

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5462 – 218 / 18

o obvyklé ceně

podílu 1/6 na rodinném domu čp. 495 na pozemku pč. 1238 a pozemku pč. 1238

na katastrálním území Kobylišy, obec Praha, okres Hlavní Město Praha

Vypracoval: Ing. Ivan Zach
Mladých 228
150 00 Praha 5
Tel. 723/305772
zach.ivan@volny.cz

Prosinec 2018
Počet vyhotovení: 3
Počet stran: 4

Vlastník: Filip Klír, Chaberská 495/20, 182 00 Praha 8 podíl 5/12
Kristina Klíovár, Chaberská 495/20, 182 00 Praha 8 podíl 5/12
Eva Lábská, čp. 31, 285 46 Úmonín podíl 1/6

Posudek si vyžádal: JUDr. Ing. Pavel Fabian, insolvenční správce, Marešova 304/12,
602 00 Brno

Účel posudku: zjištění ceny pro účely insolvenčního řízení dlužníka
Rva Lánská a Jaroslav Lánský, sp. zn. KSPH 68 INS 23378
dříve KSPH 69 INS 23378/201

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

Podklady pro vypracování posudku:

1. Informace p. Klíra
2. Realitní časopisy Real – city, Reality – region, informace z internetu S - reality
3. Prohlídka nemovitosti

N á l e z

Předmětem ocenění je **.podíl 1/6 na rodinném domě čp. 495** na vlastním pozemku v Chaberské ulici v Praze - Kobylisích.

Dům částečně podsklepen, má 1 nadzemní podlaží (3 pokoje, kuchyně, 2 x WC, koupelna) a z větší části upravené podkrovní (3 menší pokoje, WC, chodba, koupelna a půda).

Dům postaven v r. 1930, mnoho let není řádně udržován. Z důvodu majetkového nevypořádání byla vyměněna pouze krytina, dále řešeny pouze havarijní opravy. Dům na neizolovaných základových pasech, svislé konstrukce zděné tl. 45cm, stropy trámové, krov dřevěný, krytina nová pálená, povrchy podlah a schodiště teraco, WC a koupelny před modernizací, okna dosud dvojité dřevěná, topení el. přímotopy.

Na pozemku dále **nezkolaudovaná garáž** neuvedená v katastru nemovitostí.

P o s u d e k

Posudek vypracován obvyklou metodou porovnávání.

Metoda porovnávání.

Pro porovnání byly na realitním serveru vybrány 2 podobné starší stavby v oblasti Kobylis, které jsou v současné době nabízeny.

Cena oceňovaných staveb bude stanovena vynásobením užité plochy oceňovaných staveb průměrnou nabízenou cenou porovnávaných nemovitostí po extrakci - odečtení ceny příslušejících pozemků. (Pro pozemky stanovuji jednotnou cenu 8.000,- Kč za m² dle údajů zjištěných v inzerci)

Zjištěná cena bude podrobena korekci vyjadřující diferenci mezi cenami požadovanými za podobné nemovitosti a cenami reálně dosaženými. Tuto korekci vzhledem ke stáří, stavu před nákladnou rekonstrukcí a modernizací a dále malému podílu stanovuji na 50%.

Garáž oceňuji obvyklou cenou 300.000,- Kč.

Užitná plocha

Užitnou plochu stanovuji ve výši součtu započítatelných ploch jednotlivých podlaží.

U 1. PP tuto započítatelnou plochu stanovuji ve výši 0,20 násobku zastavěné plochy domu, u 1. NP ve výši 0,70 násobku a u podkroví 0,50 násobku zastavěné plochy domu.

1. PP	0,20 x 11,50 x 14,00	32,20m ²
1. NP	0,70 x 11,50 x 14,00	112,70m ²
Podkroví	0,50 x 11,50 x 14,00	80,50m ²

Celkem **225,40m²**

<u>Vzorek</u>	<u>Užitná plocha (m²)</u>	<u>Požadovaná cena (Kč)</u>
1 – Praha, Kobylisy	180	7.450.000,-
2 – Praha, Kobylisy	150	9.520.000,-

<u>Vzorek</u>	<u>Plocha pozemku (m²)</u>	<u>8.000,-</u>	<u>Cena pozemku (Kč)</u>
1 – Praha, Kobylisy	489	8.000,-	3.912.000,-
2 Praha, Kobylisy	148	8.000,-	1.184.000,-

<u>Vzorek</u>	<u>Požadovaná cena (dům+ pozemek) - Pozemek</u>			<u>Výsl cena domu</u>
1 – Praha, Kobylisy	7.450.000	3.912.000		3.538.000,-
2 Praha, Kobylisy	9.520.000	1.184.000		8.336.000,-

,-

Průměrná požadovaná cena za m²:

$$(3.538.000 + 8.336.000) / (180 + 150) = 11.874.000 / 330 = 35.981,81 \text{ Kč}$$

Korekce 0,50

$$\text{Výsledná cena (za m}^2 \text{)} - 35.981,81 \times 0,50 = \quad \quad \quad \mathbf{17.990,90 \quad \text{Kč}}$$

Výsledná cena domu	-	17.990,90 x 225,40 m ² =	4.055.149,98 Kč
Cena pozemku		8.000 x 306m ²	2.448.000,- Kč
Garáž			300.000,- Kč

Celkem 6.803.149,90 Kč

Z toho 1/6 **1.133.858,31 Kč**

Zaokrouhleno **1.133.860,- Kč**

(slovy jedenmilionstotřicettřítisíceosmsetšedesát korunčeských)

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

Posudek vypracován dne 3.12.2018.



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. 5462 - 218 / 18 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2018 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 69 INS 23378 / 2015 pro Pavel Fabian, JUDr. Ing.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 730475 Kobylisy

List vlastnictví: 822

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

astník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
astnické právo		
Klír Filip, Chaberská 495/20, Kobylisy, 18200 Praha 8	740402/0305	5/12
Klířová Kristina DiS., Chaberská 495/20, Kobylisy, 18200 Praha 8	815314/0270	5/12
Lánská Eva, č.p. 31, 28546 Úmonín	676007/1604	1/6

emovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1238	306	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kobylisy, č.p. 495, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1238				

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

mbý a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

tina

Jsnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 20 D-270/2016 102 ze dne 21.08.2017. Právní moc ke dni 21.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.09.2017. Zápis proveden dne 13.10.2017.

Pro: Lánská Eva, č.p. 31, 28546 Úmonín	V-65424/2017-101
Klířová Kristina DiS., Chaberská 495/20, Kobylisy, 18200 Praha 8	RČ/IČO: 676007/1604
Klír Filip, Chaberská 495/20, Kobylisy, 18200 Praha 8	815314/0270
	740402/0305

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.10.2017. Zápis proveden dne 24.11.2017.

Pro: Klír Filip, Chaberská 495/20, Kobylisy, 18200 Praha 8	V-76519/2017-101
Klířová Kristina DiS., Chaberská 495/20, Kobylisy, 18200 Praha 8	RČ/IČO: 740402/0305
	815314/0270

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

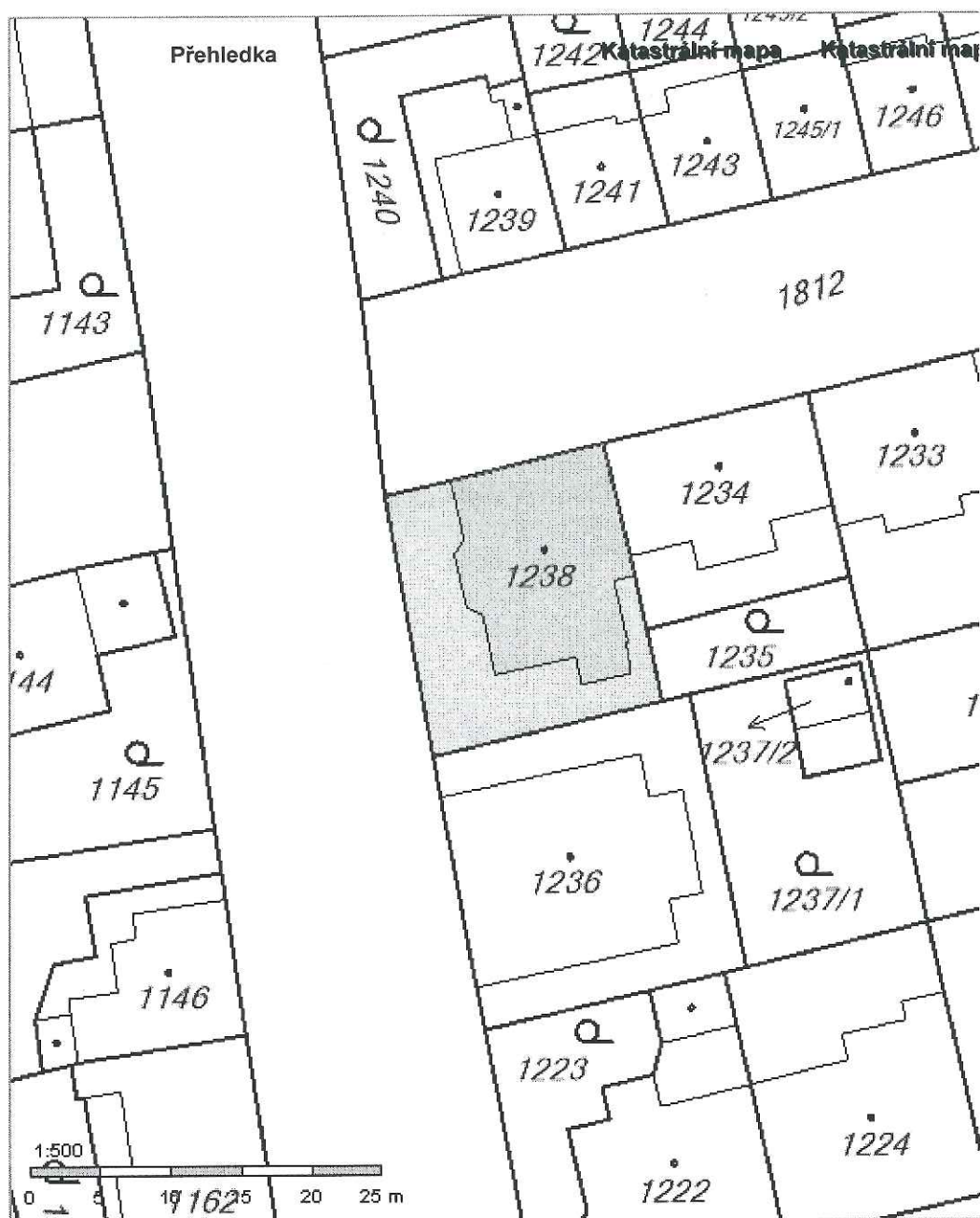
movitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

