

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 317-5/2018



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Byt č.2074/2, k.ú.Břevnov, hl.město Praha
Adresa nemovitosti	Bolívarova 2074/14, Praha 6, 169 00
Katastrální údaje:	Dle LV č.3050 : jednotka č.2074/2 byt budova Břevnov č.p.2073, 2074, 2075, byt.dům, LV č.2416 podíl na společných částech domu a pozemcích 63/1633 pozemky p.č.2552/24, 2552/25, 2552/26 zastavěná plocha a nádvoří, LV č.2416 p.č.2552/24, p.č.2552/25, p.č.2552/26
Pozemky:	
Vlastníkbyt. jednotky:	Alena Dekojová, Bolívarova 2074, 16900 Praha 6, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Alena Dekojová, Bolívarova 2074, 16900 Praha 6, spoluvlastnický podíl: 63/1633

OBJEDNATEL

Adresa:	REXIM REALITY s.r.o. Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10	IČ: 492 45 031
---------	--	----------------

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339
Telefon:	735038308	DIČ: CZ02777339
e-mail:	info@zuom.cz	

ÚČEL POSUDKU: nedobrovolná dražba

OBVYKLÁ CENA

3 900 000 Kč

Datum místního šetření: 10.1.2018

Datum zpracování : 15.1.2018

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 16.1.2018

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Byt č.2074/2, k.ú.Břevnov, hl.město Praha
Adresa nemovitosti	Bolívarova 2074/14, Praha 6, 169 00
Katastrální údaje:	Dle LV č.3050 : jednotka č.2074/2 byt budova Břevnov č.p.2073, 2074, 2075, byt.dům, LV č.2416 podíl na společných částech domu a pozemcích 63/1633 pozemky p.č.2552/24, 2552/25, 2552/26 zastavěná plocha a nádvoří, LV č.2416
Pozemky:	p.č.2552/24, p.č.2552/25, p.č.2552/26

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro nedobrovolnou dražbu

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 10.1.2018 za přítomnosti pouze znalce. Vlastník/zástavce se nedostavil.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

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 oblby. Mimořádnými okolnostmi 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájemy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **Byt č.2074/2, k.ú.Břevnov, hl.město Praha**
Adresa nemovitosti Bolívarova 2074/14, Praha 6, 169 00
Katastrální údaje: Dle LV č.3050 :
jednotka č.2074/2 byt
budova Břevnov č.p.2073, 2074, 2075, byt.dům, LV č.2416
podíl na společných částech domu a pozemcích 63/1633
pozemky p.č.2552/24, 2552/25, 2552/26 zastavěná plocha a nádvoří, LV č.2416
p.č.2552/24, p.č.2552/25, p.č.2552/26
Pozemky:
Vlastník byt. jednotky Alena Dekojová, Bolívarova 2074, 16900 Praha 6, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Alena Dekojová, Bolívarova 2074, 16900 Praha 6, spoluvlastnický podíl: 63/1633

