

Okres:Hlavní město Praha
Obec :Praha

ZNALECKÝ POSUDEK č.4532/312/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.3313/2 v osobním vlastnictví v domě č.p.3313/2 v ulici Pertoldova v Praze,
okres Hlavní město Praha, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 741/13362

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 12 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 30.listopadu 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)Listy vlastnictví č.12975 pro k.ú.Modřany, okres Hlavní město Praha ze dne 1.11.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.12975 pro k.ú.Modřany, okres Hlavní město Praha ze dne 1.11.2016

Vlastnické právo:

Kroupa Jakub, Pertoldova 3313/2, Modřany, 143 00 Praha 4

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 24.listopadu 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 3+1 č.3313/2 s příslušenstvím v panelovém bytovém domě se 4 nadzemními podlažními čp.3313/2. Byt se nachází v panelovém domě přibližně na jižním okraji Prahy v ulici Pertoldova v Praze 15 na sídlišti. 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 s příslušenstvím má užitnou plochu cca 74,0 m2. K bytu patří sklep. Byt je po rekonstrukci a je v dobrém stavu.

Vybavení koupelny: sprchový kout, umyvadlo, záchod splachovací. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, sporák plynový, digestoř.

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

Jedná se o zateplený panelový bytový dům s plochou střechou, základy betonové s hydroizolací, stropy s rovným podhledem, okna plastová, dveře dřevěné, podlahy keramická dlažba, koberce, vnitřní obklady keramické, rozvod vody studené a teplé, dálkové vytápění a ohřev teplé vody, vnitřní omítky tenkovrstvé. Bytový dům byl postaven přibližně v 70-tých letech minulého století. Bytový dům s nachází na st.p.č.4635/58 o výměře 228 m2 a st.p.č.4635/59 o výměře 229 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.3313/2 v osobním vlastnictví v domě č.p.3313/2 v ulici Pertoldova v Praze, okres Hlavní město Praha, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 741/13362

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 smněna 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. Východiskem 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:

Nemovitost č.1

Byt 3+1, 74 m2, Pertoldova, Praha 4 - Modřany, **cena 3 599 000,- Kč**

Dovolujeme si Vám nabídnout pěkný slunný byt 3+1 v osobním vlastnictví. Byt prošel rekonstrukcí. Nová kuchyňská linka, zděné jádro s vanou. K bytu náleží sklep, komora a lodžie. Prezentované informace byly nabyty v dobré víře od vlastníka nemovitosti a společnost Reality Two2 s.r.o. je zprostředkovává, coby data informačního charakteru, za jejichž správnost a úplnost nenese odpovědnost.

Nemovitost č.2

Byt 3+1, 76 m2, Urbánkova, Praha 4 - Modřany, **cena 3 650 000,- Kč**

Prodej bytu 3+1 75m2, L,OV, Praha 4, Modřany, Urbánkova. Nabízíme k prodeji krásný a prostorný byt 3+1, 75,52 m2, s lodžii 3m2 v osobním vlastnictví. Byt se nachází v 5. patře jedenáctipodlažního panelového domu s výtahem, který stojí ve velmi příjemné a klidné lokalitě Modřan. Tato nemovitost je skvělou příležitostí k bydlení pro rodiny s dětmi, milovníky zeleně, vycházek, cyklistiky atd nádraží). Byt je dispozičně řešen jako předsíň s vestavěnými skříněmi, dvě neprůchozí ložnice (jedna má vstup na lodžii), obývací pokoj, kuchyně, koupelna s vanou a samostatná toaleta. Byt prošel částečnou rekonstrukcí (zděné jádro, plastová okna) a celkově je v dobrém stavu. K bytu náleží komora na chodbě a běžná „plechová“ sklepní kóje k dispozici je i kočárkárna a společná dílna. K dispozici přípojka UPC, společná televizní anténa. V okolí velmi slušné možnosti parkování. Dům byl zkolaudován v roce 1988-89 a je ve velmi solidním stavu. Aktuálně navíc prochází kompletní revitalizací (nové, bezpečné vchodové dveře, automaticky spínané osvětlení před domem a na chodbách, poštovní schránky, zcela nové výtahy) Veškerá občanská vybavenost v místě (samoobsluha, poliklinika, nákupní centra a další.) Do centra MHD cca 30-35 minut (cca 20 minut autobusem do stanice Kačerov nebo Smíchovské nádraží).

Nemovitost č.3

Byt 3+1, 79 m2, Pirinská, Praha 4 - Modřany, **cena 3 500 000,- Kč**

Ve výhradním zastoupení si Vám dovolujeme nabídnout byt 3+1 s lodžii a sklepem, nacházející se v prvním nadzemním podlaží čtyřpodlažního panelového domu v ulici Pirinská, v klidné části Modřan. Byt je o výměře 79 m2, orientace oken je západ - východ. V poslední době prošel rekonstrukcí, nyní zděné jádro s oddělným wc a koupelnou s vanou. Dispozice bytu je taková, že při vstupu máme před sebou velkou předsíň, ložnice a obývací pokoj s lodžii je po pravé straně, vlevo pak druhá ložnice, jádro a velká kuchyně s vestavěnými spotřebiči - myčka, sklokeramická deska, horkovzdušná a mikrovlnná trouba jsou prakticky umístěny do vyšší pozice. Vestavěné skříně na míru společně s oddělenou komorou nabízí velký úložný prostor a příjemně dotváří praktičnost bytu. Výhodou okolí je hlídané parkoviště a větší počet parkovacích míst celkově. V místě je veškerá občanská vybavenost. Najdete zde restaurace, obchody, sportovní areál, velký počet základních i mateřských škol, hned před domem se nalézá dětské hřiště. Výborná dopravní dostupnost MHD - tramvají, či autobusem, metro B - Anděl je vzdálené cca 25 minut, metro C - Kačerov ještě o pár minut méně. Bydlení vhodné pro rodinu, i sportovně založené

jedince díky okolní zeleni. Do domu nevede jediný schod, vhodné tedy i pro lidi se sníženou schopností pohybu.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

3 400 000,- 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.4532/312/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.304/2016.

V Hradci Králové dne 30.listopadu 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.12975 pro k.ú.Modřany, okres Hlavní město Praha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2016 11:00:00

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728616 Modřany

List vlastnictví: 12975

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kroupa Jakub, Pertoldova 3313/2, Modřany, 14300 Praha 4	880229/0178	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
3313/2	byt		byt.z.	741/13362
Vymezeno v:				
Budova	Modřany, č.p. 3312, 3313, byt.dům, LV 6511 na parcele	4635/58, LV 6511 4635/59, LV 6511		
Parcela	4635/58 4635/59	zastavěná plocha a nádvoří zastavěná plocha a nádvoří		228m2 229m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 780 000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 2 000 000,- Kč, vzniklé do 30.9.2044
dle čl. I. smlouvy

Bolona a.s., Jiráskova 81/13,
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
28568249

Jednotka: 3313/2

V-55489/2014-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2014. Zápis proveden dne 28.08.2014; uloženo na prac. Praha

V-42974/2014-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2014. Zápis proveden dne 26.09.2014.

V-55489/2014-101

Pořadí k 08.07.2014 12:28

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-54353/2014-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2014. Zápis proveden dne 28.08.2014; uloženo na prac. Praha

V-42974/2014-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2016 11:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728616 Modřany List vlastnictví: 12975

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2014. Zápis proveden dne 28.08.2014; uloženo na prac. Praha

Z-54353/2014-101

V-42974/2014-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2013.

V-63542/2013-101

Pro: Kroupa Jakub, Pertoldova 3313/2, Modřany, 14300 Praha 4

RČ/IČO: 880229/0178

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.

