

ZNALECKÝ POSUDEK č. 4801 – 113/ 16

o obvyklé ceně podílu 1/3 na rodinném domu čp. 1216 na pozemku jiného
vlastníka pč. 1816/43 - zastavěná plocha a nádvoří

na katastrálním území Uhřetěves, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Vypracoval: Ing. Ivan Zach
Mladých 228
150 00 Praha 5
Tel. 723/305772



Červen 2016
Počet vyhotovení: 3
Počet stran: 4

Vlastník: Enis Huseinová, Saturnova 1216/14, 104 00 Praha 10 podíl 1/3
Jana Pikorová, Saturnova 1216/14, 104 00 Praha 10 podíl 1/3

Posudek si vyžádal: Mgr. Anna Zinglová, insolvenční správce, Černokostecká
2020/20, 100 00 Praha 10

Účel posudku: zjištění ceny pro účely insolvenčního řízení

Předpis pro ocenění: Ocenění je provedeno podle zákona č. 151 / 1997 Sb. o
oceňování majetku v platném znění

Podklady pro vypracování posudku:

1. Prohlídka objektu
2. Realitní časopisy Real – city, Reality – region, informace z internetu S - reality
3. Znalecký posudek p. Tomáše Maršála ze dne 13.8.2014
4. LV č. 4341 pro k.ú. Uhříněves
- 5.

N á l e z

Předmětem ocenění je **rodinný dům čp. 1216** v Saturnově ulici v klidné části Uhříněvsi, části Prahy 10.

Dům zděný, nepodsklepený, o 1 nadzemním podlažích s upraveným podkrovím. v 1. NP vstup. kuchyně, obývací pokoj, koupelna, WC, chodba a garáž, v podkroví 3 ložnice, koupelna, WC a chodba. Stavba postavena v r. 2003, v dobrém stavu, před prvními údržbovými pracemi - nátěry dřevěných prvků.

Příslušenstvím stavby je bazén s upravenou okolní plochou a dřevěné zahradní posezení.

Dům napojen na elektro, vodu, kanalizaci i plyn.

Vlastnictví domu se neshoduje s vlastnictvím pozemků. Dlužnice, vlastník ideální 1/3 oceňovaného domu, **není vlastníkem pozemků tvořících s domem funkční celek..**

Posudek

Posudek vypracován obvyklou metodou porovnávací.

Metoda porovnávací.

Pro porovnání bylo na realitním serveru vybrány 3 novější rodinné domy v Praze - Uhřetěvesi.

Zjištěná cena bude podrobena korekci vyjadřující diferenci mezi cenami požadovanými za podobné nemovitosti a cenami reálně dosaženými. Tuto korekci stanovuji na 10%.

Od zjištěné ceny podílu na domu bude odečtena cena pozemků. Tyto pozemky oceňuji ve výši 5.000,- Kč za m².

Užitnou plochu stanovuji ve výši

u 1. NP 0,85 násobku zastavěné plochy 1. NP
u podkroví 0,85 násobku zastavěné plochy 1. NP

Bazén oceňuji na obvyklých 200.000,- Kč.

Zahradní posezení oceňuji na 30.000,- Kč.

Cena porovnávaných vzorků zahrnuje cenu staveb a pozemků tvořících se stavbami jednotný funkční celek.

Užitná plocha

1. NP	0,85 x 110 m ²	93,50 m ²
Podkroví	0,85 x 110 m ²	93,50 m ²

Celkem **187,00 m²**

<u>Vzorek</u>	<u>Užitná plocha (m²)</u>	<u>Požadovaná cena (Kč)</u>
1 – Uhřetěves	180	7.850.000,-
2 – Uhřetěves	170	11.360.000,-
3 – Uhřetěves	260	9.900.000,-

Průměrná požadovaná cena za m²:

$(7.850.000 + 11.360.000 + 9.900.000) / (180 + 170 + 260) = 29.110.000 / 610 = 47.721,31 \text{ Kč}$

