

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 187/19

**o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1580/14 a podílu 338/53107 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Nusle, č.p. 1578, 1579, 1580, bytový dům, pozemku p.č. 2910/59, 2910/60, 2910/61, s příslušenstvím, zapsaných na LV 5360, katastrální území Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 2067/18-26

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 25.08.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 29.08.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1580/14 a podílu 338/53107 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Nusle, č.p. 1578, 1579, 1580, bytový dům, pozemku p.č. 2910/59, 2910/60, 2910/61, s příslušenstvím, zapsaných na LV 5360,

katastrální území Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství:
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Byt číslo 1580/14
Adresa předmětu ocenění:	Kotorská 1580
	110 00 Praha 4, Nusle
LV:	5360
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Nusle
Počet obyvatel:	1 294 513

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.08.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové a sousedů v ulici, kteří se nepředstavili.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 22.08.2019, LV číslo 5360, k.ú. Nusle
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- informace od sousedů z ulice
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z prohlášení vlastníka
- informace z cenové mapy pozemku Hlavního města Praha 2019

5. Vlastnické a evidenční údaje

Maximovič Daniel, Kotorská 1580/38, Nusle, 14000 Praha 4

Omezení vlastnického práva:

Typ
Zástavní právo smluvní
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Maximovič Daniel
Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází na ulici Kotorská, v bytové zástavbě. Jedná se o bytový dům, který má tři vchody s č.p. 1578, 1579, 1580, na rovinatém pozemku. Dům má dvanáct nadzemní podlaží. V prvním nadzemním podlaží jsou společné prostory, nebytové, komerční prostory a sklepy. V ostatních nadzemních jsou společné prostory a bytové prostory. Objekt je užíván od roku 1967. Na domě bylo provedeno zateplení včetně nové fasády, nové vstupní dveře do vchodů a byla vyměněna okna za plastová. Předmětem ocenění je byt číslo 1580/14, umístěný v 6. nadzemním podlaží. Dům je napojen na vodovod, plyn, elektřinu a kanalizaci. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel je na parkovišti před domem.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastníky prohlídky. Některé míry a vybavení byly odhadnuty.

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovitě věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Byt

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,208}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,268}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Byt

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka velikosti 1+1 se nachází v 6.NP bytového domu.

Vybavení bytu: je uvažováno standardní.

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektriny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzavěr jednotky, výtahy a výtahové šachty.

S jednotkou je spojeno vlastnické právo v rozsahu spoluvlastnického podílu k pozemkům.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je standardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,91 *	1,00 =	8,91 m ²
pokoj 1:	15,97 *	1,00 =	15,97 m ²
koupelna:	3,55 *	1,00 =	3,55 m ²
předsíň:	4,03 *	1,00 =	4,03 m ²
komora:	1,33 *	1,00 =	1,33 m ²
lodžie:	6,96 *	0,70 =	4,87 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			38,66 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Komerční plochy, sauna nebo fitness	III	0,02
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = \mathbf{0,740}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,635}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 * 0,635 = 42\,231,31 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 38,66 \text{ m}^2 * 42\,231,31 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,050 = 1\,714\,295,57 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 714 295,57 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Pozemky jsou zastavěny stavbou.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2910/59	310	3 000,00	930 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2910/60	232	3 000,00	696 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2910/61	287	3 000,00	861 000,-
Cenová mapa - celkem		829		2 487 000,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **2 487 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 2 487 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 487 000,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 714 295,57 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 487 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 338 / 53 107

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,487\,000,- \text{ Kč} * 338 / 53\,107 = 15\,828,53 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 15 828,53 Kč

Byt - zjištěná cena = **1 730 124,10 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Byt	1 730 124,10 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 714 295,57 Kč
1.2. Pozemky	15 828,53 Kč
	= 1 730 124,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 730 124,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 730 120,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsettřicettisícjednostodvacet Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené

analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

1. Prodej bytu 2+kk 40 m2 Plamínkové, Praha 4 - Nusle 3 490 000 Kč

C Úsporná

Přinášíme příležitost koupit byt 2+kk (40,30 m2) v 5.patře zatepleného panelového domu s novým výtahem. K bytu náleží komora na patře. Byt je před kompletní rekonstrukcí dle představ nového majitele.