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Břevnov je městská čtvrť a katastrální území v západní části Prahy. Spadá do obvodu a městské části Praha 6. Nachází se na levém břehu řeky Vltavy. Jedná se převážně o lokalitu bydlení vyššího standardu, s dobře dostupnou základní občanskou a technickou vybaveností. Jeho součástí je též Malý Břevnov.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Předmětnou nemovitost tvoří pravděpodobně panelový bytový dům o třech sekcích(vchodech) č.p.2073, 2074, 2075 postavených na pozemcích p.č.2552/24, p.č.2552/25, p.č.2552/26. Má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. V podzemním podlaží jsou společné prostory a garáže, v nadzemních podlažích osm bytových jednotek, dvě na podlaží. Vnitřní schodiště je dvouramenné, přímo osvětlené lodžii. Výtah chybí. Nemovitost je dle prohlášení vlastníka napojená na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny. Parkování je dobré na podélných stáních v ulici. Kolem domu se nachází mezibloková zeleň. Bytová jednotka č.2074/2 se nachází ve 1.NP vnitřní sekce č.p.274. Jedná se o dvoustranně do ulice a zeleného mezibloku orientovaný byt s dispozicí 2+1. Lodžie je na jižní straně. Poloha sklepa není známa. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p.2073, 2074, 2075 a pozemcích p.č.2552/24, 2552/25, 2552/26 činí 63/1633. Tento podíl má pouze doplňující charakter. Bytová jednotka nebyla zpřístupněna. Ocenění se provádí náhledem vně nemovitosti a za pomoci výpisu z prohlášení vlastníka.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	2	
Podlaží	1	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	61,27	m ²
Balkon	4,85	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	1,90	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	68,02	m ²
Podíl na společných částech domu	63/1633	
Podíl na společných částech pozemku	63/1633	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Bytový dům je situován v ulici Bolívarova, v úzké lokalitě zastavěné bytovými domy mezi ulicí Bělohorskou a Motolským údolím na území Malého Břevnova. Ulice je přímo přístupná z hlavní průjezdní komunikace Bělohorská a je od ní oddělený řadou bytových domů. Jižně sousedí s individuální rezidenční zástavbou.				
Počet obyvatel	1 259 079				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II., III.tř.			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
2549/1	Hl.město Praha	příjezdová komunikace Bolívarova ul.

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

Typ smlouvy:

Doba nájmu:

Výše nájmu:

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

památkově chráněné území

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Nezjištěno	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Nezjištěno	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Dle výpisu z KN LV č.3050: - zástavní právo smluvní ve prospěch Hypoteční banky, a.s., V-16040/2011-101

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3050			
Kraj:	Pražský	Okres:	Praha-hlavní město
Obec:	Praha	Katastrální území:	Břevnov
Ulice:	Bolívarova	č.o.:	14
Vlastníci			
Alena Dekojová - Bolívarova 2074 , 16900 Praha 6			
Stavba		je součástí	
Byt č.274/2 v bytovém domě	Bytový dům	č.p.: 274	pozemku p.č.2552/25
Pozemky			
2552/24	zastavěná plocha a nádvoří	206 m ²	zastavěný sekci č.p.2075 bytového domu
2552/25	zastavěná plocha a nádvoří	190 m ²	zastavěný sekci č.p.2074 bytového domu
2552/26	zastavěná plocha a nádvoří	206 m ²	zastavěný sekci č.p.2073 bytového domu

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výčet místností**

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP			
sklep	1,90 m ²	0,50	0,95 m ²
1.PP - celkem	1,90 m²		0,95 m²
1.NP			
komora	2,16 m ²	1,00	2,16 m ²
koupelna	3,20 m ²	1,00	3,20 m ²
kuchyně	10,17 m ²	1,00	10,17 m ²
lodžie	4,85 m ²	0,10	0,48 m ²
pokoj	21,67 m ²	1,00	21,67 m ²
pokoj	14,30 m ²	1,00	14,30 m ²
předsíň	8,84 m ²	1,00	8,84 m ²
WC	0,93 m ²	1,00	0,93 m ²
1.NP - celkem	66,12 m²		61,76 m²
Celkem	68 m²		62 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové
Zdivo	pravděp.panelové
Stropy	pravděp.železobetonové
Střecha	plochá
Krytina	živičná
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	nezjištěno
Fasádní omítky	stěrkové na KZS
Vnější obklady	sokl z keramických pásků
Vnitřní obklady	nezjištěno
Schody	dvouramenné, přímo osvětlené
Dveře	vchodové z dřevěného proskleného masivu, bytové nezjištěno
Okna	pravděp.plastová
Podlahy obytných místností	nezjištěno
Podlahy ostatních místností	nezjištěno
Vytápění	ústřední vytápění - dle prohlášení vlastníka
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	pravděp.standardní
Zdroj teplé vody	nezjištěno
Instalace plynu	nezjištěno
Kanalizace	pravděp.standardní
Vybavení kuchyně	nezjištěno
Vnitřní vybavení	nezjištěno
Záchod	nezjištěno
Ostatní	nezjištěno