Korekce 0,90

Výsledná cena (za m²) – 47.721,31 x 0,90 = **42.949,18 Kč**

Výsledná cena domu	-	42.949,18 x 187,00 m ² =	8.031.496,71 Kč
Bazén			200.000,- Kč
Zahradní posezení			30.000,- Kč
Celkem			8.261.496,71 Kč
- cena pozemků		5.000,- x (110+ 562)m ²	3.360.000,- Kč
Dům bez pozemků			4.901.496,71 Kč
Z toho podíl 1/3			1.633.832,23 Kč
Zaokrouhleno			<u>1.633.830,- Kč</u>

(slovy jedenmiliónšestsetřicettřítisíceosmsetřicet korunčeských)

Tato zjištěná cena je stanovena podle platného zákona o oceňování majetku.

Posudek vypracován dne 9.6. 2016.



Ing. Ivan Zach
Mladých 228
155 00 Praha 5

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.12.2001 č.j. Spr 7133/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4801 - 113 / 16 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2016 08:55:02

Adresa: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Číslo území: 773425 Uhřetíněves

List vlastnictví: 4341

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Huseinová Enis, Saturnova 1216/14, Uhřetíněves, 10400 Praha 10	865920/0176	1/3
Pikorová Jana, Saturnova 1216/14, Uhřetíněves, 10400 Praha 10	675621/0428	2/3

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Adresa obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Uhřetíněves, č.p. 1216

rod.dům

1816/43, LV 2165

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Právní jednání pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 2 520 000,- Kč a příslušenství

Šlemar Lubomír, Otovická 396/73, Horní Počernice, 19300 Praha 9, RČ/IČO: 540623/2920

Stavba: Uhřetíněves, č.p. 1216

V-55860/2011-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2011.

V-55860/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 3.000.000,- Kč s příslušenstvím

Pátý otevřený podílový fond, QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, 11000 Praha, vykonává: QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27911497

Stavba: Uhřetíněves, č.p. 1216

V-66235/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.09.2010.

V-45830/2010-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2015. Zápis proveden dne 13.08.2015.

V-55441/2015-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2015. Zápis proveden dne 08.10.2015.