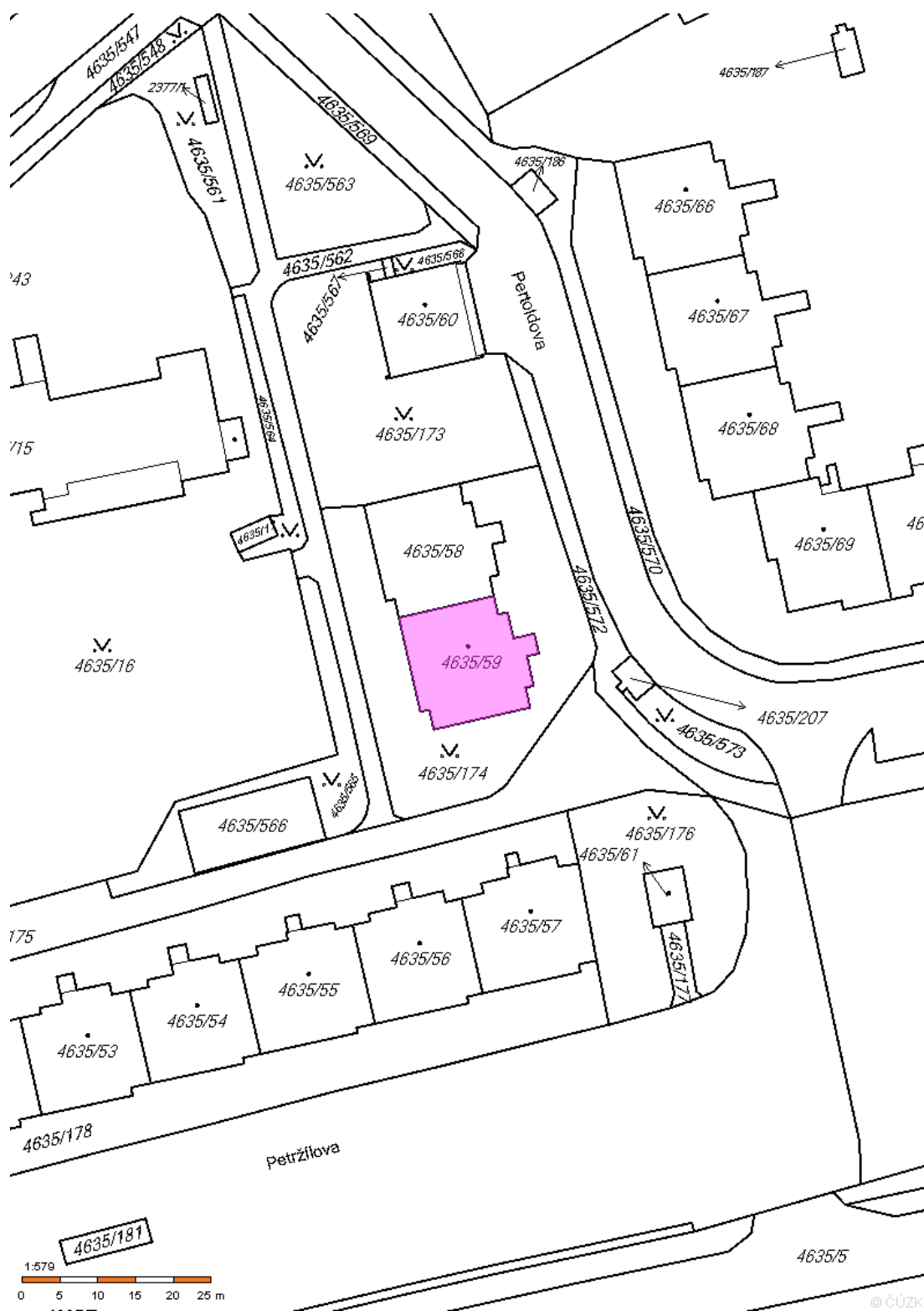
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.11.2016 11:21:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa