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice



IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	68
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]	25 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 700 000
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 020 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Byt 3+1 ul.Bolívarova	80,00	0,00	3+1/L	5 000 000	62 500	0,83	51 875
Byt 3+1/L, OV 3.NP/4NP v ulici, dálkové vytápění a centrální ohřev teplé vody, technický stav : dobrý							
							
Hodnocení: obdobný BD, větší bytová jednotka lepší poloha v domě							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Byt 3+kk ul.Bolívarova	85,00	0,00	3+kk/terasa	6 600 000	77 647	0,81	62 894
Byt 3+1(85m ²)/terasa (30m ²)/venkovní parkovací stání, OV zděný, 1.NP/6NP v ulici, vytápění etážové, centrální ohřev vody, technický stav : dobrý							
							
Hodnocení: větší bytová jednotka, velká terasa parkovací stání obdobná poloha v domě							
Lokalita 3	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

	m2	m2					
Byt 3+kk ul.Čistovická	77,00	0,00	3+kk/balkon	6 990 000	90 779	0,83	75 346
Byt 3+kk/balkon/garážové stání, OV, cihlový 3.NP/4NP, výtah, vytápění etážové plynové, technický stav : dobrý							
							
Hodnocení: méně atraktivní lokalita parkovací stání lepší poloha v domě							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	51 875 Kč/m ²	Minimální cena:	3 216 300 Kč
Průměrná jednotková cena	63 371 Kč/m ²	Průměrná cena	3 929 066 Kč
Maximální jednotková cena	75 346 Kč/m ²	Maximální cena	4 671 500 Kč
Stanovená jednotková cena	63 371 Kč/m²	Porovnávací hodnota	3 929 002 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků. Vzhledem ke skutečnosti, že osoba, která má předmět dražby v držení, neumožnila prohlídku nemovitosti, byl posudek proveden dle §13 odst.3. Zákona o veřejných dražbách na základě dostupných údajů.

Silné stránky nemovitosti

- + lodžie
- + dobré parkovací možnosti v ulici

Slabé stránky nemovitosti

- na sever zvýšené přízemí

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 020 000 Kč
Porovnávací hodnota	3 929 002 Kč
Obvyklá cena	3 900 000 Kč

Slovy : třimilionydevětsettisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Pavel Čoudek**

V Pardubicích dne: 16.1.2018

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.317-5/2018 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z KN LV č.3050	2
snímek katastrální mapy	1
mapa oblasti	1
mapa obce	1
fotodokumentace	1

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2017 14:35:02

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729582 Břevnov

List vlastnictví: 3050

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dekojová Alena, Bolívarova 2074/14, Břevnov, 16900 Praha 6	735917/1182	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
2074/2	byt	památkově chráněné území	byt.z.	63/1633
Vymezeno v:				
Budova	Břevnov, č.p. 2073, 2074, 2075, byt.dům, LV 2416			
	na parcele	2552/24, LV 2416		
		2552/25, LV 2416		
		2552/26, LV 2416		
Parcela	2552/24	zastavěná plocha a nádvoří		206m2
	2552/25	zastavěná plocha a nádvoří		190m2
	2552/26	zastavěná plocha a nádvoří		206m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 330.000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická Jednotka: 2074/2

V-16040/2011-101

333/150, Radlice, 15000 Praha 5,

RČ/IČO: 13584324

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.04.2011.

V-16040/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 08.10.2004.
Právní účinky vkladu práva ke dni 12.10.2004.

V-41084/2004-101

Pro: Dekojová Alena, Bolívarova 2074/14, Břevnov, 16900 Praha 6

RČ/IČO: 735917/1182

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

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2017 14:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729582 Břevnov

List vlastnictví: 3050

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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.

