

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 911-200/2020

NEMOVITÁ VĚC: ideální vlastnický podíl ve výši 1/2 na bytové jednotce č.3065/5 (LV 16081), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.3065 (LV 3442), venkovních úpravách, trvalých porostech a pozemcích p.č.423 a p.č.425 (LV 13743)

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Záběhlice
Adresa: V Korytech 3065/17, 106 00 Praha 10
Záběhlice

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Petr Reindl, Kralická 962/14, 100 00 Praha 10, LV: 16081, podíl: 1 / 2
Petra Reindlová, Kralická 962/14, 100 00 Praha 10, LV: 16081, podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL: EURODRAŽBY.CZ, a.s., IČO: 29135419

Adresa: Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

ZHOTOVITEL: ZUOM, a.s.

Adresa: Chelčického 686, 533 51 Pardubice
IČ: 02777339 telefon: 735 038 308 e-mail: info@zuom.cz
DIČ: CZ02777339 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Určení obvyklé ceny nemovitosti pro účel nedobrovolné dražby, č.j.046/2020-N (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

Stav ke dni: 24.09.2020

Datum místního šetření: 24.9.2020

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 13 stran včetně
příloh

Počet vyhotovení: 2

V Pardubicích, dne 12.10.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci :

- ideálního vlastnického podílu ve výši 1/2 na bytové jednotce č.3065/5 (LV 16081), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 135/3227 na společných částech domu č.p.3065 (LV 3442)
- spoluvlastnického podílu ve výši 135/6454 na trvalých porostech, venkovních úpravách a pozemcích p.č.423 a p.č.425 (LV 13743)

v ulici V Korytech, katastrální území Záběhlice, obec Praha, okres Hl.město Praha, který si objednala společnost EURODRAŽBY.CZ, a.s., jako podklad pro nedobrovolnou dražbu.

Přehled podkladů

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č.16081 vyhotovený dálkovým přístupem dne 15.6.2020
- kopie listů prohlášení vlastníka
- skutečnosti zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN LV č.16081, 3442, k.ú.Záběhlice, obec Praha, okres Hl.město Praha :

Vlastník : Reindl Petr 1/2
Reindlová Petra 1/2

Místopis

Záběhlice jsou katastrální území při toku Botiče na jihovýchodě Prahy. Spadají do obvodu a městské části Praha 10, z malé části Praha 4. Předmětná nemovitost se nachází v západní části Záběhlic, v ulici V Korytech, v sousedství napojení na hlavní průjezdní ulici Záběhlická. Jedná se o smíšenou lokalitu bydlení v rodinných a bytových domech, s veškerou dostupnou občanskou a technickou vybaveností. Dobrá je dopravní dostupnost do centra městskou hromadnou dopravou (autobusem ke stanici metra). Zastávka autobusu MHD je v dobré docházkové vzdálenosti cca 250m.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

5763/2 Hlavní město Praha

Celkový popis

Jedná se pravděpodobně o zděný bytový dům s jednou sekcí (vchodem) č.p.3065, postavený na pozemku p.č.423, který je v zahradní části oplocený. Pozemek p.č.425 tvoří volně přístupnou zelenou plochu kolem domu, s přístupovými chodníky a příjezdovými plochami. Dům je přístupný hlavním proskleným vstupním portálem v 1.podzemním podlaží. Další přístup je betonovou rampou ze zeleného mezibloku.

Dům má podzemní a čtyři nadzemní podlaží. V podzemním podlaží jsou společné prostory a garáže. Část střechy nad podzemním podlažím je plochá, vedená v prohlášení vlastníka jako terasy. Od prvního nadzemního podlaží se nachází bytové jednotky s lodžii.

Fasáda je břizolitová, se soklem z keramických pásků. Dům nemá výtah. Vnitřní schodiště je přímo osvětlené. Nemovitost je dle prohlášení vlastníka napojená na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a plynu.

Bytový dům byl dán do užívání v roce 1983. Dle náhledu je v průměrném technickém stavu, průběžně udržovaný.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- Komentář: zástavní právo smluvní

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Vlastnický podíl na bytové jednotce č.3065/5

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Vlastnický podíl na bytové jednotce č.3065/5

Oceňovaná nemovitá věc

Dle prohlášení vlastníka se jedná pravděpodobně o dvoustranně, do ulice V Korytech a na odvrácenou terasu do mezibloku orientovanou bytovou jednotku o dispozici 2+1/lodžie se sklepem. Nachází se v 1.nadzemním podlaží, v pravé části společné chodby, při pohledu z ulice nad nebytovými jednotkami, pravděpodobně garáží.

