Digitálně podepsal
Královská dražební, a. s.
DN: C=CZ, O=[IČ], OU=1,
CN=Královská dražební, a. s.
Důvod: Jsem autorem
tohoto dokumentu
Umístění: Královská dražební, a. s.,
Praha 2, Kateřinská 482, 128 00
Kontakt: torok@kralovskadrazebni.cz,
+420 775 870 776
Datum: 24.12.2013 10:14:42

Okres:Hlavní město Praha
Obec :Praha

ZNALECKÝ POSUDEK č.3617/373/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.767/911 v osobním vlastnictví v domě č.p.767 v ulici Hnězdenská v Praze, okres Hlavní město Praha, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 504/420219.

Objednavatel posudku:	Královská dražební a.s. Kateřinská 482 128 00 Praha 2
Účel posudku:	zjištění obvyklé ceny
Předpis pro ocenění:	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
Posudek vypracoval:	Ing.Jiří Vyhnálek Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové **Mobil 732 459 996**

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 29.listopadu 2013.

A.Podklady pro ocenění:
a)List vlastnictví č.5517 pro k.ú.Troja, okres Hlavní město Praha ze dne 27.11.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.5517 pro k.ú. Troja, okres Hlavní město Praha ze dne 27.11.2013

Vlastnické právo: Maestro Trade s.r.o., Přístavní 1221/15, Holešovice, 170 00 Praha

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 29.listopadu 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+kk č.767/911 s příslušenstvím ve 2.nadzemním podlaží ve zděném (železobetonový monolitický skelet s cihelnou vyzdívkou) se 4 nadzemními podlažími čp.767 na severním okraji Prahy v ulici Hnězdenská v Praze 8. Veškerá občanská vybavenost v místě. Hlavní město Praha je samostatným správním celkem na úrovni kraje. Praha sestává z více městských částí. Na katastrálním území hlavního města má nahlášený trvalý pobyt asi 1212100 obyvatel.

Byt má užitnou plochu 45,3 m2 (předsíň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna a WC, lodžie, sklep), lodžie 2,8 m2, sklep 5,1 m2. Byt je v dobrém stavu.

Vybavení koupelny: vana, umyvadlo, záchod splachovací. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, sklokeramická varná deska, digestoř.

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

Jedná se o zděný (železobetonový monolitický skelet s cihelnou vyzdívkou) bytový dům s plochou střechou, krytina titanzinkový plech, základy betonové s hydroizolací, stropy s rovným podhledem, okna dřevěná EURO, dveře dřevěné, podlahy dřevěné plovoucí, keramická dlažba, rozvod vody studené a teplé, centrální vytápění a ohřev teplé vody, vnitřní omítky vápenné, zateplovací systém, schody betonové s keramickými stupni, výtah. Bytový dům byl postaven v roce 2006. K bytu patří garážové stání v 1.NP. objektu bytového domu. K bytu a garážovému stání patří podíly na pozemcích st.p.č.1306/41 a p.č.1306/43.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny bytu č.767/911 v osobním vlastnictví v domě č.p.767 v ulici Hnězdenská v Praze, okres Hlavní město Praha, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 504/420219.

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.
Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Byt 2+kk, 43 m2, Hnězdenská, Troja, Praha, **cena 2 000 000,- Kč**

Prodej pěkného bytu 2kk, 43m2, P- 8, ul. Hnězdenská. Dovolujeme si Vám nabídnout prodej pěkného bytu 2kk v osobním vlastnictví o celkové rozloze 43m2. Byt se nachází v sedmém patře cihlového domu s výtahem. Dům je po rekonstrukci. Byt má vstupní halu, v koupelně vanu, WC samostatně. Nová plastová okna. V bytě je kuchyňská linka. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. V domě 24h recepční. V okolí veškerá občanská vybavenost. Výborná dostupnost na MHD. Parkování před domem. Obchody, restaurace, školy, školky v docházkové vzdálenosti.