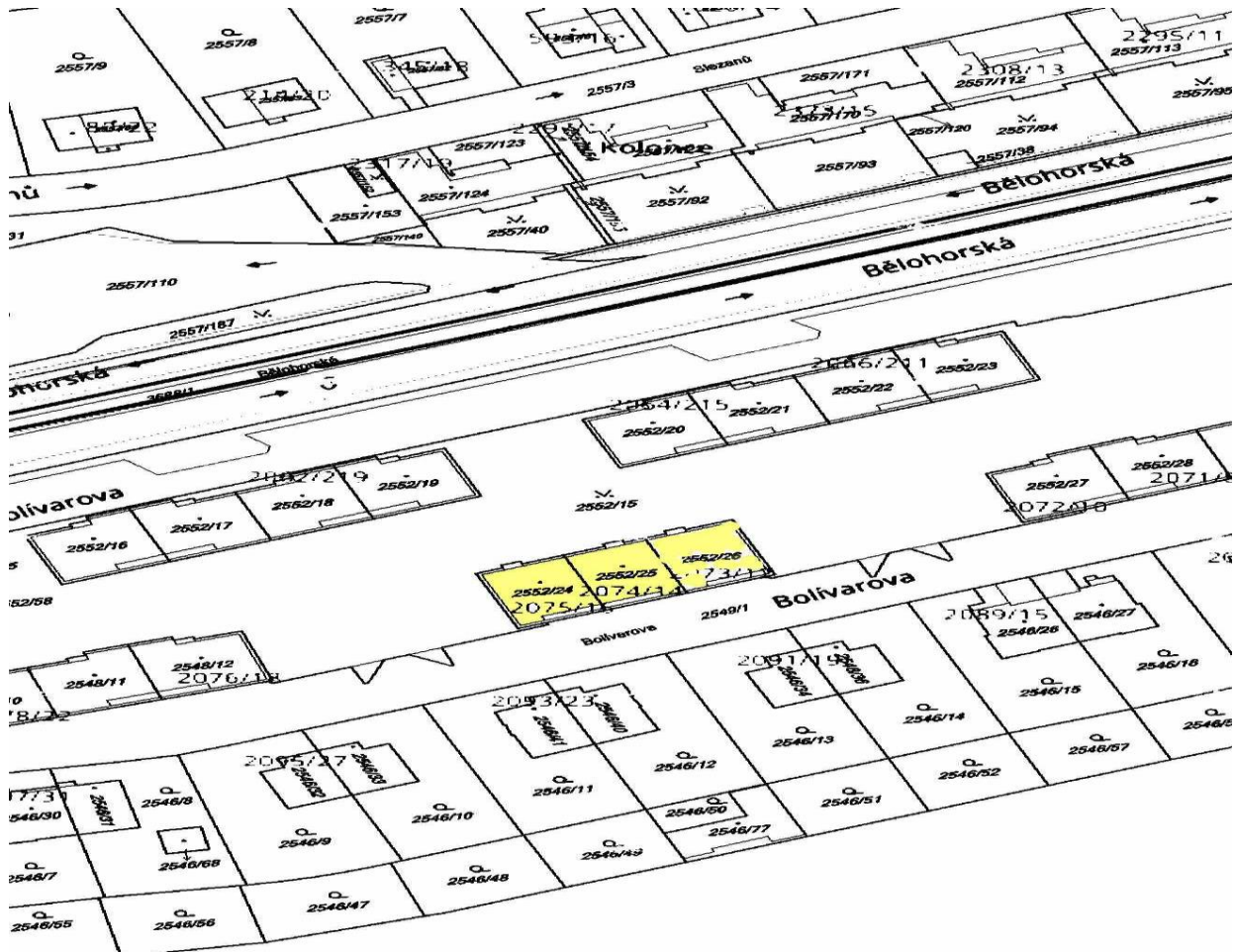
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.07.2017 14:49:01