Přednosti koupě bytu:

- Startovní bydlení či vhodná investice na pronájem;
- Příjemná výše na měsíční zálohy na poplatky za služby (včetně fondu oprav 797 Kč) 3 015,- Kč;
- Orientace bytu na jiho-západ
- Lokalita:

* metro "C" Pankrác cca 3 minuty pěší chůzí, či autobusová zastávka (linky č. 134, 188, 193);

* velmi dobré sociální vybavení a sociální vyžití: Arkády Pankrác, Albert, obchody s oblečením, knihkupectví, restaurace, kavárny, banky, pošta, Bauhaus, lékaři, ZŠ, MŠ, beach klub Pankrác, Centrální park Pankrác, Stadion Děkaněves, nedaleké Žluté Lázně;

* atraktivní rozvíjející se lokalita s blízkým dosahem do centra města, za 7 minut jste metrem na

Muzeum.

Doporučujeme! Volejte makléři na domluvení si prohlídky či s případnými dotazy.

Celková cena: 3 490 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 148660

Aktualizace: 19.08.2019

Stavba: Panelová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 5. podlaží z celkem 7

Užitná plocha: 40 m²

Plocha podlahová: 40 m²

Sklep:

Energetická náročnost budovy: Třída C - Úsporná

Ukazatel energetické náročnosti budovy: 98,0 kWh/m² za rok

2. Prodej bytu 2+kk 40 m² Přímětická, Praha 4 - Michle

3 799 000 Kč

D Méně úsporná

Nabízíme Vám k prodeji hezký byt 2+kk v osobním vlastnictví v Praze 4, Michli, v klidné ulici Přímětická. Světlý byt o celkové ploše 39,70 m² se nachází v pátém NP sedmipodlažního panelového domu. Dům prošel celkovou rekonstrukcí, zateplená fasáda, plastové rozvody, nový výtah, vchodové dveře. Byt je před rekonstrukcí, jen nová plastová okna s výhledem do zeleně, na podlahách dlažba, plovoucí podlaha a koberce. Původní jádro, koupelna se sprchovým koutem, WC je zvlášť. K bytu náleží komora naproti bytu. Bezproblémové parkování přímo před domem. Velice klidné místo, v okolí veškerá občanská vybavenost - poliklinika, obchody, základní a mateřské školy, pošta, restaurace. Skvělá dopravní dostupnost, 3 min pěší chůze na metro C Budějovická. K dispozici ihned.

Celková cena: 3 799 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 657

Aktualizace: Dnes Inzerát byl dnes topován

Stavba: Panelová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 6. podlaží

Užitná plocha: 40 m²

Plocha podlahová: 40 m²

Sklep: 2 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelová televize

Doprava: Silnice, MHD

Energetická náročnost budovy: Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

3. Prodej bytu 2+kk 37 m² Perucká, Praha 2 - Vinohrady

4 453 000 Kč

C Úsporná

Letní zvýhodněné ceny až -10 %!!

Bydlení v luxusní lokalitě pražských Vinohrad si nyní můžete dopřát i Vy! Nově zrekonstruovaná prosluněná jednotka orientovaná na severovýchod nabízí krásný výhled do parku Grébovka. Jednotka o dispozici 2+kk o výměře 36.6 m² včetně sklepní kóje 1.7 m² je zařízena v provedení fit out.

Budoucí majitelé si ke svým jednotkám mohou přikoupit část ze soukromých pochozích střeš, které nabízí nevšední výhledy na panorama Prahy a parkovací stání pro větší komfort!

Máte možnost každý den si užívat posezení spojené s krásným výhledem na Prahu, okolí Vinohrad či parku Grébovka. Pro milovníky sportu nabízíme soukromé fitness, které je k dispozici nonstop. Součástí domu je společná recepce, která zajišťuje kompletní služby a soukromí pro rezidenty a vlastní soukromé parkoviště.

Depo Grébovka je navrženo v duchu severského stylu a vyznačuje spojení jednoduchosti, čistých linií, důraz na funkční využití prostor a kvalitní materiály. Projekt zručně reaguje na poptávku menších a startovních bytů, ale za dostupnou cenu v centru města. Oblast bývalých královských vinic si svůj půvab zachovala dodnes a dává vzniknout jedinečnému místu pro život.

www.depogrebovka.cz

Celková cena: 4 453 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: Prodává přímý majitel, neplatíte provizi! Možnost dokoupit parkovací stání a část pochozí střechy!!