Byt 2+kk, 48 m2, Hnězdenská, Troja, Praha, **cena 2 150 000,- Kč**

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej nového , velmi příjemného bytu 2+kk , OV se sklepem a lodžií ve velice žádané lokalitě Prahy 8 - Trója . Byt se nachází na 6 patře v novostavbě , která v této lokalitě byla postavena v roce 2002 a ve které se také nedávno dokončila stavba velkého obchodního centra , které je od bytu vzdáleno jen pár minut. Dává nám tak možnost využívat mnoha atributů , které tato lokalita v minulosti neměla a to jak velkého supermarketu , tak mnoha obchodů , kvůli kterým se již nemusí jezdit do centra města.Samotný byt sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem a se vstupem na lodžii z které je úžasný výhled do zeleně .Dále zde nalezneme oddělenou ložnici , prostornou předsíň s komorou , velmi vkusnou a účelnou vestavěnou šatnu , zděnou koupelnu s vanou , toaletu a byt je osazen novými plastovými okny.Přidanou hodnotou tohoto bytu je recepce v přízemí domu , která funguje nepřetržitě a je možno využít večerku, kterou nalezneme také v přízemí.Dále můžeme využít saunu a solnou jeskyni ke kterým se dostaneme pohodlně novými , moderními výtahy přímo od bytu a k domu patří také oplocené hřiště , které ocení především maminky s malými dětmi.Zaparkovat vůz můžeme na mnoha veřejných parkovacích místech před domem a v docházkové vzdálenosti nalezneme také zastávky autobusů MHD , které nás za pár minut dovezou na stanici metra C – Kobylisy. Občanská vybavenost je v této lokalitě maximální a nedaleko také nalezneme moderní aquapark Šutka.

Byt 2+kk, 44 m2, Hnězdenská, Troja, Praha, **cena 2 300 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji světlý moderní byt 2+KK/L, 44m2, Hnězdenská, Praha 8 – Troja. Byt je v osobním vlastnictví, 5.patro, s orientací oken na západ. Byt je velice dobře dispozičně řešený, teplý, moderně vybavený a skvěle udržovaný. Dispozice bytu: Prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem (16m2), ložnice (14m2) se vstupem na lodžii a s překrásným výhledem do zeleně. Zděná koupelna (3,8m2) s vanou, samostatná toaleta (1,2m2). Předsíň nabízí novou vestavěnou skříň a prostornou šatní komoru s úložným vestavěným programem. Dům kolaudován v roce 2002 je ve výborné kondici, nabízí vlastní recepci s 24 hodinovým provozem, 2 osobní a 1 nákladní výtah. Parkovací stání lze v suterénu domu dokoupit. Možnost využití kočárkárny, kolárny a uzavřeného venkovního prostoru k posezení. Lokalita disponuje plnou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. V docházkové vzdálenosti školky, školy, OC Krakov, ZOO, Botanická zahrada. Metro trasa C Kobylisy cca 6 minut.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 100 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3617/373/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.403/2013.

V Hradci Králové dne 29.listopadu 2013.

.....

razítko a podpis

List vlastnictví č.5517 pro k.ú. Troja, okres Hlavní město Praha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2013 14:15:02*

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja List vlastnictví: 5517

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Maestro Trade s.r.o., Přístavní 1221/15, Holešovice, 17000 Praha	24750131	

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Podíl na společných částech domu*
767/911	byt		504/420219
	Budova Troja, č.p. 767, LV 4248, byt.dům		
	na parcele	1306/41 LV 6061	
	Parcely		

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
° Věcné břemeno (podle listiny) zřizování a provozování veřejné telekomunikační sítě(kabelová televize,internet)dle g.pl. č. 1147-107/2004 na dobu 15 let		
M-MEDIA spol. s r.o., Ostrov 2289, 43801 Žatec, RČ/IČO: 26710315	Jednotka: 767/911	V-32347/2004-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2004.		V-32347/2004-101
° Věcné břemeno (podle listiny) umístění,provozování,provádění kontroly,údržby a oprav předávací stanice PS1,PS2 a PS 3 včetně vnitřních rozvodů umístěných v 1.NP v budově		
Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 17000 Praha, RČ/IČO: 45273600	Jednotka: 767/911	V-33453/2004-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.08.2004.		V-33453/2004-101
° Zástavní právo smluvní pohledávka ve výši 1.350.000,- Kč s příslušenstvím budoucí pohledávky do výše 2.025.000,- Kč, které vzniknou do 31.01.2026 budoucí pohledávky do výše 2.025.000,- Kč, které vzniknou do 31.01.2026		
AKCENTA, spořitelní a úvěrní družstvo, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO: 64946851	Jednotka: 767/911	V-5900/2011-101
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.02.2011.		V-5900/2011-101
° Věcné břemeno (podle listiny) spočívající ve strpění umístění trafostanic TS 275 a TS 277 v budově čp.767 s právem volného přístupu za účelem zajištění jejich provozu,údržby a oprav		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2013 14:15:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730190 Troja** List vlastnictví: **5517**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha, RČ/IČO: 27376516 **Jednotka: 767/911** **Z-54047/2011-101**

