

ZNALECKÝ POSUDEK č. 529-367/2013

O obvyklé ceně bytové jednotky č. 458/612, která je součástí bytového domu č. p. 458, stojící na pozemku p. č. 668/336, ležící v ulici Milotická, obci Praha, kat. území Zličín a okres Hlavní město Praha, včetně poměrné části společných částí, příslušenství a pozemků uvedených na listu vlastnictví číslo 2723 a 2063.

Objednatel posudku:

Královská dražební, a.s
Kateřinská 482/26
128 00 Praha-Nové Město

Účel posudku:

stanovení obvyklé (tržní) hodnoty

Dle tržních metodik a dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 18. září 2013 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 18. září 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně bytové jednotky č. 458/612, která je součástí bytového domu č. p. 458, stojící na pozemku p. č. 668/336, ležící v ulici Milotická, obci Praha, kat. území Zličín a okres Hlavní město Praha, včetně poměrné části společných částí, příslušenství a pozemků uvedených na listu vlastnictví číslo 2723 a 2063.

2. Informace o nemovitosti:

Kraj: Středočeský

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Zličín

Počet obyvatel: 1 241 664

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření a ohledání nemovitosti nebylo umožněno.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2723 ze dne 12. července 2013
- výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2063 ze dne 23. září 2013
- snímek katastrální mapy ze dne 23. září 2013
- informace a údaje sdělené objednatelem ocenění

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle LV č. 2723 ze dne 12. července 2013 je vlastníkem nemovitosti:
Sila vozmozhnostei s.r.o., Milotická 458/14, Zličín, 15521 Praha-Zličín

Vlastnické údaje: Sila vozmozhnostei s.r.o. Nemovitosti: Byt č. 458/612 v ulici Milotická, obec Praha, kat. území Zličín, okres Hlavní město Praha, podíl na společných částech budovy, které jsou společné všem vlastníkům jednotek o velikosti 531/333388

.

6. Dokumentace a skutečnost

Porovnáním předložené spisové dokumentace se skutečným stavem nebylo zjištěno odchylek. Podle lexikonu měst a obcí má Praha 1 241 664 obyvatel. Objednatelem mi nebylo předloženo měření objemové aktivity radonu ani jsem na toto riziko nebyla upozorněna.

7. Celkový popis nemovitosti

Základní popis budovy:

Jedná se o volně stojící, šestipodlažní obytný dům, běžných stavebních konstrukcí a provedení nepravidelného půdorysu. Dům je situovaný na rovinném pozemku.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 458/612, umístěná ve 2. NP. podlaží bytového domu č. p. 458 v ulici Milotická, obec Praha, kat. území Zličín, okres Hlavní město Praha	
Popis bytového domu:	
Počet nadzemních podlaží :	6. NP
Dům byl postaven v roce :	2009
Základy :	Cihelné zdivo
Konstrukce :	Železobetonová základová konstrukce
Stropy :	Montované a monolitické prvky
Střecha :	rovná
Krytina střechy :	lepenka
Vnější omítky:	Fasádní zateplovací systém s tenkovrstvou probarvenou omítkou
Vybavení bytového domu:	výtah, bleskosvod

Popis bytové jednotky:		
Dispozice bytové jednotky:	1+kk	
Podlaží bytové jednotky:	2. NP	
Rozměry jednotlivých místností:	Celková podlahová plocha bytu je 32,1m ² . Přesíň – 6,2m ² Koupelna + wc – 4,5 m ² Obývací pokoj + kk – 18,7 m ² Sklep S 403 – 2,7 m ² + balkon o výměře 5m ² a lodžie o výměře 6,3m ² – nezapočítávají se do plochy bytu	
Vybavení bytové jednotky:	ohledání nemovitosti nebylo umožněno	
Energie využívané v bytě:	rozvod elektřiny, vodovod, svod splašek do kanalizace	
Vytápění v bytě:	etěžové	
Ohřev vody v bytě:	dálkové	
Omítky v bytě:	vápenocementové	
Podlahy v bytě:	ohledání nemovitosti nebylo umožněno	
Popis stavu bytu :	ohledání nemovitosti nebylo umožněno	
Popis okolí:		
Občanská vybavenost:	obchody, školy, kulturní vyžití, sportovní vyžití, úřady	
Životní prostředí:	klidná lokalita	
Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost MHD	
Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové	
Další informace:		

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

Společné části domu společné vlastníkům jednotek umístěných v sekci L:

- a) Střecha sekce L,
- b) Hlavní svislé a vodorovné konstrukce v 1. NP – 6. NP v sekci L, obvodové a nosné stěny sekce L od 1.NP do 6.NP, hlavní stěny a průčelí sekce L,
- c) Vstup do sekce L,
- d) Schodiště a prostor pod schodištěm v 1. PP – 6. NP v sekci L, chodby v 1. PP – 6.NP v sekci L, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí sekce L,
- e) Římsy sekce L,
- f) Výtahy a výtahové šachty v 1. PP v sekci L, úklid v 1. PP v sekci L, kočárkárna v 1. PP v sekci L, technická místnost v 1. PP v sekci L,
- g) Bojlerovna v 1. PP sekce L bytového domu

8. Obsah ocenění

1) Ocenění srovnávací metodou

B. Ocenění

1) Ocenění srovnávací metodou

Byt č. 458/612 v obci Praha v ulici Milotická

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	konstrukce	jiné
Oceňovaný objekt	Milotická 458/14, Praha-Zličín	32,1m ²	novostavba, OV	cihlová	sklep, lodžie, balkon
1	Sazovická, Praha - Zličín	33m ²	novostavba, OV	cihlová	sklepní kóje, balkon
2	Praha - Zličín	30m ²	novostavba, OV	cihlová	kuchyňská linka se spotřebiči, sklep, balkon, garáž
3	Praha - Zličín	36m ²	novostavba, OV	cihlová	kuchyňská linka se spotřebiči, dřevěná podlaha, sklep, terasa, venkovní parkovací stání

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 860 000	0,85	1581000	1	1,01	1	0,95	1	1	0,9595	1 647 733
2	2 100 000	0,85	1785000	1	0,98	1	1	1	1,03	1,0094	1 768 377
3	2 450 000	0,85	2082500	1	1,04	1	1,03	1	1,06	1,135472	1 834 039
Celkem průměr											1 750 050
Minimum											1 647 733
Maximum											1 834 039
Směrodatná výběrová odchylka - s											94 495
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 655 554
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 844 545
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší) K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou podobné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem :

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

1 750 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Srovnávací hodnota nemovitosti:

1 750 000,-- Kč

Závěr :

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

1 750 000,— Kč

Slovy: jedenmilion sedmsetpadesát korun českých

V Praze dne 18. září 2013

Vypracovala:

Za XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Společnost je držitelem koncesního oprávnění pro:

Oceňování majetku - věci nemovité

Ing. Dana Oberreiterová

D. Přílohy

- výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- fotodokumentace
- srovnávací nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě:

Informace o jednotce

Číslo jednotky	458/612
V budově:	č.p. 458
Katastrální území:	Zličín [793264]
Číslo LV:	2723
Typ jednotky:	byt nebo nebytový prostor
Způsob využití:	byt
Podíl jednotky na společných částech domu:	531/333388

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Sila vözmözhnostei s.r.o. Milotická 458/14, Zličín, 15521 Praha-Zličín		

