

Okres:Hlavní město Praha  
Obec :Praha

## ZNALECKÝ POSUDEK č.4396/176/2016

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.20/1 v osobním vlastnictví ve zděném domě č.p.20/10 v ulici Valentinská v Praze, okres Hlavní město Praha, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 428/10000.

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.  
Kateřinská 482  
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek  
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové  
**Mobil 732 459 996**

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 15.července 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.153 pro k.ú.Josefov, okres Hlavní město Praha ze dne 31.3.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.153 pro k.ú.Josefov, okres Hlavní město Praha ze dne 31.3.2016

Vlastnické právo:

Zuzana Property s.r.o., Valentinská 20/10, Josefov, 110 00 Praha 1

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

-----

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

-----

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 15.července 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----

Předmětná nemovitost je byt 3+1 č.20/1 s příslušenstvím ve 2.nadzemním podlaží ve zděném bytovém domě s nebytovými prostory s 5 nadzemními podlažími čp.20/10. Byt se nachází ve vnitřním zděném řadovém rohovém domě v centrální historické části Prahy v ulici Valentinská. V blízkosti domu se nachází stanice metra A Staroměstská. Veškerá občanská vybavenost v místě. Hlavní město Praha je samostatným správním celkem na úrovni kraje. Praha sestává z více městských částí. Na katastrálním území hlavního města má nahlášený trvalý pobyt asi 1212100 obyvatel.

Byt 3+1 ve 2.NP. s příslušenstvím má užitnou plochu cca 86,0 m2. Byt je po částečné rekonstrukci a je v dobrém stavu.

Vnitřní omítky vápenné, okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné, stropy s rovným podhledem, podlahy keramická dlažba, vlysy, vnitřní obklady keramické, vytápění ÚT. Vybavení koupelny: sprchový kout, umyvadlo, záchod splachovací. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, sporák combi, digestoř.

Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Objekt zděného bytového domu je v dobrém až průměrném stavu.

Jedná se o vnitřní rohový zděný bytový dům. Bytový dům byl postaven přibližně na začátku minulého století. K bytu patří podíl na pozemku st.p.č.31 o výměře 381 m2.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

**Určení obvyklé ceny** bytu č.20/1 v osobním vlastnictví ve zděném domě č.p.20/10 v ulici Valentinská v Praze, okres Hlavní město Praha, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 428/10000.

### **1. Cena obvyklá**

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

### **2. Popis způsobu ocenění**

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

### **3. Porovnávací metoda**

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Výhodiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

### **4. Porovnávací metoda - porovnání**

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Byt 3+1, 102 m<sup>2</sup>, Plaská, Praha 5 - Malá Strana, **cena 9 490 000,- Kč**

Nabízíme Vám velmi prostorný světlý byt o velikosti 3+1 a celkové ploše 102m<sup>2</sup> (vč. sklepu) v OV, v 1.patře/4 udržovaného secesního domu z roku 1902 v atraktivní

části Prahy 5 - Malá Strana, Plaská ulice, v blízkosti Petřínských sadů a Kampy. Dispoziční řešení bytu - vstupní hala 8,7m<sup>2</sup>, ze které je vstup do všech místností - kuchyň 17,1m<sup>2</sup>, 3 pokoje 18,8m<sup>2</sup>, 19,4m<sup>2</sup> a 25,7m<sup>2</sup>, koupelna s vanou 2,7m<sup>2</sup>, toaleta 1,4m<sup>2</sup>, komora 1,7m<sup>2</sup>. Kuchyň možno propojit s obývacím pokojem - vznikne prostor o výměře 45m<sup>2</sup>. Podlahové krytiny - parkety, dlažba a lino. Na oknech a interiérových dveřích je zachováno původní kování. K bytu náleží velký sklep 9,3m<sup>2</sup>. Orientace oken na jih do ulice a na sever do vnitrobloku. V domě jsou zachovány původní prvky - barvená mozaiková dlažba a leptané skleněné výplně se secesními motivy. Krásná žádaná lokalita s množstvím zeleně a veškerou občanskou vybaveností. Výborná dostupnost MHD - tram, metro. (PENB "G"- štítek není k dispozici).

**Byt 3+1, 83 m<sup>2</sup>, Praha 1, cena 9 300 000,- Kč**

Nabízíme Vám k prodeji byt 3+1/B v OV o velikosti 83,1 m<sup>2</sup> na Praze 1- Staré Město. Byt se nachází ve druhém patře zděné poválečné budově s výtahem v předním bloku. Modernizace společných prostorů jsou dokončeny včetně ústředního topení, stoupaček, oken, dveří, elektrorozvodů, osvětlení atd... K bytu náleží sklep o velikosti 12m<sup>2</sup>. Dispozice bytu: vstupní chodba s komorou, šatnou, koupelna s vanou, toaleta, 2 x pokoj, obývací pokoj a kuchyně. Z kuchyně je vstup na balkon (1,6m<sup>2</sup>). Orientace bytu je na dvě strany, do vnitrobloku i do ulice. Vytápění a ohřev vody zajišťuje centrální boiler. Na podlahách jsou parkety, lino a dlažba. Byt je situován v Dlouhé ulici, která se stala gastronomickým centrem hlavního města s kulinárními podniky, rezidenti si mohou vybrat z mnoha restaurací, barů, klubů. Historické památky i obchodní centra jsou v pěší dostupnosti. Výborné dopravní spojení- autobusová a tramvajová zastávka (ul. Revoluční)nebo metro (Náměstí Republiky -trasa B).

**Byt 3+1, 116 m<sup>2</sup>, Jungmannovo náměstí, Praha 1 - Nové Město, cena 13 999 000,- Kč**

Naše společnost si Vám dovoluje nabídnout ke koupi prostorný, světlý byt 3+1, 116 m<sup>2</sup>, Praha 1 - Nové Město, Jungmannovo náměstí, OV. Byt se nachází ve 3. NP udržovaného cihlového secesního domu s výtahem. Byt je v původním, udržovaném stavu, připraven ke kompletní rekonstrukci. Dispozice bytu: 3 neprůchozí obytné pokoje, kuchyň, pracovna, koupelna s vanou, samostatné WC, prostorná předsíň. Po celém bytě jsou položeny dřevěné parkety, v koupelně, WC a předsíni dlažba. Vytápění bytu zajišťuje plynový kotel v suterénu domu. Okna ze všech pokojů jsou situována do pěší zóny (JV). Z bytu je krásný výhled na chrám Panny Marie Sněžné. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost (obchody, restaurace, kavárny, knihovny). Výborná dopravní dostupnost (metro A/B - Můstek). Atraktivní a velmi žádaná historická lokalita.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**10 000 000,- Kč**

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

## **5. Závěrem**

-----

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4396/176/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.174/2016.

V Hradci Králové dne 15.července 2016.

.....  
razítko a podpis

## List vlastnictví č.153 pro k.ú.Josefov, okres Hlavní město Praha

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2016 16:30:00

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727008 Josefov

List vlastnictví: 153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Zuzana Property s.r.o., Valentinská 20/10, Josefov, 11000 Praha 1	26476908	

#### B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
20/1	byt	nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území	byt.z.	428/10000
Vymezeno v:				
Eudova	Josefov, č.p. 20, byt.dům, LV 47 na parcele	31, LV 47		
Parcela	31	zastavěná plocha a nádvoří		381m2

#### B1 Jiná práva - Bez zápisu

#### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pohledávka ve výši 847,- Kč s příslušenstvím Generali Pojišťovna a.s., Jednotka: 20/1 V-67926/2014-101 Bělehradská 299/132, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 61859869	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134 EX- 20328/2014 007 ze dne 17.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.10.2014. Zápis proveden dne 11.11.2014. V-67926/2014-101	
Pořadí k 17.10.2014 21:42	
o Zástavní právo soudcovské pohledávka ve výši 17 842,- Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení Janečková Jana, Javorová 847, 51801 Jednotka: 20/1 V-13876/2016-101 Dobruška, RČ/IČO: 785802/3382	
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č. 34 E- 42/2015 13 ze dne 11.12.2015. Právní moc ke dni 14.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.02.2016. Zápis proveden dne 31.03.2016. V-13876/2016-101	
Pořadí k 25.02.2016 14:59	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Rychtařikova 1, 326 00 Plzeň Zuzana Property s.r.o., Valentinská 20/10, Josefov, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26476908 Z-4713/2014-607	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2016 16:30:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 727008 Josefov List vlastnictví: 153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

---

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134EX-20328/2014 -5 (49 EXE 2342/2014-20) ze dne 17.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.10.2014. Zápis proveden dne 21.10.2014; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-4713/2014-607

---

D Jiné zápisy - Bez zápisu

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

---

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.11.2002.

V-40179/2002-101

Pro: Zuzana Property s.r.o., Valentinská 20/10, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 26476908