ID zakázky: DG7213

Aktualizace: Včera

Stavba: Panelová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Centrum obce

Podlaží: 2. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 37 m²

Užitná plocha: 37 m²

Plocha podlahová: 34 m²

Sklep: 2 m²

Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnáání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 2,2-2,7 mil. Kč.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Maximovič Daniel

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

2 450 000,- Kč

slovy: Dvamiliónyčtyřistapadesáttisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 29.08.2019

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 187/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 187/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2019 11:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 206718 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 5360

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Maximovič Daniel, Kotorská 1580/38, Nusle, 14000 Praha 4	740224/3464	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	způsob využití	způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
1580/14	byt		byt.z.	338/53107
Vymezeno v:				
Budova	Nusle, č.p. 1578, 1579, 1580, byt.dům, LV 1618			
	na parcele	2910/59, LV 6101		
		2910/60, LV 6101		
		2910/61, LV 6101		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 850 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 1580/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2004.

V-23042/2004-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Maximovič Daniel, Kotorská 1580/38, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 740224/3464

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 2067/18-8 k 64 EXE-2782/2018 -11 ze dne 20.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2018. Zápis proveden dne 27.12.2018; uloženo na prac. Praha

Z-42313/2018-101

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2019 11:15:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Související zápisy

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX 2067/18-9 ze dne 20.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2018. Zápis proveden dne 03.01.2019; uloženo na prac. Praha

Z-42267/2018-101

pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Na Bělidle 801/4, 73301 Karviná-Fryštát

Povinnost k

Maximovič Daniel, Kotorská 1580/38, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 740224/3464

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 171 EX-00056/2019 -007
Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová ze dne
23.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 01.03.2019. Zápis proveden dne
05.03.2019; uloženo na prac. Karviná

Z-849/2019-803

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Pliskavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Maximovič Daniel, Kotorská 1580/38, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 740224/3464

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 2394/19-7 k 68 EXE 893/2019-11 ze dne 17.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2019. Zápis proveden dne 31.05.2019; uloženo na prac. Praha

Z-17869/2019-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1580/14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-2394/2019 -8 ze dne 29.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2019. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Praha

Z-17785/2019-101

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Maximovič Daniel, Kotorská 1580/38, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 740224/3464

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 3594/19-29 k 64 EXE-1748/2019 23 ze dne 25.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 25.06.2019. Zápis proveden dne 27.06.2019; uloženo na prac. Praha

Z-22040/2019-101

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2019 11:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 5360
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1580/14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-3594/2019 - 35 ze dne 25.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 27.06.2019. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Praha

-

Z-22337/2019-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2004.

V-23043/2004-101

Pro: Maximovič Daniel, Koterská 1580/38, Nusle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 740224/3464

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 zeměměřický a katastrální - SCD