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2004.**

V-32344/2004-101

Listina **Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 05066 328-04/2011 ze dne 29.04.2011.**

Z-54047/2011-101

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 03.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2011.**

V-5729/2011-101

Pro: **Maestro Trade s.r.o., Přístavní 1221/15, Holešovice, 17000 Praha** *RČ/IČO:* **24750131**

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.

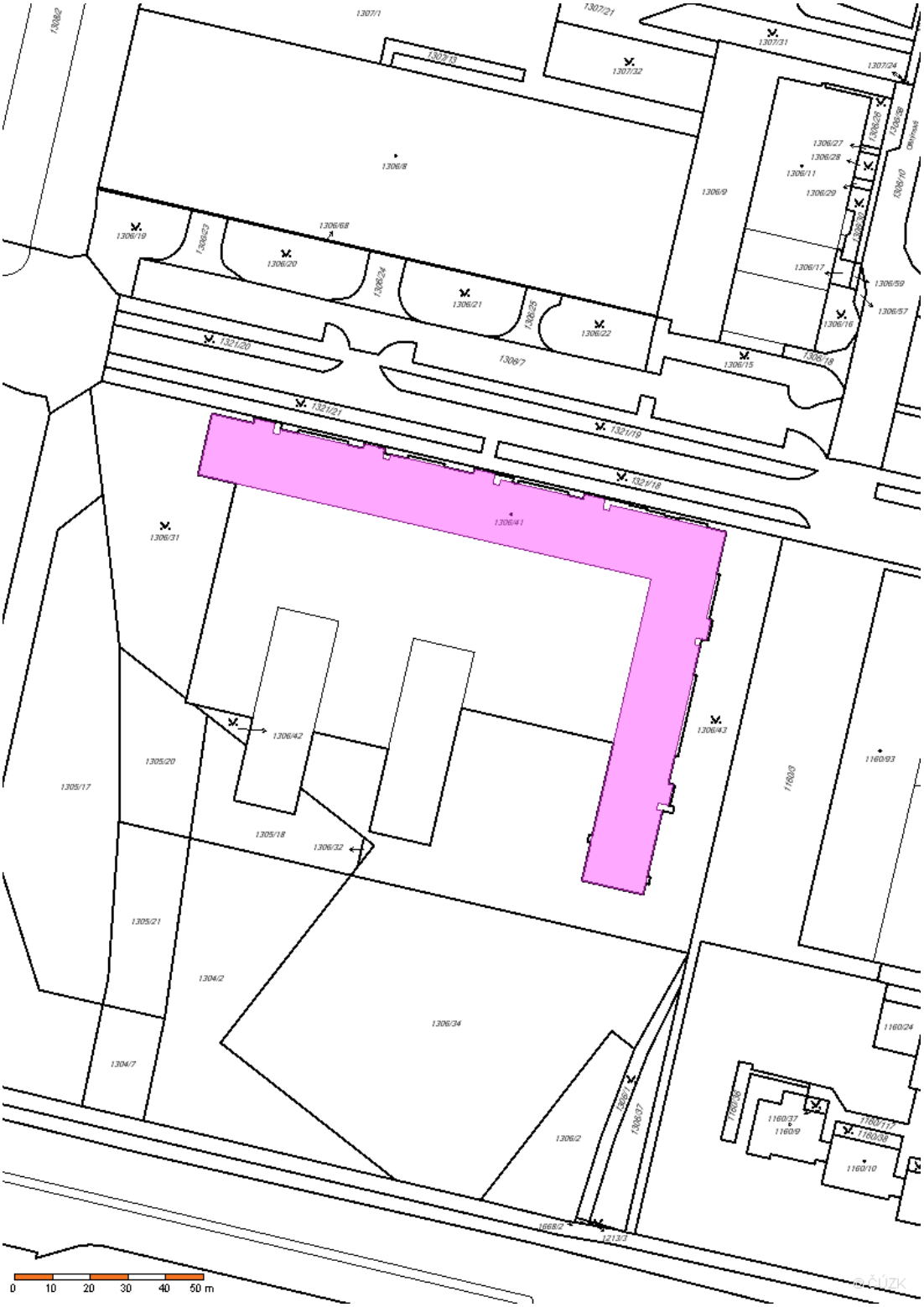
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.11.2013 14:36:44