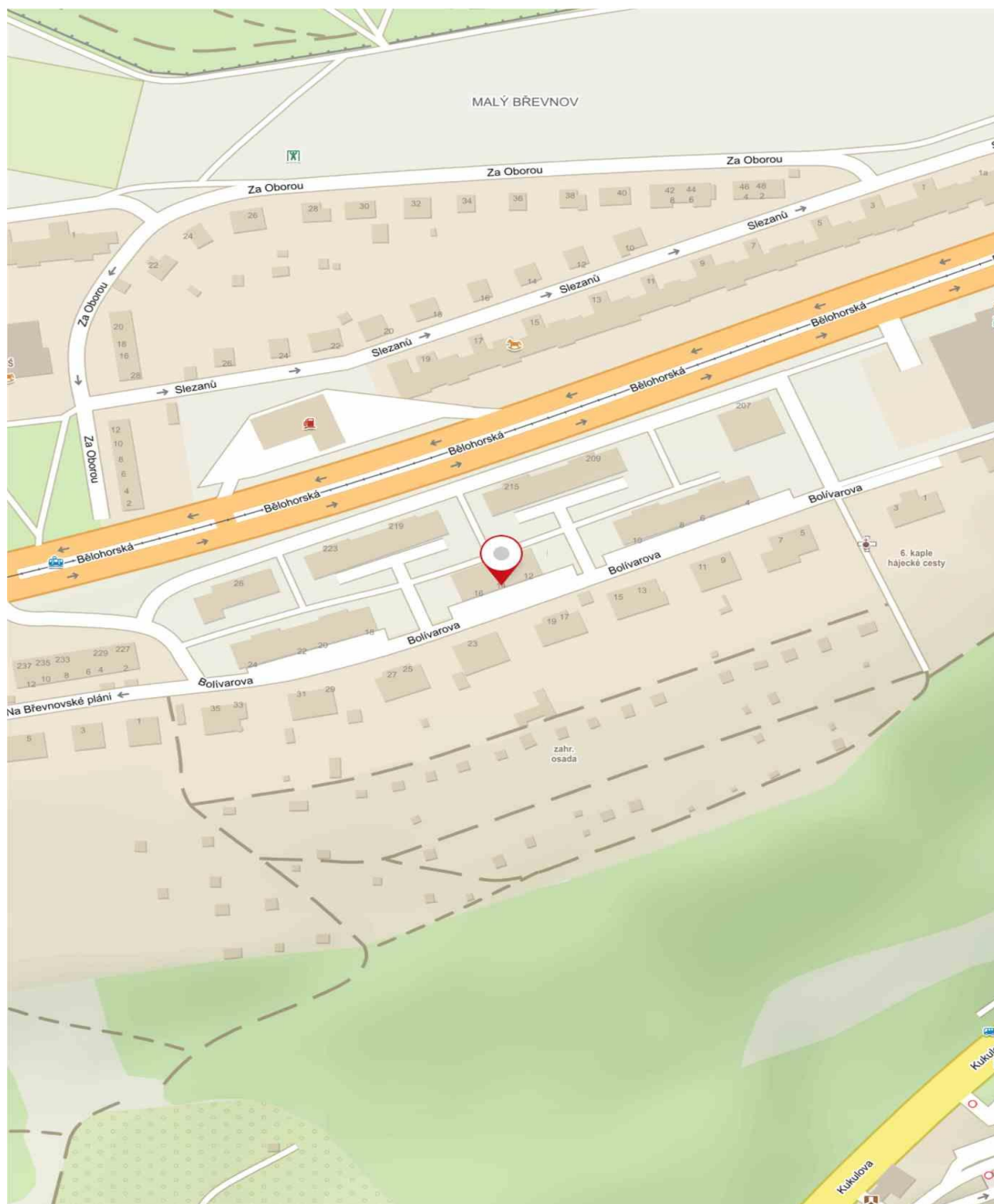
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

