č.vyhotovení : 2

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4919/156/147

Aktualizace ocenění č. 4605/366/13 ze dne 27.8.2013

o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 3366/59 umístěné v bytovém domě čp. 3366 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 79/18833 ke společným částem bytových domů č.p. 3365 - 3372 a k pozemkům parc.č. 4653/12 - 16, p.č. 4653/29 - 31 v obci Praha, k.ú. Modřany

Objednavatel posudku:	EURODRAŽBY.CZ,a.s. Čimická 780/61 181 00 Praha 8
Posudek vypracoval:	Ing.Petra Jechová Vondroušova 1209 163 00 Praha 6
Účel posudku:	Zjištění ceny nemovitosti
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.1.2014.
Oceněno ke dni:	14.5.2014

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 11 stran textu a přílohy.

V Praze, dne 14.5.2014

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v ulici Urbánkova, městské části města Prahy 4 a je přímo přístupná z místní zpevněné komunikace.

Nemovitost je tvořena bytovou jednotkou č. 3366/59 umístěnou v bytovém domě čp. 3366 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 79/18833 ke společným částem bytových domů č.p. 3365 - 3372 a k pozemkům parc.č. 4653/12 - 16, p.č. 4653/29 - 31 v obci Praha, k.ú. Modřany.

Stáří nemovitosti nebylo dokladově zjištěno, dle dostupných podkladů byl dům postaven v roce 1988. Stáří činí 26 let. Bytový dům je po částečně rekonstrukci od r. 2000 - plastová okna, oprava střechy, vnitřní rozvody, vstupní portály. Bytový dům je umístěn v blízkosti Modřanské rokle, v okolí je vybudována dobrá občanská vybavenost - MŠ, ZŠ, zastávka MHD, obchody cca 3 minuty chůzí.

Do bytové jednotky nebyl umožněn přístup, je proto v ocenění uvažováno její standardní vybavení.

Nemovitost **má omezení** vlastnických práv - viz LV č. 7405 – Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné. Toto omezení není zahrnuto do ceny obvyklé.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Modřany, obec Praha, list vlastnictví č. 7405, vyhotovený dálkovým přístupem
- Vlastní podklady a databáze (Údaje z prohlášení vlastníka ze dne 7.4.2009 sousedního domu č.p. 3357 vč.ocenění bytu, ocenění bytové jednotky č. 3362/20 v sousedním domě)
- Údaje z cenové mapy hl.m.Prahy pro rok 2014
- Ocenění nemovitosti č. 4605/366/13 ze srpna roku 2013 vypracované Ing.Petrou Jechovou
- Místní šetření znalce dne 12.8.2013. Majitelem nemovitosti nebyl umožněn přístup do bytové jednotky.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 7405 pro k.ú. Modřany, obec Praha zapsána :

Paní Nina Mezhlumyan
Urbánkova 3366/59
143 00 Praha 4

1.4 Přílohy posudku

LV

1.5 Předmětem ocenění jsou

1) Byty v domech vícebytových
2) Pozemky

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemky

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří jsou oceněny v CM hl.m.Prahy pro rok 2014 jednotnou částkou 2.090,-Kč/m^2.

2.1.2 Výměra stavebního pozemku

4653/12	320	=	320.00 m^2
4653/13	312	=	312.00 m^2
4653/14	313	=	313.00 m^2
4653/15	301	=	301.00 m^2
4653/16	303	=	303.00 m^2
4653/29	303	=	303.00 m^2
4653/30	302	=	302.00 m^2
4653/31	311	=	311.00 m^2
		celkem =	2465.00 m^2

2.1.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**2.090,-**
Cena za celou výměru 2465.00 m^2	= **Kč**	**5.151.850,-**
Započtení spoluvl.podílu 79/18833	= **Kč**	**21.610,80**
Pozemky	**Cena celkem Kč**	**21.611,-**

2.2 Byty v domech vícebytových

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Bytová jednotka charakteru 3+1 s lodžií, popř. 4+1 je umístěna pravděpodobně v 9.nadzemním podlaží bytového domu, který je podsklepený s 12.NP.

Základy domu betonové, nosná konstrukce z dílců betonových plošných, střecha plochá, střešní krytina asfaltové svařované pásy, plech. Vnitřní omítky vápenné hladké. Klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, bleskosvod je osazen. Stropy železobetonové s rovným omítaným podhledem, jednotlivá podlaží jsou spojena schodištěm nebo výtahem. Podlahové krytiny uvažovány jako standardní (dlažby, textilie, plovoucí podlahy popř. PVC). Okna plastová s izolačním dvojsklem, dveře dřevěné prosklené a náplňové do ocelových zárubní.

Vytápění bytu teplovodní dálkové. Bytové jádro může být zděné nebo umakartové.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití:	J - budovy vícebytové (typové)
Druh konstrukce:	Montované z dílců betonových plošných

2.2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
Byt	79.00	79.00 m^2
Podlahová plocha bytu celkem		79.00 m^2

2.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

2.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka výrazně nižší než nabídka v současné době		
2. Vlastnické vztahy	4	0.00
Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3. Změny v okolí	3	0.00
Bez vlivu		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
Celkem *		-0.06

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

It = (1 + SUMA(Ti)) x T5 = (1 + -0.06) x 1 = 0.940

2.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.02
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.10
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost	5	-0.02
Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti		
7. Hromadná doprava*	4	-0.02
Zastávka hromadné dopravy do 500 m		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitel.	1	0.00
Bez možnosti komerčního využití		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		

11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		-0.12

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

Ip = (1 + SUMA(Pi)) x P1 = (1 + -0.12) x 1 = 0.880

2.2.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby Budova - panelová, zateplená	3	0.00
2. Společné části domu Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	2	0.00
3. Příslušenství domu Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě Ostatní podlaží nevyjmenované	2	0.00
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám Ostatní světové strany - částečný výhled	2	0.00
6. Základní příslušenství bytu a) Příslušenství úplné - standardní provedení	3	0.00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	3	0.00
8. Vytápění bytu Dálkové, ústřední, etážové	3	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
10. Stavebně- technický stav b) Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.87+0 pro stáří 26 let)	2	0.8700
Celkem *		0.00

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

Iv = (1 + SUMA(Vi)) x V10 = (1 + 0.00) x 0.87 = 0.870

2.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m^2 podlahové plochy	= **Kč**	**39.691,-**
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.870
It: index trhu		x 0.940
Ip: index polohy		x 0.880
Cena upravená uvedenými indexy	= **Kč**	**28.577,52**
Cena za celou podlahovou plochu 79.00 m^2	= **Kč**	**2.257.624,08**
Byty v domech vícebytových	**Cena celkem Kč**	**2.257.624,-**

3. REKAPITULACE

1) Pozemky	**21.611,- Kč**
2) Byty v domech vícebytových	**2.257.624,- Kč**
Zjištěná výsledná cena	**2.279.235,- Kč**
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	**2.279.240,- Kč**

Slovy: Dvamilionydvěstěsedmdesátdevěttisícdvěstěčtyřicet Kč

V Praze, dne 14.května 2014

.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Věcná hodnota - administrativní bez Kp

4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez Kp	
1.	Byty v domech vícebytových	2257624.00	
2.	Pozemky	21611.00	
Celkem zjištěná cena bez Kp		2279235.00	
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		**Cena celkem Kč**	**2.279.235,-**

4.2 Srovnávací hodnota

Výsledky dosažené výše uvedenými metodami stanovení hodnoty nemovitosti dávají pouze teoretické „mantinely“, ve kterých by se skutečná hodnota měla pohybovat. Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Z těchto důvodů by byla tato metoda nejlepší možnou metodou stanovení obecné ceny nemovitosti, jelikož udává nejpřesnější obraz o skutečně obchodovaných případech porovnatelných nemovitostí.

Metoda porovnání tržních hodnot může být velmi dobrým vodítkem pro konečný návrh obvyklé ceny, neboť nabídkové ceny realitních kanceláří jsou tvořeny v podmínkách, kde jsou ceny obvyklé již známy a proto v převážné většině případů situaci na trhu respektují.

Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kancelářemi. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

Ke dni ocenění nebyla známa prodejní cena nemovitosti. Dotazem na realitní kanceláře a konzultacemi s nimi, na základě informací z www.reality.cz bylo zjištěno, že podobné nemovitosti jsou nabízeny následovně:

Prodej, byt 3+1, 85 m² , Platónova, Praha 4 - Modřany
Celková cena: 2 795 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně: včetně provize a právního servisu
Budova: Panelová
Stav objektu: Velmi dobrý
Umístění objektu: Klidná část obce
Podlaží počet: 6
Podlaží umístění: 6. podlaží
Plocha podlahová: 85 m^2
Lodžie: 5 m^2 / **Sklep:** 2 m^2
Nabízíme k prodeji slunný byt 3+1 s lodžií a krásným výhledem do okolí v klidné lokalitě Prahy 4 Modřany. Dispozičně dobře řešený byt 3+1 je velmi vzdušný a slunný. Byt má plastová okna, bezpečnostní vstupní dveře, na podlahách PVC s koberci, původní jádro je obloženo keramickými deskami. Byt má dále plastové stoupačky a digitální měřiče tepla. Celková výměra činí 85 m2 vč. lodžie (5,5 m2) a vč. sklepa (2,5 m2). Dům prošel revitalizací - nová střecha, výtah a společné prostory. V okolí domu veškerá občanská vybavenost. Autobusová zastávka 2 minuty chůze.

Prodej, byt 3+1, 78 m² , Urbánkova, Praha 4 – Modřany, OV
Celková cena: 2 590 000 Kč za nemovitost včetně provize
Poznámka k ceně: Cena včetně provize RK a kompletního právního servisu.
Budova: Panelová
Stav objektu: Dobrý
Umístění objektu: Sídliště
Podlaží počet: 13 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění: 3. podlaží
Plocha užitná: 78 m^2
Plocha podlahová: 74 m^2
Lodžie: Ano / **Sklep:** 1 m^2
Rok rekonstrukce: 2007
Nabízíme vám k prodeji byt, který se nachází ve 3. NP panelového domu v klidné části Modřan. Dům je po částečné rekonstrukci (plastová okna a nová střecha). Byt, ke kterému náleží lodžie o velikosti 4 m2, je též po částečné rekonstrukci (zděné jádro, plovoucí podlahy a keramická dlažba). Za domem se nachází les a Libušský potok. Dobrá dostupnost MHD.

Prodej, byt 3+1, 76 m² , Urbánkova, Praha 4 – Modřany, OV
Celková cena: 2 696 000 Kč za nemovitost včetně právního servisu
Stav: Rezervováno
Budova: Panelová
Stav objektu: Velmi dobrý
Podlaží umístění: 4. podlaží
Plocha užitná: 76 m^2
Lodžie: 3 m^2
Sklep: Ano
Byt se nachází v panelovém domě obklopeného zelení v klidné lokalitě, v těsné blízkosti Modřanské rokle. Byt je orientovaný na sever a jih. V bytě proběhla rekonstrukce, při které došlo k vyzdění koupelny a kompletní výměně kuchyňské linky za novou vč. spotřebičů (HV trouba s plynovou deskou BOSCH, digestoř Elektrolux, myčka na nádobí AEG). Byly vyměněny podlahové krytiny, stará dřevěná okna za plastová se žaluziemi. V bytě byl nainstalován centrální vysavač. K bytu náleží lodžie a sklep. Parkovat lze na parkovišti před domem. Spojení do centra pomocí MHD trvá cca 30 minut.

Objekt číslo	Užitná pl. m2	Cena celkem Kč	Vybavenost koef.0,80-1,20	Poloha koef.0,85-1,20	Zdroj RK, prod.c	Cena/UP Kč
1	85	2 795 000	0,95	1,00	0,90	28 227
2	78	2 590 000	0,95	1,00	0,90	28 390
3	76	2 696 000	0,95	1,00	0,85	28 185
Oceňovaná nemovitost						
č.3366/59	**79,00**	2 233 093	1,00	1,00	1,00	28 267

4.3 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejích stejného nebo porovnatelného majetku 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 se rozumí 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 vyplývající z osobního vztahu k němu.Z předchozího odstavce vyplývá, že skutečná „tržní“ cena se tvoří až v okamžiku realizace nemovitosti na trhu, tj. při konkrétním prodeji a koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obecná“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska jejího užitku pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