Podlahové plochy bytu dle prohlášení vlastníka**koeficient dle typu
podlahové plochy**

pokoj:	20,48 * 1,00 =	20,48 m ²
ložnice:	14,68 * 1,00 =	14,68 m ²
kuchyně:	11,6 * 1,00 =	11,60 m ²
předsíň:	15,32 * 1,00 =	15,32 m ²
koupelna:	3,19 * 1,00 =	3,19 m ²
WC:	0,99 * 1,00 =	0,99 m ²
lodžie:	9,28 * 0,50 =	4,63 m ²
sklep:	1,27 * 0,10 =	0,13 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		71,02 m ²

Vybavení dle prohlášení vlastníka tvoří kuchyňská linka, úplně vybavení sociálního zřízení, otopná tělesa s měřiče tepla a vodoměrem na studenou a teplou vodu. Další nezjištěno. Technický stav bytové jednotky nezjištěn.

Užitná plocha:	71,02 m ²
-----------------------	----------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 2+kk/terasa			
Lokalita:	ul.Průběžná			
Popis:	vnitřní řadový zděný objekt vytápění WAW, ohřev vody karmou velmi dobrý technický stav			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,01	
K3 Poloha			1,02	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,97	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 650 000	54,00	104 630	0,90	94 167



Zdroj: realitní server

Název:	Byt 3+kk/lodžie			
Lokalita:	ul.Hyacintová			
Popis:	žlb vyzdívaný objekt vytápění dálkové, ohřev vody centrální velmi dobrý technický stav kolaudace 2002 velmi dobrý technický stav			
Užitná plocha:	74,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 150 000	74,00	96 622	0,84	81 162

Název: Byt 2+kk**Lokalita:** ul.Dolní Chaloupky

Popis: žlb vyzdívaný rezidenční objekt
vytápění podlahové, ohřev vody centrální
velmi dobrý technický stav
kolaudace 2020

Užitná plocha: 70,90 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 262 825	70,90	102 438	0,82	83 999

Minimální jednotková porovnávací cena

81 162 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

86 443 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

94 167 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Stanovená jednotková cena

90 000 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

71,02 m²**Výsledná porovnávací hodnota****6 391 800 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Vlastnický podíl na bytové jednotce č.3065/5

6 391 800,- Kč

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení)

6 400 000 Kč

Silné stránky

technologie domu
žádaná velikost jednotky

Slabé stránky

není k dispozici garáž
obtížné parkování v okolí

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná - obvyklá cena (hodnota) je odhadnuta s ohledem na všechny aspekty. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné výsledné ceny odlišovat. Cenu obvyklou nelze stanovit přesným číslem, cenu obvyklou lze na základě analýzy trhu jen odhadnout (nejpravděpodobněji bude oscilovat v níže uvedeném odhadnutém rozmezí obvyklé ceny).

Obvyklou cenou se ve smyslu definice uvedené v §2, odst.1 zákona č.151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) 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 se do její výše 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.

Analýza trhu

Jedná se o nemovitost, se kterou se běžně obchoduje.

Volba oceňovacích přístupů pro zjištění obvyklé ceny

Z hlediska zjištění obvyklé ceny přistupujeme k nemovitosti převážně s ryze komerčním pohledem.

Odhad tržní hodnoty využívá obvykle tří hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

Každá z těchto metod hodnotí nemovitost z určitého hlediska, má své klady a zápory, různý stupeň přiblížení k obvyklé ceně. U tohoto druhu standardně obchodované nemovitosti se k obvyklé ceně nejvíce přibližuje hodnota porovnávací.

Obvyklá cena ideálního vlastnického podílu ve výši 1/2 na bytové jednotce č.3065/5 (LV 16081), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.3065 (LV 3442), venkovních úpravách, trvalých porostech a pozemcích p.č.423 a p.č.425 (LV 13743), k.ú.Záběhllice, obec Praha, okres Hl.město Praha, se k předmětnému datu pohybuje pravděpodobně v rozpětí 2,8 - 3,2 mil.Kč, při vyjádření jedinou hodnotou :

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Závěr

Nemovitá věc nebyla zpřístupněná, proto byl proveden náhled nemovitosti z místa mimo bytový dům. Při ocenění se vychází z výpisu z prohlášení vlastníka. Byly posuzovány pouze vnější viditelné konstrukce. Stav bytové jednotky je uvažován jako průměrný. Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků. Znalec upozorňuje, že se předpokládaná dispozice, vnitřní vybavení, zařízení a technický stav interiéru může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

V Pardubicích 12.10.2020

Vypracoval : **Ing. Pavel Čoudek**

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

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. 911-200/2020 znaleckého deníku.