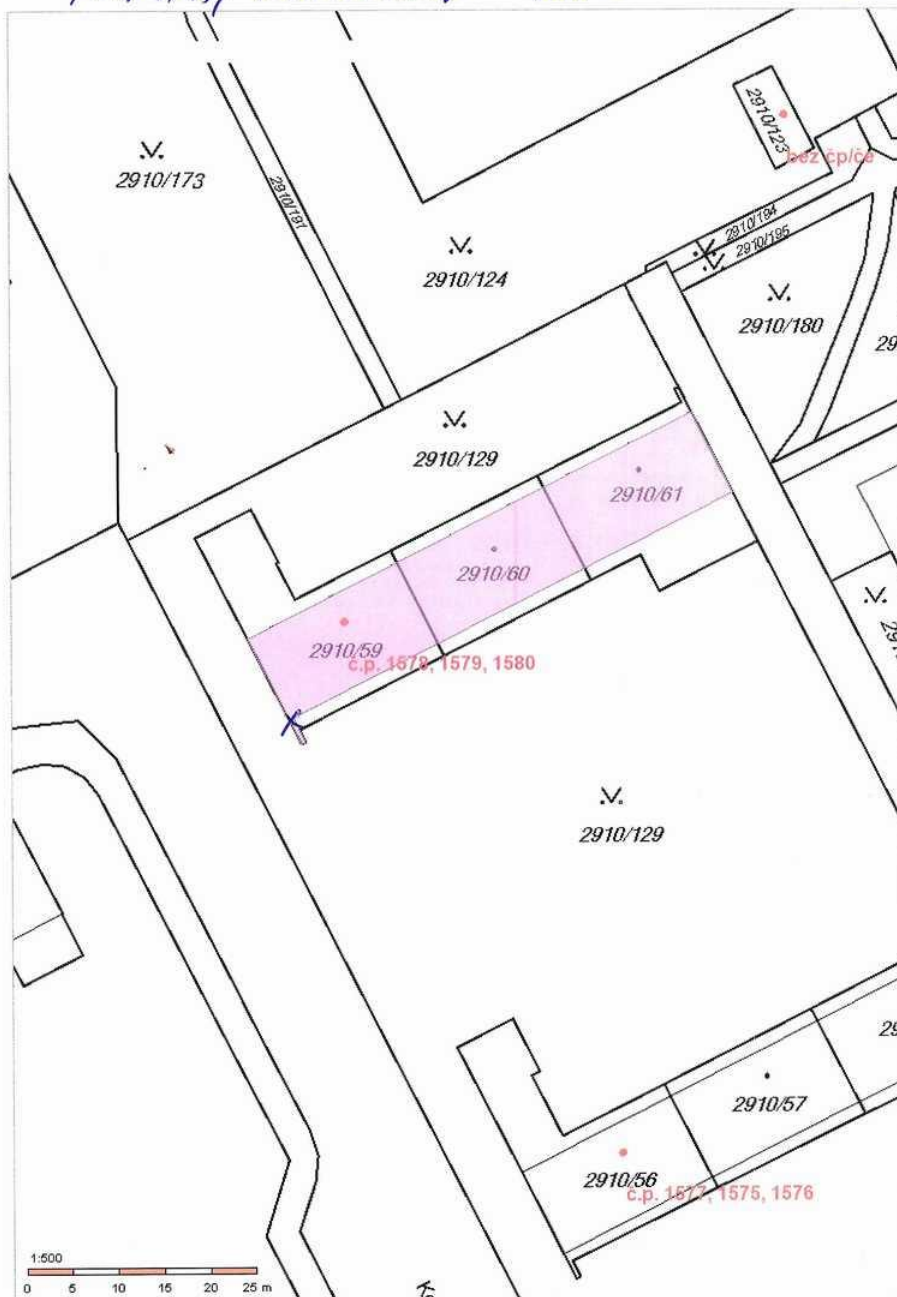
Vyhotoveno: 22.08.2019 11:20:38

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

strana 3

PRAHA, KOTORSKÁ 15P0

LV 5360



GPS 50°03'14"N
14°26'07"E

k prohlášení vlastníka budovy:

k prohlášení vlastníka budovy:

1578/6 62,8 m ²		1578/4 62,9 m ²	1579/6 62,9 m ²		1579/4 62,9 m ²	1580/4 62,9 m ²		1580/6 61,6 m ²
1578/5 33,8 m ²			1579/5 33,8 m ²				1580/5 33,8 m ²	

1578/4
1578/6

1579/4
1579/6

1580/4
1580/6

1578/9 61,4 m ²		1578/7 62,9 m ²	1579/9 62,9 m ²		1579/7 62,9 m ²	1580/7 64,3 m ²		1580/9 61,6 m ²
1578/8 33,8 m ²			1579/8 33,8 m ²				1580/8 33,8 m ²	

1578/7
1578/9

1579/7
1579/9

1580/7
1580/9

1578/12 62,3 m ²		1578/10 62,9 m ²	1579/12 64,3 m ²		1579/10 64,3 m ²	1580/10 62,9 m ²		1580/12 62,2 m ²
	1578/11 33,8 m ²			1579/11 33,8 m ²			1580/11 33,8 m ²	

1578/10
1578/12

1579/10
1579/12

1580/10
1580/12

1578/15 62,3 m ²	1578/14 33,8 m ²	1578/13 62,9 m ²	1579/15 62,9 m ²	1579/14 33,8 m ²	1579/13 62,9 m ²	1580/13 62,9 m ²	1580/14 33,8 m ²	1580/15 62,2 m ²
1578/13								

1578/13
1578/15

1579/13
1579/15

1580/13
1580/15

1578/18 62,3 m ²		1578/16 62,9 m ²	1579/18 62,9 m ²		1579/16 62,9 m ²	1580/16 62,9 m ²		1580/18 62,2 m ²
1578/17 33,8 m ²			1579/17 33,8 m ²				1580/17 33,8 m ²	

1578/16
1578/18

1579/16
1579/18

1580/16
1580/18