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

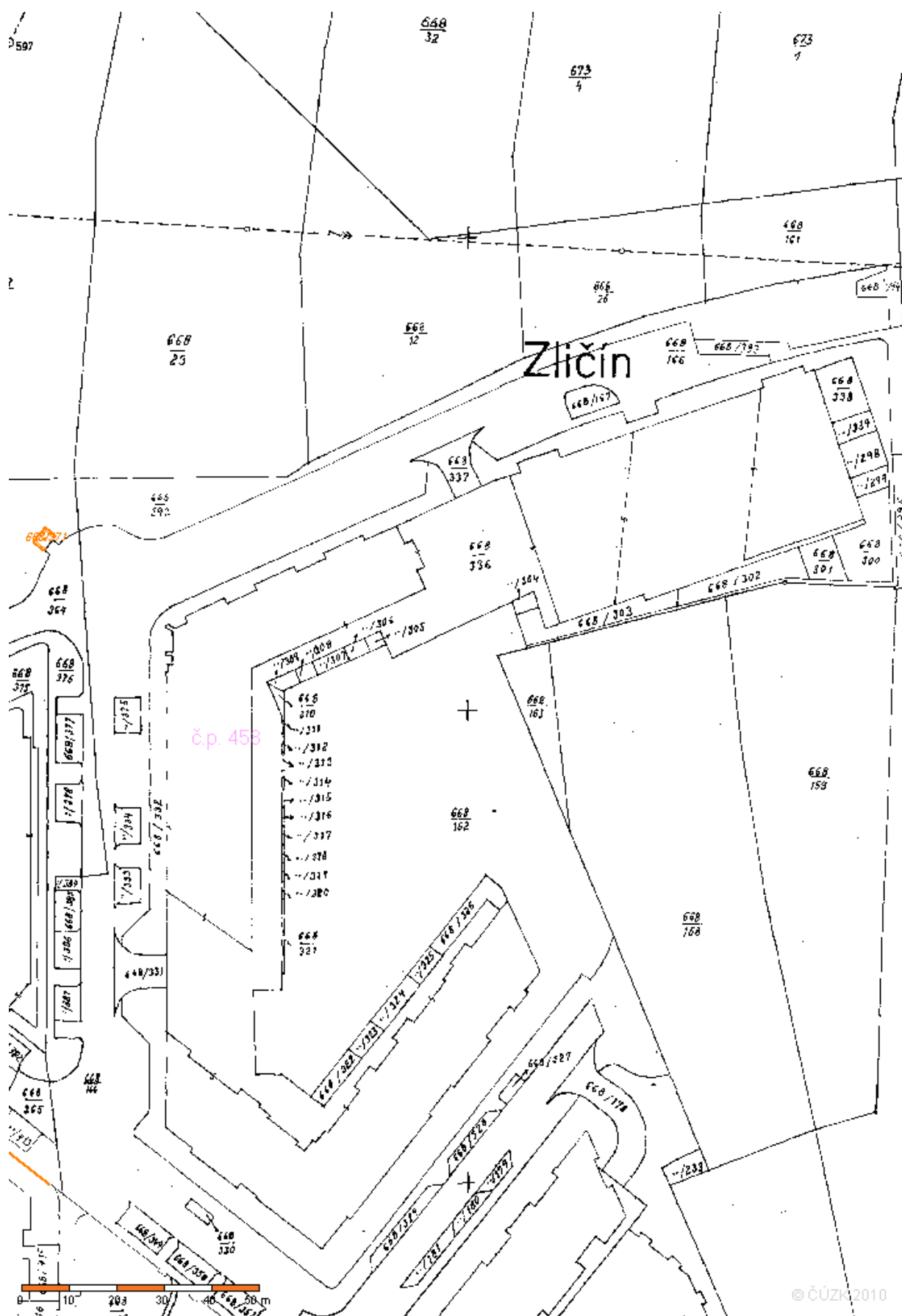
Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.09.2013 15:36:24.