V-66235/2015-101

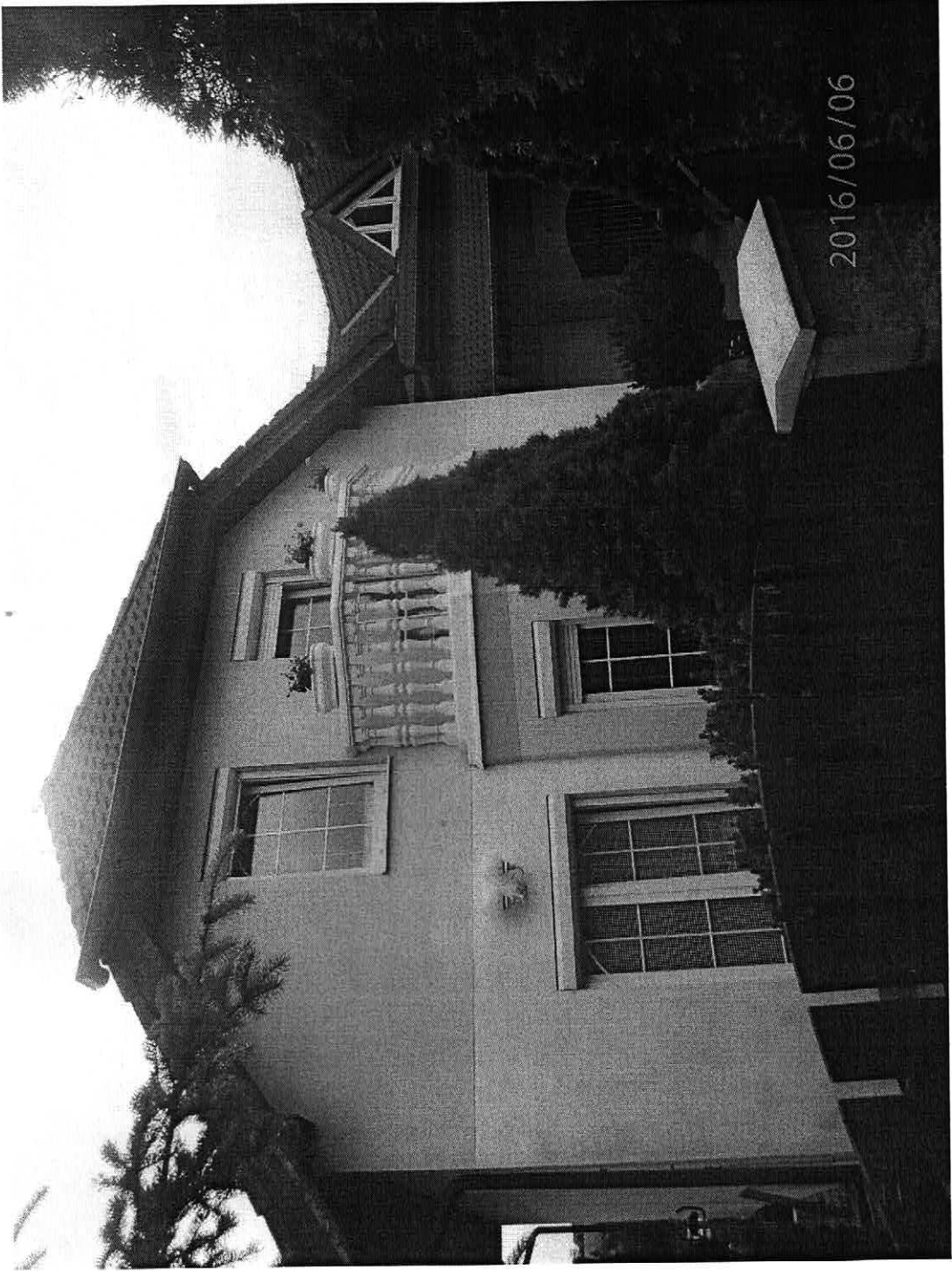
Pořadí k 31.08.2015 10:45

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

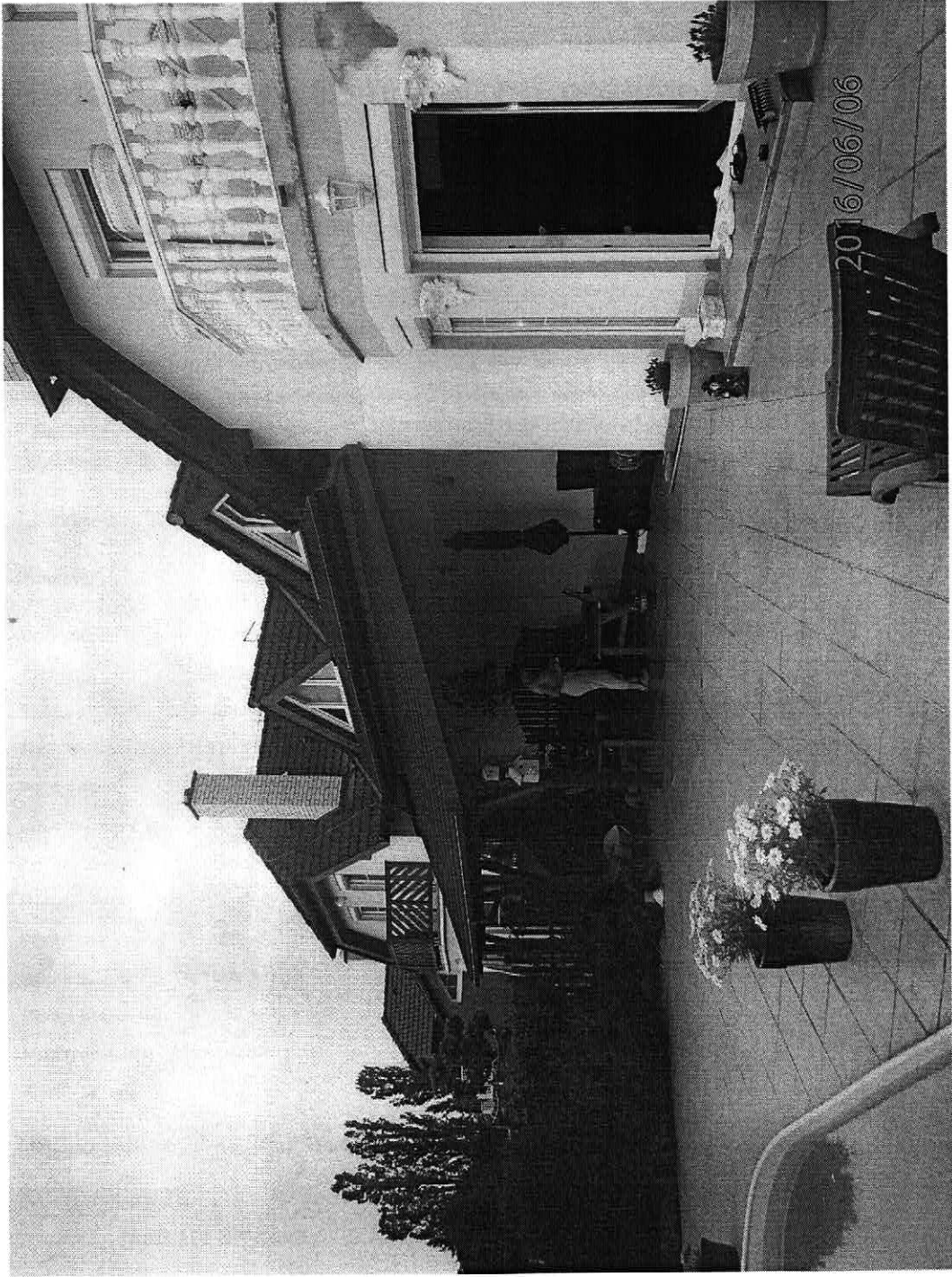
pohledávka ve výši 37.566,- Kč s příslušenstvím