4.3.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= **Kč**	**2.279.235,-**
Věcná hodnota (časová cena)	= **Kč**	**2.279.235,-**
Výnosová hodnota	= **Kč**	**nestanovena**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= **Kč**	**2.230.000,-**
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= **Kč**	**2.230.000,-**
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	**Cena celkem Kč**	**2.230.000,-**

Pozitivní stránky :

- lokalita vhodná pro bydlení v blízkosti Modřanské rokle
- dobrá občanská vybavenost v místě
- dům po částečné rekonstrukci

Negativní stránky :

- nižší poptávka po nemovitostech v současné době
- velká nabídka bytů k prodeji v této lokalitě
- omezené parkování v okolí domu

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Věcná hodnota (časová cena)	**2.279.235,- Kč**
2) Výnosová hodnota	**0,- Kč**
3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**2.230.000,- Kč**
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	**2.230.000,- Kč**

Slovy: Dvamilionydvěstěticettisíc Kč

V Praze, dne 14.května 2014

.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem 4919/156/14.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	**3366/59**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372
Katastrální území:	Modřany [728616]
Číslo LV:	7405
Podíl na společných částech:	79/18833

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mezhlumyan Nina, Urbánkova 3366/59, Modřany, 14300 Praha	

Způsob ochrany nemovitosti

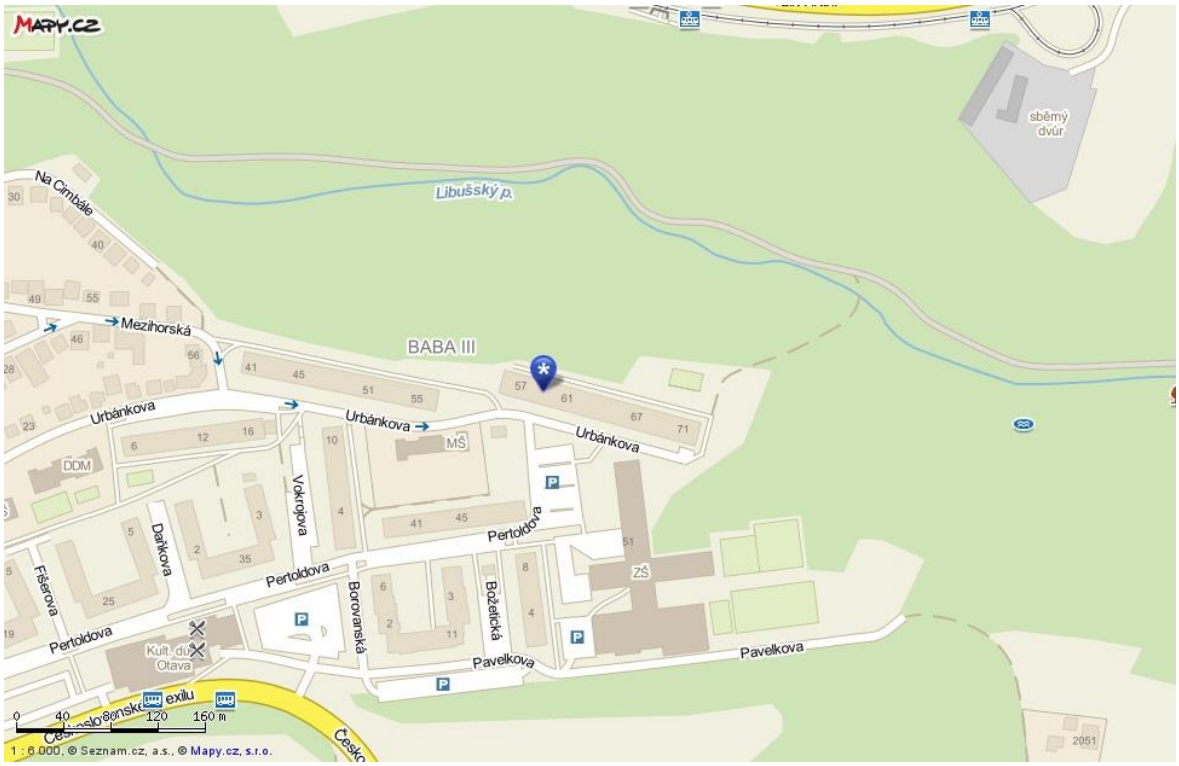
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