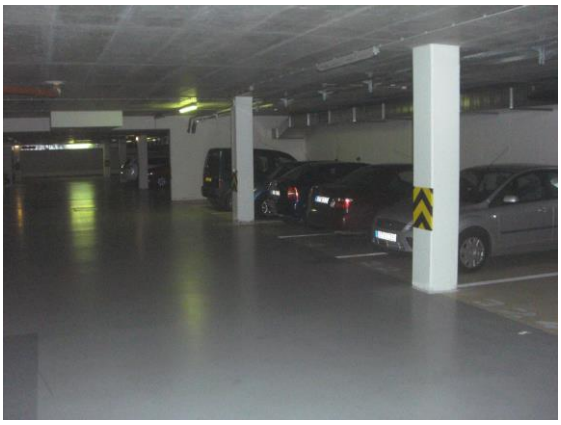
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

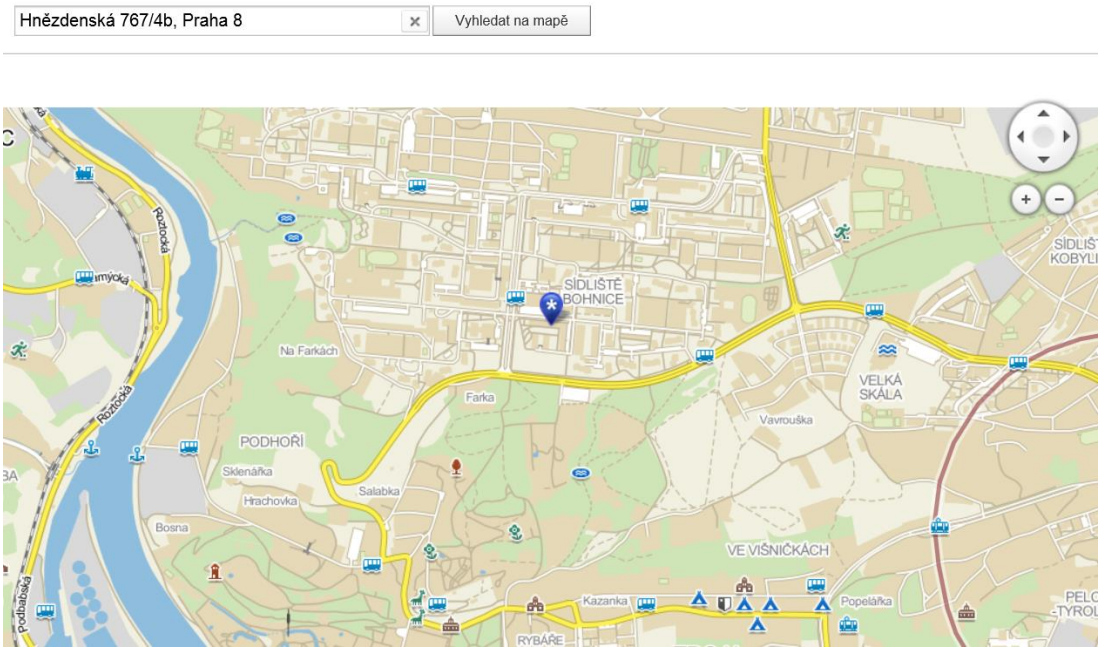
Kopie katastrální mapy pro k.ú.Troja, okres Hlavní město Praha



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa


Hnězdenská 767/4b, Praha 8
Vyhledat na mapě
SÍDLIŠTĚ BOHNICE
Na Farkách
Farka
PODHOŘÍ
Sklenářka
Hrachovka
Salabka
Bosna
Vavrouška
VELKÁ SKÁLA
VE VIŠNIČKÁCH
Kazanka
Popelářka
RYBÁŘE
Rozvodská
Podbabská