k podílu 2/3

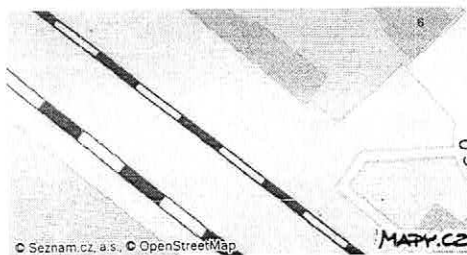
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.



2016/06/06



SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 390 m² Praha 10 - Uhříněves 7 850 000 Kč

Nabízíme nízkoenergetický RD o dispozici 4+kk (městská část Královice), 200m², vlastní pozemek 390m² + 160m² k užívání (možnost budoucího odkupu), velmi dobře řešený v Praze 10 Královice navazující na městskou část Uhříněves. Dům je z roku 2012, poctivá stavba pro osobní užití, nachází se ve staré zástavbě ve slepé ulici, klidné místo vhodné pro rodiny s dětmi. Je vybaven tepelným čerpadlem, topení podlahové, dřevěné podlahy, trojsklo, dům zateplen, centrální vysavač, spotřebiče Siemens, zabezpečovací technika a napojení na PCO. Součástí domu je garáž pro jedno osobní auto + dvě venkovní stání. Dům je napojen na el. 230/400, vodovodní řád a kanalizaci. V místě občanská vybavenost, MHD, školka. Přímý majitel, neplatíte provize.

Celková cena:	7 850 000 Kč za nemovitost	Parkování:	✓
Hypotéka:	16 323,94 Kč měsíčně více»	Garáž:	✓
Aktualizace:	02.06.2016	Rok kolaudace:	2012
ID:	1783538012	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Jiné
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Samostatný	Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Podlaží:	1	Komunikace:	Asfaltová
Plocha zastavěná:	106 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná
Užitná plocha:	180 m ²	Bezbariérový:	✓
Plocha podlahová:	180 m ²	Vybavení:	✓
Plocha pozemku:	390 m ²		
Plocha zahrady:	550 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Markéta Šnytová

Tel.: +420 603 189 679

Email: marketasnytova@seznam.cz

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 693 m² U Říčanky, Praha - Uhřetěves 11 360 000 Kč