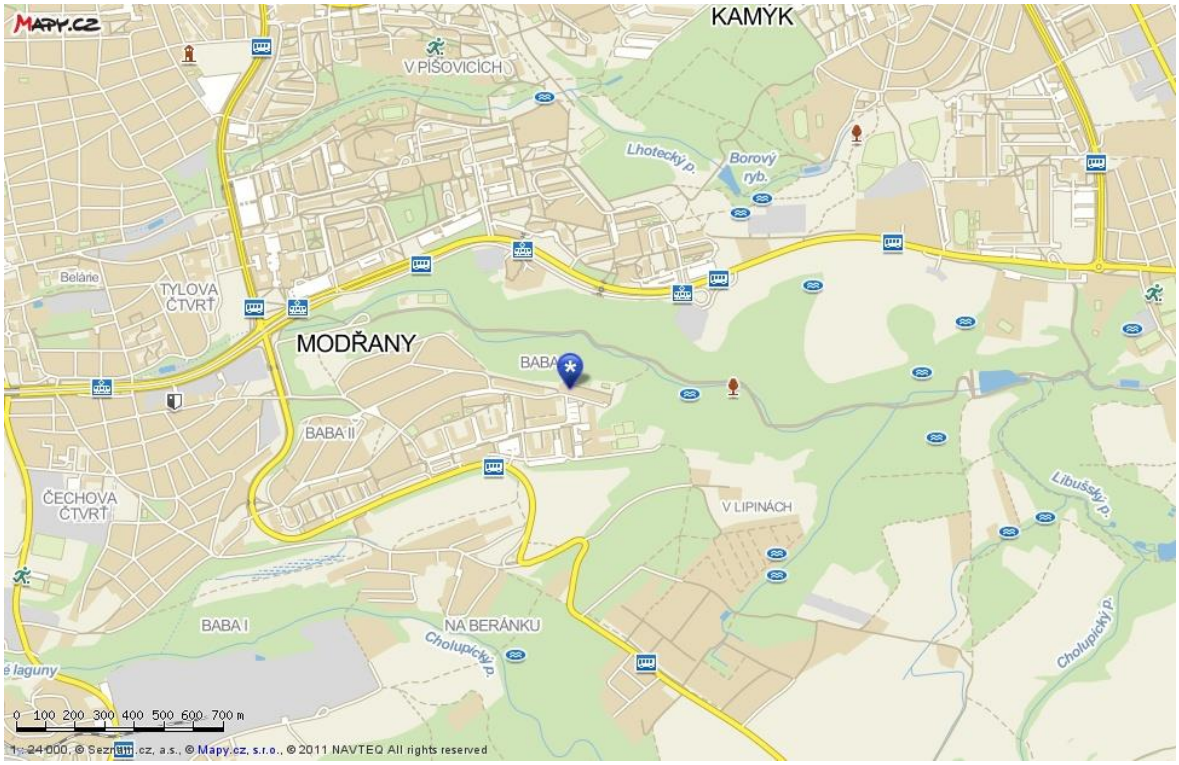
Omezení vlastnického práva

Typ
Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.


MAPY.CZ
Libušský p.
sběrný dvůr
Na Cimbále
Mezihorská
BABA III
Urbánkova
Urbánkova
Urbánkova
MŠ
DDM
Vokrojova
Pertoldova
Pertoldova
Pertoldova
Daňkova
Fišerova
Borovanská
Božetická
ZŠ
Pavelkova
Pavelkova
Kult. dům Otava
0 40 80 120 160 m
1 : 6 000, © Seznam.cz, a.s., © Mapy.cz, s.r.o.


MAPY.CZ
KAMÝK
V PIŠOVICÍCH
Lhotecký p.
Borový ryb.
Beláne
TYLOVA ČTVRŤ
MODŘANY
BABA II
ČECHOVA ČTVRŤ
V LIPINÁCH
Libušský p.
BABA I
NA BERÁNKU
Cholupický p.
Cholupický p.
0 100 200 300 400 500 600 700 m
1 : 24 000, © Seznam.cz, a.s., © Mapy.cz, s.r.o., © 2011 NAVTEQ All rights reserved