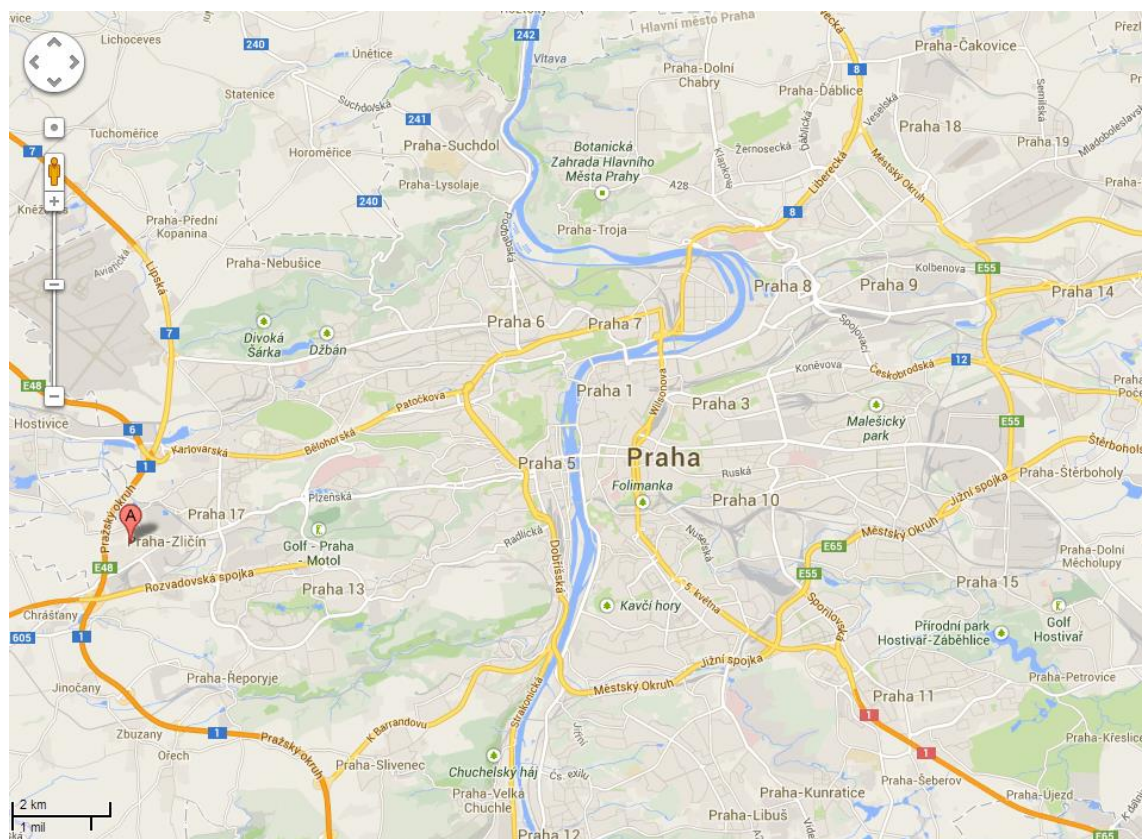


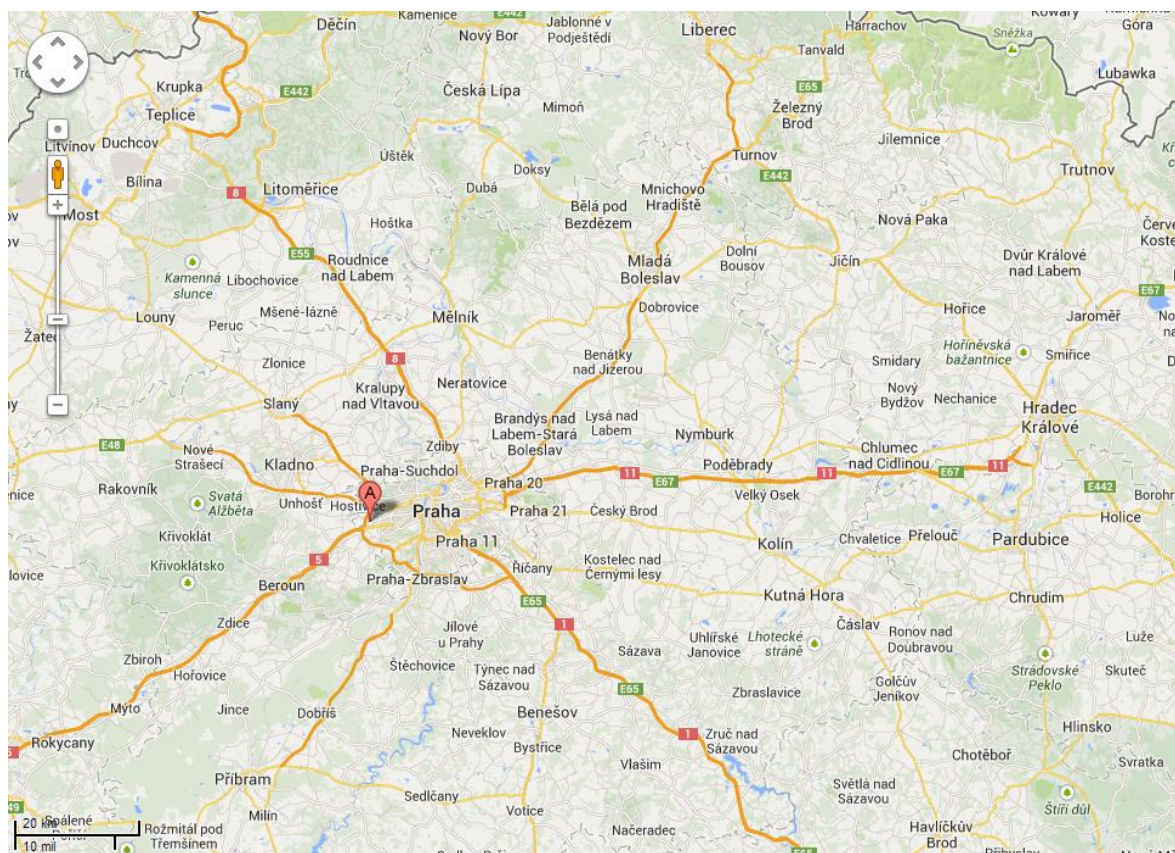
Fotodokumentace:





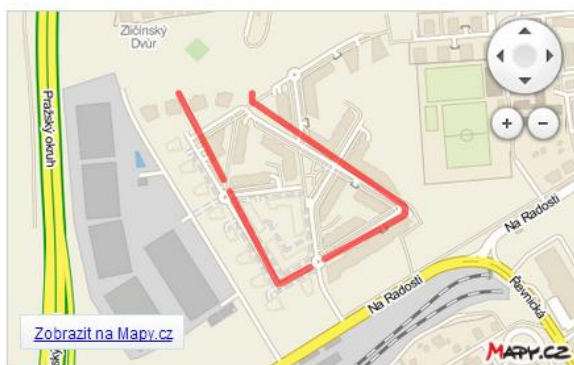
Mapa oblasti:





Srovnávané nemovitosti

1. nemovitost:



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Prodej, byt 1+kk, 33 m²

Celková cena:	1 860 000 Kč za nemovitost
	včetně provize, včetně právního servisu
Adresa:	Sazovická, Zličín
Datum aktualizace:	Včera
ID:	2974573404
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Zástavba:	Obytná
Podlaží umístění:	5. podlaží
Plocha užitná:	33 m ²
Balkón:	3 m ²
Sklep:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrina:	230V
Doprava:	Dálnice, MHD
Komunikace:	Asfaltová
Zařízeno:	Ano
Výtah:	Ano

Popis:

Prodej hezkého útulného bytu 1+kk v Praze 5 - Zličín v novém projektu. Byt je kompletně a vkusně zařízen nábytkem, vestavěnou ledničkou, pračkou, vestavěnou skříní, kuchyňskou linkou včetně kávovaru - všechno je nové. Bytu také patří prostorné sklepní koje. Nová lokalita s novostavbami jen 7 min pěšky od m.Zličín. U metra je jedno z největších a nejlevnějších nákupních center Prahy včetně kina Cinema City. Dostupnost centra Prahy - cca 20 min. Výborné spojení s letištěm - 10 min.

[Zavřít](#)

2. nemovitost:



[Zvětšit obrázek](#)



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Prodej, byt 1+kk, 30 m²

Celková cena:	2 100 000 Kč za nemovitost
Adresa:	Zličín
Datum aktualizace:	26.08.2013
ID zakázky:	6447
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Sídlíště
Podlaží počet:	7
Podlaží umístění:	2. podlaží
Plocha užitná:	30 m ²
Plocha podlahová:	45 m ²
Balkón:	Ano
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	1x
Garáž:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpaď:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Zařízení:	Ano
Bezbariérový přístup:	Ano
Popis: Krásný nový byt nedaleko letiště. Prodej bytu 1+kk o velikosti 30m2. Byt se nachází ve druhém patře cihlové novostavby rezidenčního projektu Metropole Zličín. Byt je vybaven kuchyňskou linkou se spotřebiči. V koupelně sprchový kout s toaletou, pračka. Vestavěné skříně v předsíni. V celém domě zabezpečení vstupů čipem. Volný ihned.	
Zavřít	

3. nemovitost:



[Zvětšit obrázek](#)



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Prodej, byt 1+kk, 36 m²

Celková cena: **2 450 000 Kč** za nemovitost
včetně provize

Adresa: Zličín

Datum aktualizace: 29.08.2013

ID zakázky: 104733

Budova: Skeletová

Stav objektu: Novostavba

Vlastnictví: Osobní

Podlaží umístění: 4. podlaží

Plocha užitná: 36 m²

Plocha podlahová: 36 m²

Terasa: 6 m²

Sklep: Ano

Garáž: Ano

Výtah: Ano

Popis:

Jedná se o jedinečný komplex Zličínské Zahrady v těsné blízkosti Metra B stanice Zličín, dochozí vzdálenost 8 minut, nákupní Metropole Zličín, Tesco, Ikea. Pod projektem je Zličínský park a cyklostezky. Byt je dispozičně řešen jako 1+kk s předstíní; koupelnou s vanou, závěsným WC, topným žebříkem a přípojkou na pračku; dále obývací pokoj s kuchyňskou linkou a terasa. Orientace na Z. Nadstandard. Bezpečnostní dveře, jsou zde velká, dřevěná eurookna, na oknech žaluzie, dřevěná podlaha- dekor ořech. V předstíní je velká vestavná skříň. Kuchyňská linka včetně spotřebičů elektrolux (trouba, varná deska, mikrovlnná trouba, odsavač par) K bytu náleží sklep a venkovní parkovací stání.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Sdílet](#) [Nahlásit chybu](#)

Kontaktujte prodejce



Adéla Bukovská
Mobil: **+420 221 111 999**
adela.bukovska@lexxus.cz