Nabízíme exkluzivně k prodeji samostatný luxusní rodinný dům 4+kk s garáží, terasou v upravené zahradě s bazénem a skýtá dostatek pohodlí a soukromí. Vstupní chodba, koupelna se sprchovým koutem a toaleta, komora, vstup do garáže, kde je zároveň technická místnost-kombinovaný kotel pro vytápění domu a ohřev vody, pračka, sušička, velký obývací pokoj propojený s jídelním koutem a kuchyní na míru-linka vč. spotřebičů-varná deska, digestoř, horkovzdušná trouba, lednice s mrazákem, myčka-vstup na zahradu a terasu. 1.patro-velká koupelna s vanou, toaleta, 3 x ložnice, vstup na půdu, která je izolovaná. Volné ihned, doporučuji. Žádaná lokalita s dobrou dostupností do centra. Zajistíme výhodné financování. Další informace rádi poskytneme v kanceláři

Celková cena:	11 360 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Parkování:	2
Hypotéka:	23 622,93 Kč měsíčně více»	Garáž:	1
Náklady na bydlení:	4350	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	26.05.2016	Topení:	Ústřední plynové
ID:	2398916956	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Poloha domu:	Samostatný	Elektřina:	230V, 400V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Dlážďená
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná
Plocha zastavěná:	113 m ²	Bezbariérový:	✓
Užitná plocha:	170 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	170 m ²	Výtah:	✗
Plocha pozemku:	693 m ²	Bazén:	✓
Plocha zahrady:	693 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Ursula Kittrichová

Tel.: 222 311 917

Mobil: 604 739 750

Email: ursula@akroreality.com

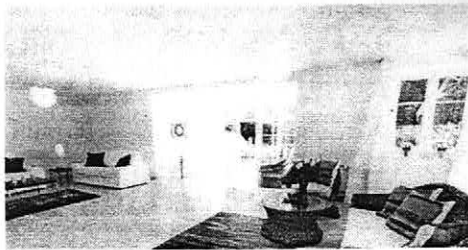


AKRO REALITY, s.r.o.

Vítkova 243/13, 18600 Praha - Karlín

<http://www.akroreality.com>

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 260 m², pozemek 929 m² Úpská, Praha 10 - Uhříněves Panorama 9 900 000 Kč

Exkluzivní dům 7+kk s balkonem, terasou, garáží a bazénem nabízí jedinečnou možnost bydlení v atraktivní okrajové části Prahy 10 Uhříněvsi. Dispoziční řešení domu: v 1. PP se nachází velmi praktické technické a skladové prostory, v 1. NP je vstupní prostor, hala, jídelna, kuchyně, prostorný obývací pokoj s volným vstupem přes zasklenou terasu na zahradu, šatna, WC, pracovna, garáž a sklad, ve 2.NP jsou 4 ložnice, 2 koupelny s WC, terasa a balkon. Na udržovaném pozemku o velikosti 929 m² se nachází velký krytý bazén s protiproudem. Dům splňuje požadavky na nadstandardní bydlení rodinného typu. Dostatek zeleně v okolí láká k cykloturistice a procházkám.

Celková cena:	9 900 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	200 m ²
ID zakázky:	175199	Užitná plocha:	260 m ²
Aktualizace:	24.05.2016	Plocha podlahová:	260 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	929 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Garáž:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimofádně nevhodná
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	✓
Podlaží:	2		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Na Blanici (446 m)
- Vlak: Praha-Uhříněves (877 m)
- Bankomat: Bankomat UniCredit Bank Czech Republic (1408 m)
- Pošta: Pošta Praha 114 (1447 m)
- Lékárna: Lékárna Janovská (1240 m)
- Sportoviště: Sportovní Centrum Petrovice (1669 m)
- Restaurace: NEW CITY, s.r.o. (322 m)
- Obchod: Žabka (996 m)

Kontaktovat:



Jakub Skalický

Tel.: +420 246 090 246

Mobil: +420 777 561 402

Email: jakub.skalicky@century21.cz



CENTURY 21 Ruby

Přemyslovská 2845/43, 13000 Praha - Žižkov

<http://www.century21.cz>

Více o společnosti »