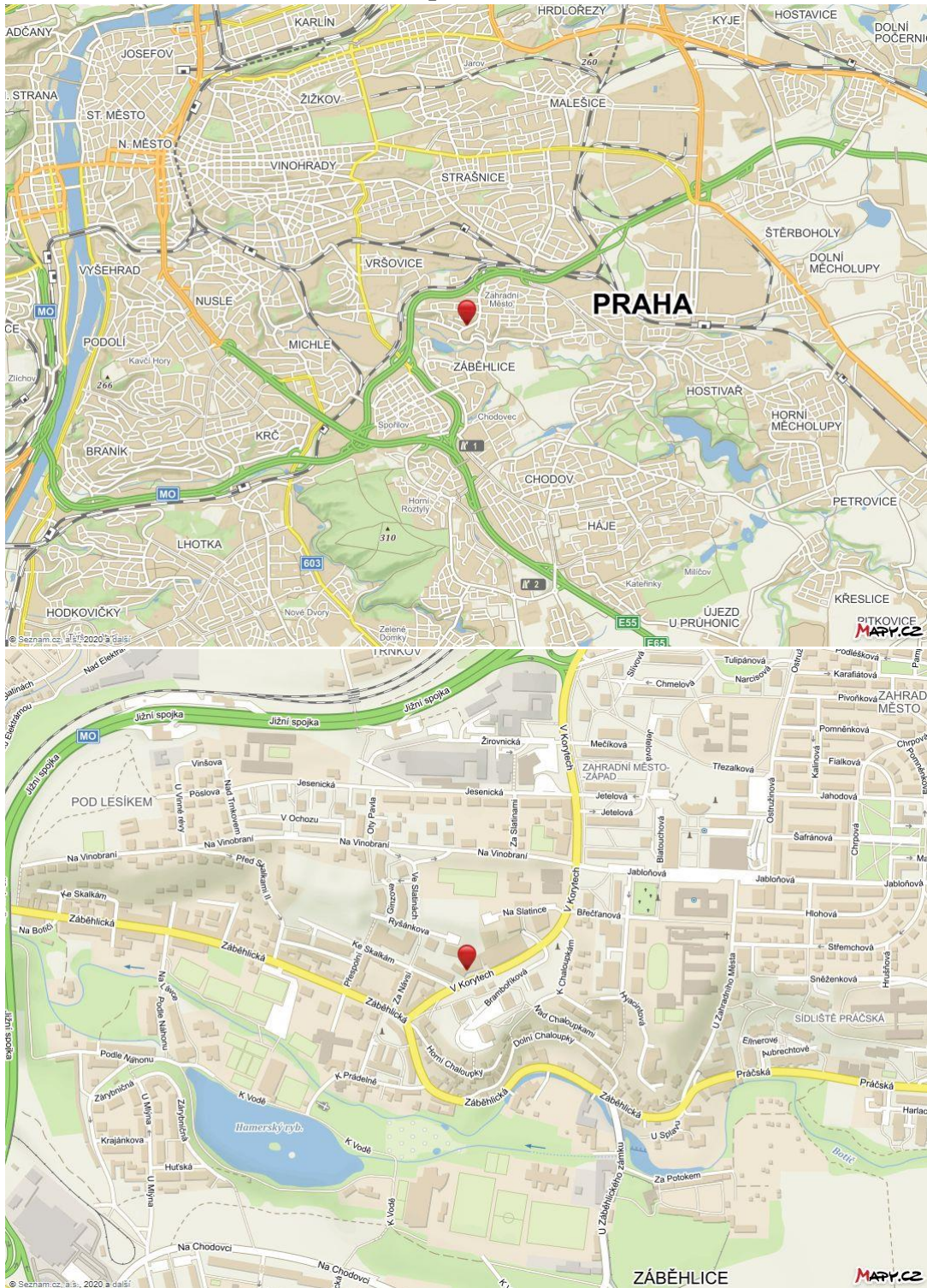
SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.16801	2
Snímek katastrální mapy	1

Fotodokumentace



Mapa oblasti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2020 08:55:02

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732117 Záběhlice

List vlastnictví: 16081

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Reindl Petr, Kralická 962/14, Strašnice, 10000 Praha 10	480528/018	1/2
Reindlová Petra, Kralická 962/14, Strašnice, 10000 Praha 10	745622/0002	1/2

B Nemovitosti**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
P 3065/5	byt		byt.z.	135/3227

Vymezeno v:

Budova Záběhlice, č.p. 3065, byt.dům, LV 3442
na parcele 423, LV 13743

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů****Typ vztahu****o Zástavní právo smluvní**

veškeré pohledávky do výše 1.332.983 Kč
dle čl. 1.4. smlouvy
na podíl 1/2

Oprávnění pro

CFIG SE, Sladkovského 767, Zelené Předměstí, 53002
Pardubice, RČ/IČO: 29138680

Povinnost k

Reindlová Petra, Kralická 962/14, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: 745622/0002
Jednotka: 3065/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 13:06:37. Zápis proveden dne 03.06.2020.
V-25597/2020-101

Pořadí k 11.05.2020 13:06

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**Plomby a upozornění**

Číslo řízení	Vztah k
--------------	---------

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-20871/2020-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina**

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 15.06.2020 08:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732117 Záběhlice List vlastnictví: 16081

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 27 D-580/2012 -55 ze dne 14.08.2012. Právní moc ke dni 21.08.2012.

	Z-63288/2012-101
Pro: Reindl Petr, Kralická 962/14, Strašnice, 10000 Praha 10	RČ/IČO: 480528/018
Reindlová Petra, Kralická 962/14, Strašnice, 10000 Praha 10	745622/0002

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.06.2020 09:06:32

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy

