALTERNATIVNÍCH SYSTÉMŮ DODÁVEK ENERGIE

Je navržen soubor opatření, která oproti hodnocenému stavu budovy dále snižují její energetickou náročnost a zvyšují podíl alternativních systémů dodávky energie. V postupných krocích jsou navržena jednotlivá opatření, která jsou následně hodnocena jako soubor opatření včetně zahrnutí synergických vlivů (úsporná opatření se navzájem ovlivňují).

SNÍŽENÍ CELKOVÉ DODANÉ ENERGIE



V prvním kroku návrhu je doporučeno snížení potřeby energie. Typicky se jedná o snížení ztrát obálkou budovy zateplením nebo snížení tepelné zátěže v letním období instalací stínících prvků. Následně je vyhodnocena možnost zpětného získávání energie (odpadní vody vody nebo vzduchu, odpadní teplo z chlazení) a možnost využití odpadního tepla z technologií. V kroku tři jsou navržena opatření ke zvýšení energetické účinnosti výroby, distribuce, akumulace a sdílení energie technickými systémy.

Úsporné opatření		Popis návrhu
KROK 1	Zlepšení konstrukcí a prvků obálky budovy vč. stínění	Stěny OP ₅ -1 - Zateplení obvodových stěn fasádním polystyrenem EPS GreyWall tl. 150 mm.
KROK 2	Využití zařízení pro zpětné získávání tepla	Větrání: OP ₇ -1 - Instalace centrální VZT jednotky s rekuperací.
KROK 3	Zlepšení účinnosti technických systémů budovy	Vytápění: OP ₇ -2 - Výměna zdroje tepla za automatický peletový kotel. Větrání: OP ₇ -1 - Instalace centrální VZT jednotky s rekuperací. Příprava TV: OP ₇ -2 - Výměna zdroje tepla za automatický peletový kotel.

POSOUZENÍ PROVEDITELNOSTI ALTERNATIVNÍCH SYSTÉMŮ DODÁVEK ENERGIE

Hodnocení alternativních systémů dodávek energie je provedeno na stavu budovy po realizaci navržených kroků 1-3, tedy po snížení celkové dodané energie.

Alternativní systém dodávky energie	Proveditelnost			Popis návrhu	
	Technická	Ekonomická	Ekologická		
KROK 4	Místní systémy využívající energie z OZE	ANO	ANO	ANO	Pro objekt je vhodná instalace automatického peletového kotle. Alternativa je navržena jako doporučené opatření.
	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla	ANO	NE	ANO	Využití KVET brání její ekonomická nevýhodnost.
	Soustava zásobování tepelnou energií	NE	NE	NE	Připojení k CZT není pro tento objekt vhodné.
	Tepelná čerpadla	ANO	NE	ANO	Vzhledem k charakteru objektu a současné OS není instalace tepelného čerpadla příliš vhodná.

NAVRŽENÝ SOUBOR OPATŘENÍ				
Popis souboru opatření	Zateplení obvodových stěn fasádním polystyrenem EPS GreyWall tl. 150 mm. Instalace centrální VZT jednotky s rekuperací. Výměna zdroje tepla za automatický peletový kotel.			
	Potřeba energie na vytápění, chlazení a přípravu teplé vody	Celková dodaná energie	Neobnovitelná primární energie	Klasifikační třída neobnovitelné primární energie
	kWh/m ² .rok	kWh/m ² .rok	kWh/m ² .rok	
	MWh/rok	MWh/rok	MWh/rok	
Hodnocená budova	113,73	166,80	176,38	
	49.0	71.8	76.0	
Soubor navržených opatření	72,92	108,38	43,24	
	31.4	46.7	18.6	
Dosažená úspora energie	40,81	58,42	133,14	-
	17.6	25.2	57.4	

I PŘEHLED PLNĚNÍ ZÁVAZNÝCH POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY**CELKOVÉ HODNOCENÍ PLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY**

Požadavek vyhlášky dle:	Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost	Splněno:	není stanoven
-------------------------	--	----------	---------------

REFERENČNÍ BUDOVA

Úroveň referenční budovy:	dokončená budova a její změna od 1.1.2022			
Snížení referenční hodnoty neobnovitelné primární energie	Druh budovy nebo zóny	Energetická vztázná plocha	Měrná potřeba na vytápění referenční budovy	Míra snížení
		m ²	kWh/m ² .rok	%
	Z1 - obytná (obytná zóna)	289,0	87,5	3
Z2 - suterén (obytná zóna)	141,8	3		

PŘEHLED PLNĚNÍ ZÁVAZNÝCH POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY

V případě, že pro danou oblast vyhláška nestanovuje požadavek, tabulka se nevyplňuje - symbol X

Hodnocený parametr	Jednotka	Ozn.	Hodnocený prvek budovy	Návrhová vnitřní teplota zóny	Přiléhající prostředí	Vypočtená hodnota	Referenční hodnota	Splněno
--------------------	----------	------	------------------------	-------------------------------	-----------------------	-------------------	--------------------	---------

MĚNĚNÉ/ NOVÉ STAVEBNÍ PRKY A KONSTRUKCE

Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c)

X	---	---	---	---	---	---	---	---
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

MĚNĚNÉ/ NOVÉ TECHNICKÉ SYSTÉMY

Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. d)

X	---	---	---	---	---	---	---	---
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

OBÁLKA BUDOVY

Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy a u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. a) a písm. b)

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	W/m ² .K	Budova jako celek				0,62	0,42	---
---	---------------------	-------------------	--	--	--	------	------	-----

CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE

Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy a u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. b)

Celková dodaná energie	kWh/m ² .rok	Budova jako celek				166,80	135,12	---
------------------------	-------------------------	-------------------	--	--	--	--------	--------	-----

NEOBNOVITELNÁ PRIMÁRNÍ ENERGIE

Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy a u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. a)

Neobnovitelná primární energie	kWh/m ² .rok	Budova jako celek				176,38	135,52	---
--------------------------------	-------------------------	-------------------	--	--	--	--------	--------	-----

J OSTATNÍ ÚDAJE**METODA VÝPOČTU**

Použitý software:	DEKSOFT [®] - ENERGETIKA	Verze software:	7.0.2
Klimatická data:	ČSN 73 0331-1 (s doplněnou průměrnou rychlostí větru dle ČHMÚ - průměr ČR)	Metoda výpočtu:	Měsíční krok

ÚDAJE O PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI STAVBY	
Průkaz není součástí projektové dokumentace stavebního záměru.	

DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ	
Bezplatná poradenská služba:	https://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis
Katalog úspor energie:	https://www.kataloguspor.cz

K	ENERGETICKÝ SPECIALISTA
---	-------------------------

ENERGETICKÝ SPECIALISTA			
Jméno / obchodní firma:	Ing. Pavel Jahelka	Číslo oprávnění:	1084
Telefon:	728 229 533	E-mail:	jahelka@ecoten.cz

URČENÁ OSOBA			
<i>V případě, že je energetickým specialistou právnická osoba, musí být v souladu s §10 odst. 2 písm. b) určena fyzická osoba, která je držitelem oprávnění k výkonu činnosti energetického specialisty.</i>			
Jméno a příjmení:	-	Číslo oprávnění:	-

PLATNOST PRŮKAZU			
<i>Dle zákona č. 406/2000 Sb. §7a odst. 4 je platnost průkazu 10 let ode dne jeho vyhotovení nebo do větší změny dokončené budovy anebo do změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody.</i>			
Evidenční číslo průkazu:	482133.0	Podpis energetického specialisty:	
Datum vyhotovení průkazu:	01.02.2023		
Platnost průkazu do:	01.02.2033		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2023 10:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731234 Hloubětín

List vlastnictví: 56

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jarka Jaroslav, Vaňkova 368/1, Hloubětín, 19800 Praha 9	610626/2030	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

357/1

378 zahrada

zemědělský půdní fond

357/2

73 ostatní plocha

jiná plocha

357/3

144 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Hloubětín, č.p. 368, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 357/3

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

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 253/1984 kupní sml.

POLVZ:35/1985

Z-6300035/1985-101

Pro: Jarka Jaroslav, Vaňkova 368/1, Hloubětín, 19800 Praha 9

RČ/IČO: 610626/2030

- o Rozhodnutí 1864/1991 Rozhodnutí o přidělení čp. - čj. OVS 1864/91.

POLVZ:68/1992

Z-6300068/1992-101

Pro: Jarka Jaroslav, Vaňkova 368/1, Hloubětín, 19800 Praha 9

RČ/IČO: 610626/2030

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

357/1

22611

378

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2023 10:35:02

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **731234 Hloubětín**

List vlastnictví: **56**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

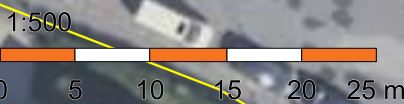
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.06.2023 10:56:34

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <http://www.cuzk.cz/>.



Vaňkova

782/5

782/6

782/31

782/36

782/35

782/37

2644

782/38

782/39

782/1

359

358

356/1

356/2

357/2

357/3

357/1

407/3

407/2

407/4

407/1

408/2

408/1

409/1

409/2

2482/1

351/2

351/3

349

348/2

346/2

348/3

2482/2

351/1

350

348/1

346/1

344/6

411/2

Prodej nemovitosti vhodné pro sídlo společnosti, 443 m² - Praha - Hloubětín, ev.č. 00184



Cena	27 500 000 Kč
	<i>včetně provize, včetně právního servisu</i>
Kategorie	Vila
Lokalita	Vaňkova 368/1, Praha - Hloubětín
Okres	území Hlavního města Prahy
Velikost	5 a více pokojů
Plocha užitná	443 m²
Plocha podlahová	400 m²
Plocha pozemku	595 m²
Plocha zastavěná	144 m²
Plocha zahrady	451 m²
Počet podlaží	3
Stav objektu	Velmi dobrý
Budova	Cihlová
Typ domu	Patrový
Poloha objektu	Rohový
Umístění objektu	Klidná část obce
Zástavba	Obytná
Rok výstavby	1990
En. náročnost b.	F - Velmi nevhodná
Ukazatel ENB podle vyhlášky	176 kWh/m2 za rok vyhláška 264/2020 Sb
Zařízení	Částečně
Bezbariérový	ano
Míst k parkování	1
Parkování	Ano
Garáž	Ano
Počet garáží	1
Počet bytů	2
Balkón	ano
Terasa	ano
Lodžie	ano
Sklep	ano
Komunikace	Asfaltová
Telekomunikace	Telefon
Doprava	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Voda	Dálkový vodovod
Elektřina	230V, 400V
Plyn	Plynovod
Odpad	Veřejná kanalizace
Topení	Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové

Výhradně si vám dovoluujeme nabídnout k prodeji rodinnou vilu, s užitkovou plochou 443 m², umístěnou na pozemku o rozloze 595 m², v ulici Vaňkova, Praha 14, Hloubětín.

Jedná se o třípatrovou vilu z roku 1990 se sedlovou střechou o mírném sklonu. Orientace celé stavby je na jih. Severní stěna vily přiléhá k vedlejší stavbě obdobně velké vily.

První nadzemní podlaží

Dominantou je reprezentativní vstup s prostornou vstupní halou, na kterou navazuje otevřené schodiště obložené světlým

mramorem. V prvním podlaží se dále nachází byt 1+kk, který lze využít jako bezbariérový byt pro seniora nebo pro správce. Dále je k dispozici prádelna, šatna, komora, sprcha a WC, kotelna (kde je umístěn plynový kotel) a garáž. Najdete zde i sklad a sklep.

Druhé nadzemní podlaží

Dominantou celého podlaží je světlý prostorný obývací pokoj s funkčním krbem, který je vybaven lodžii. Na něj navazuje kuchyně, která je doplněna o sklad potravin. Aktuálně bylo druhé podlaží rozděleno a na východní straně se nachází samostatná jednotka s dispozicí 2+kk. Ta je vybavena vlastním vchodem přes balkon vily i vlastní brankou na ulici.

Třetí nadzemní podlaží

Na jižní straně vily se nachází tři pokoje (dva krajní jsou vybaveny lodžii a balkonem, prostřední pokoj sloužil jako pokoj pro hosty). Na západní straně se nachází pokoj se samostatnou šatnou. Na východní straně je pokoj, koupelna a samostatná toaleta.

Střecha

Jedná se o sedlovou střechu s nízkým úhlem sklonu, na které je usazena pálená taška. Budoucí střešní vestavba má již vytvořenou přípravu pro připojení dostupných sítí jako je elektřina, voda a kanalizace.

K domu přiléhá nízká budova, která sloužila k uložení veterána. V budoucnu lze prostor využít jako sklad, wellness, vnitřní bazén nebo zcela oddělenou pracovnu. Objekt prošel v letech 2008-2010 částečnou rekonstrukcí a je aktuálně ve výborném technickém stavu. Instalována jsou plastová okna, žulový obklad podezdívky, vnitřní zateplení formou tepelné přizdívky, zesílená elektroinstalace a vnitřní vedení a koupelny. V roce 2022 nové dřevěné oplocení pozemku.

Okolí a vybavenost

Celá vila je zasazena na okraji původní vilové zástavby Starého Hloubětína. V těsné blízkosti (5 minut chůze) se nachází mateřská a základní škola, gymnázium, obchodní centrum Hloubětín, poliklinika a několik sportovišť. Pro aktivní odpočinek je v blízkosti lesopark, několik cyklostezek, dva rybníky, říčka Rokytka se svými romantickými meandry a parky pro běhání nebo procházky se psem.

Dopravní spojení

Pouhé 3 minuty chůze je vzdálená zastávka metra, tramvaje a autobusu □□□□□□□□□□ Dostupnost centra je díky tomu 15 min (Václavské náměstí). V okolí je dostatek míst k zaparkování. Placené parkovací zóny zde nejsou plánovány.

Nemovitost je vhodná pro zákazníka, který hledá prostornou vilu s variabilním vnitřním uspořádáním, umístěnou v klidné části rozvíjející se městské části s výbornou občanskou vybaveností a dostupností středu Prahy.

Více informací naleznete na stránkách nemovitosti.

Jan Schweiner

GSM: +420 777 122 711

E-mail: jan.schweiner@oakreal.cz

OAK real s.r.o.

U dubu 865/23, Praha - Braník

GSM: +420 777 122 711

www.oakreal.cz



Prodej nemovitosti vhodné pro sídlo společnosti, 443 m² - Praha - Hloubětín



Výhradně si vám dovoluujeme nabídnout k prodeji rodinnou vilu, s užitkovou plochou 443 m², umístěnou na pozemku o rozloze 595 m², v ulici Vaňkova, Praha 14, Hloubětín.

Jedná se o třípatrovou vilu z roku 1990 se sedlovou střechou o mírném sklonu. Orientace celé stavby je na jih. Severní stěna vily přiléhá k vedlejší stavbě obdobně velké vily.

První nadzemní podlaží

Dominantou je reprezentativní vstup s prostornou vstupní halou, na kterou navazuje otevřené schodiště obložené světlým mramorem. V prvním podlaží se dále nachází byt

en. náročnost: F (176 kWh/m² za rok)

lokality:

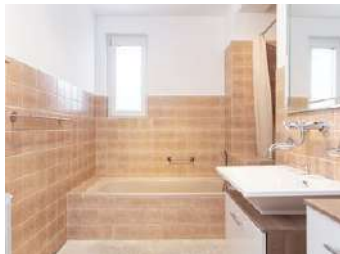
**Vaňkova 368/1
Praha - Hloubětín**

kontaktujte makléře:

**Jan Schweiner
777 122 711
Ev. č.: 00184**

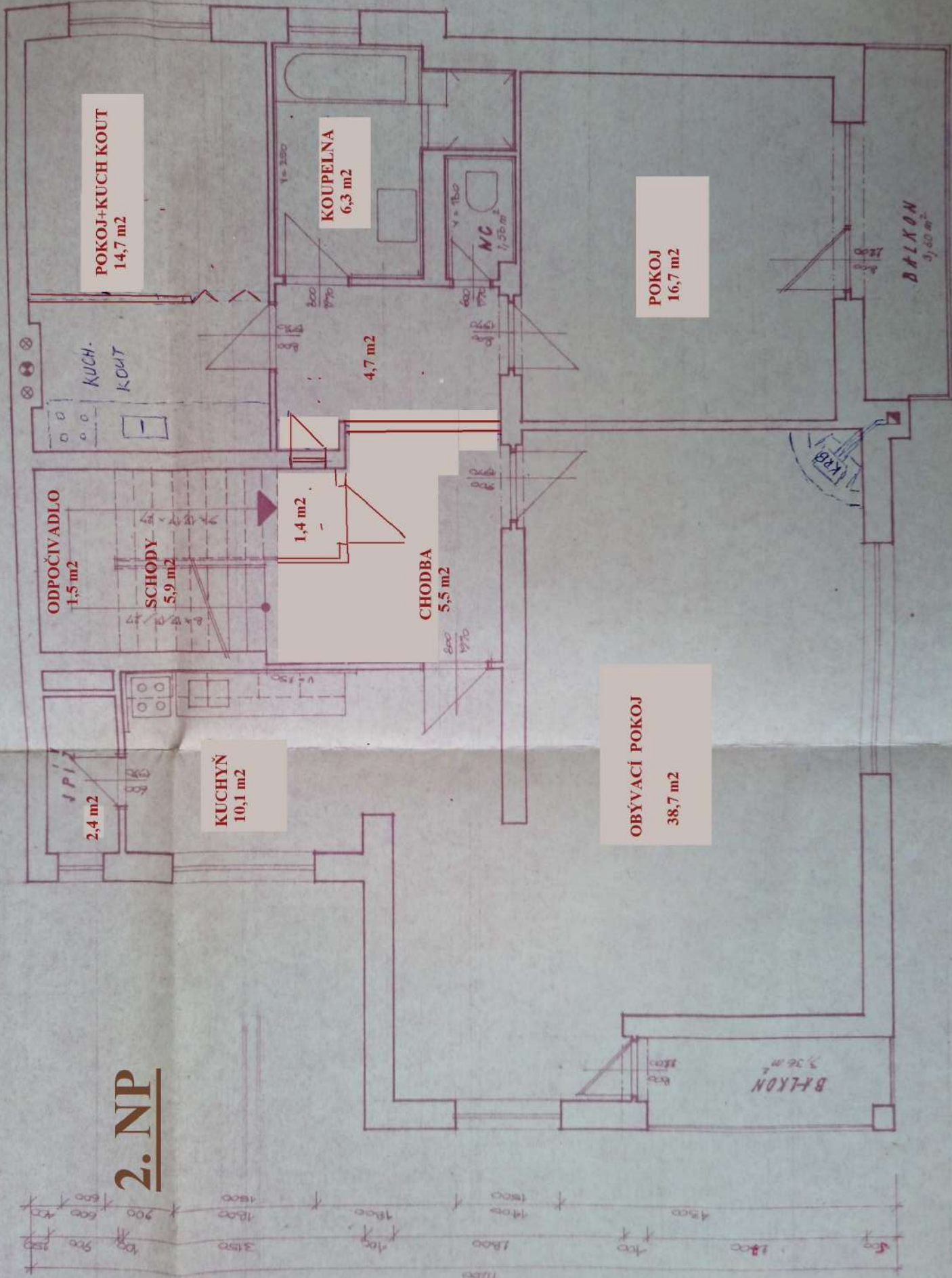
27 500 000 Kč

včetně provize, včetně právního servisu





2. NP



Půda 4.NP



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2023 17:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731234 Hloubětín

List vlastnictví: 56

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Jarka Jaroslav, Vaňkova 368/1, Hloubětín, 19800 Praha 9	610626/2030	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

357/1

378 zahrada

zemědělský půdní
fond

357/2

73 ostatní plocha

jiná plocha

357/3

144 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Hloubětín, č.p. 368, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 357/3

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

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 253/1984 kupní sml.

POLVZ:35/1985

Z-6300035/1985-101

Pro: Jarka Jaroslav, Vaňkova 368/1, Hloubětín, 19800 Praha 9

RČ/IČO: 610626/2030

o Rozhodnutí 1864/1991 Rozhodnutí o přidělení čp. - čj. OVS 1864/91.

POLVZ:68/1992

Z-6300068/1992-101

Pro: Jarka Jaroslav, Vaňkova 368/1, Hloubětín, 19800 Praha 9

RČ/IČO: 610626/2030

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

357/1

22611

378

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2023 17:15:02

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **731234 Hloubětín**

List vlastnictví: **56**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.11.2023 17:26:58

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.