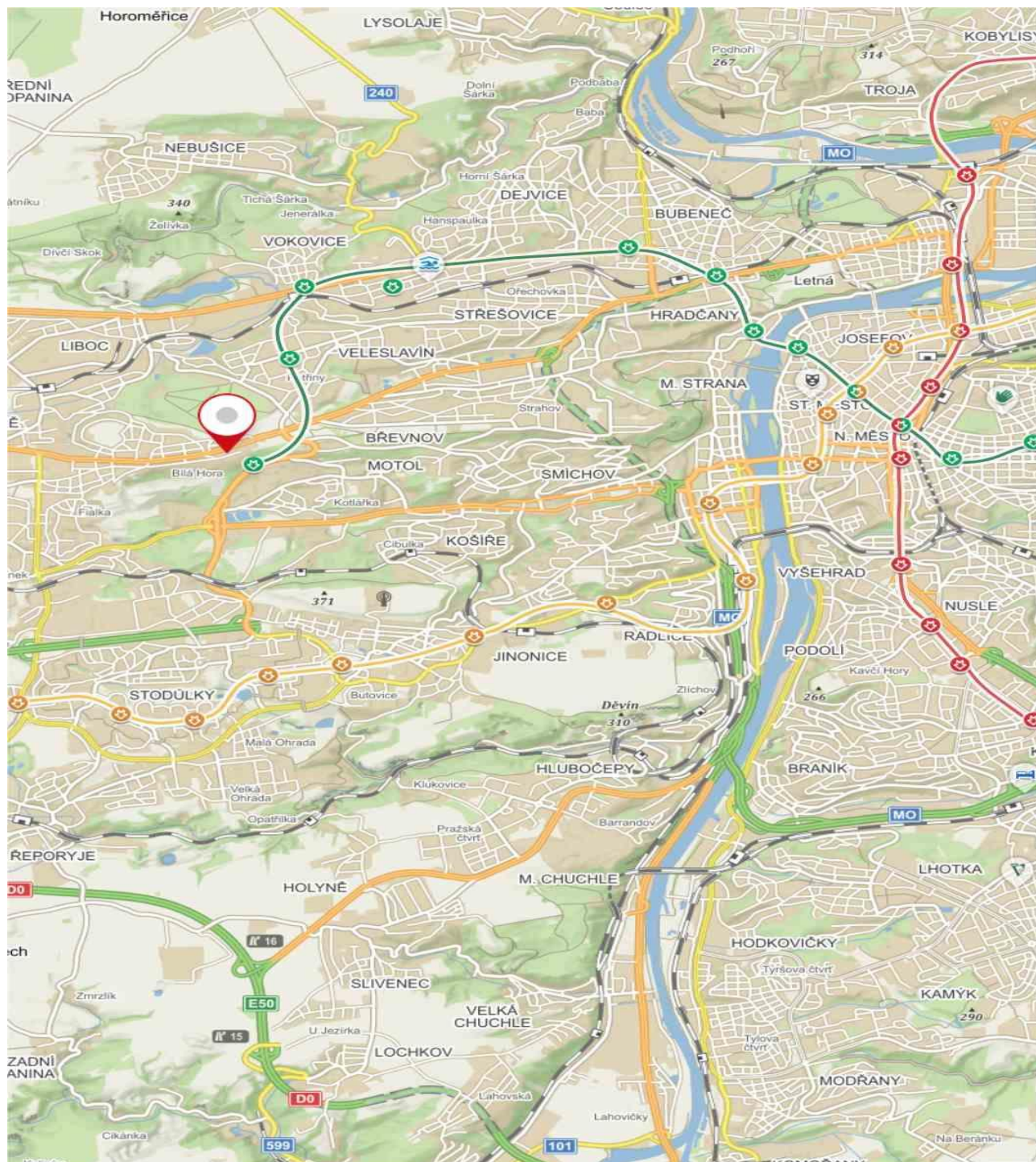
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



FOTODOKUMENTACE