---

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

---

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

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

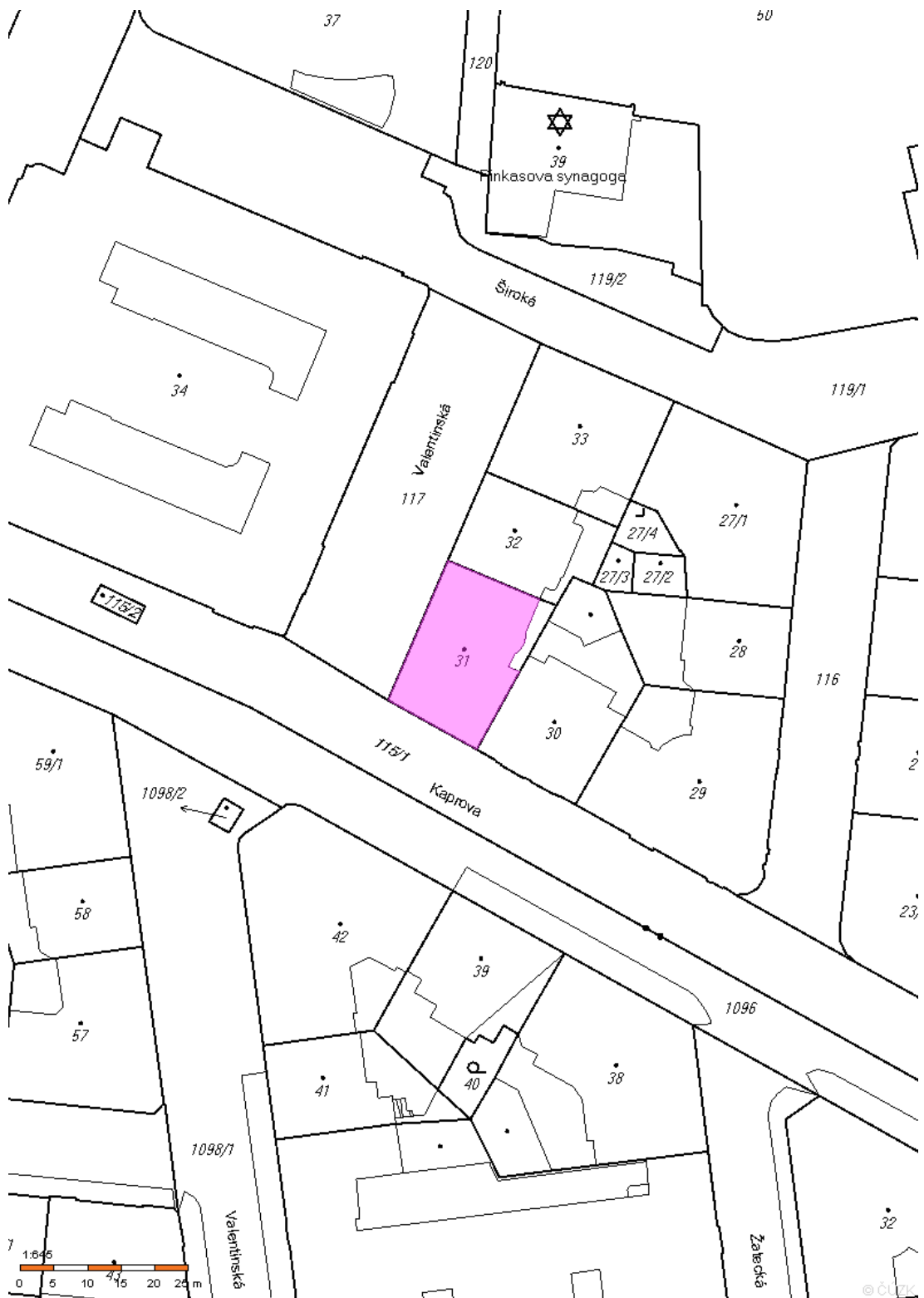
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 31.03.2016 16:41:40

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

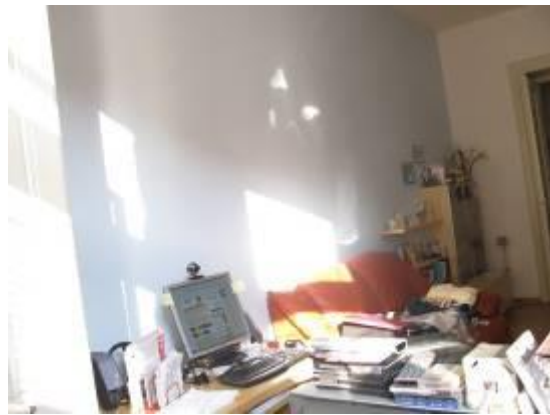
Kopie katastrální mapy pro k.ú. Josefov, okres Hlavní město Praha

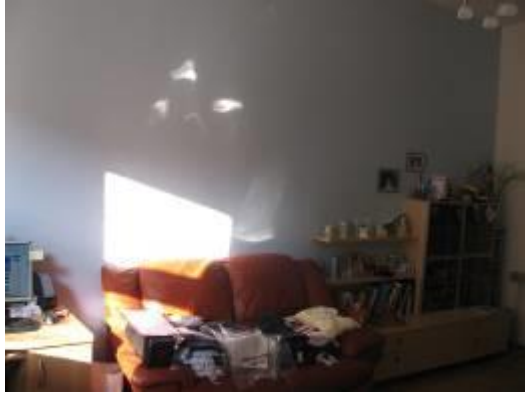




Fotodokumentace nemovitosti:







## Mapa