hotovil:

Vyhotoveno: 02.03.2018 17:05:37

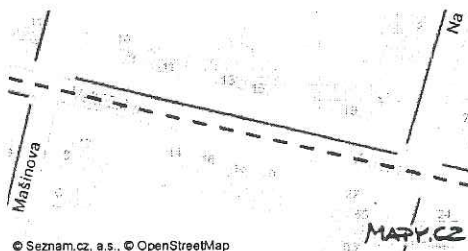
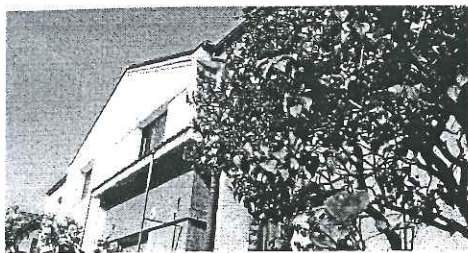
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) (PDF formát).
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

SREALITY.CZ

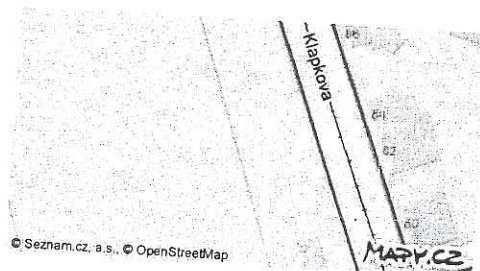


Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 489 m² ulice Veltěžská, Praha - část obce Kobylice 7 450 000 Kč

Představuji k prodeji polovinu rodinného domu (kde byla vyčleněna bytová jednotka) v krásné zástavbě starých Kobylic! Když vyjdeme do patra rodinného domu, otevřeme byt o celkové výměře 73m² a o dispozici 3+kk (2+1). K tomuto bytu dále náleží (½ podíl) zahrada o výměře 489m², dále velký bazén (4x2,5m), dílna využívaná jako garáž a v neposlední řadě i půda nad bytem. K dispozici je dále i sklep. Celý dům byl vystavěn v roce 1930, avšak prošel rekonstrukcemi v devadesátých letech až do cca roku 2010. Byla položena nová střecha, dům v patře dostal novou fasádu, byly vyměněny okna a dveře, rozvody jsou v plastu, elektrika v mědi, nová koupelna, položeny byly nové podlahy, byla přistavěna veranda a další podstatné i menší úpravy! V domě jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Je zde zaveden plyn, který zajišťuje teplo prostřednictvím plynové kotle do radiátorů (v koupelně podlahové topení), dále obecní voda a kanalizace. Samozřejmě je i elektrika i technická tzn.380V. Na zahradě je k dispozici užitková voda. Nabízený byt je velice útulný a orientovaný na jih a sever. Pro klidné a příjemné noci, byla instalována v ložnici klimatizační jednotka. Byt je možné financovat prostřednictvím hypotečního úvěru (dům i byt je bez právních závad!), který vám ráda zprostředkují s exkluzivní sazbou! Dům je posazen do klidné zástavby rodinných domů a je perfektně dostupný jak na metro stanice Kobylice, dále k poliklinice, veškerým obchodům a službám a nesmím zapomenout ani na zeleň a přírodu, která je zastoupená například Ďáblickým hájem. Pro výjezd z velkoměsta je zde hned výhledovka na sever Čech. Doporučuji pro klidné a pohodové bydlení v rodinném domě!

Celková cena:	7 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Sklep:	✓
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí	Parkování:	✓
Náklady na bydlení:	Měsíční platba záloh energií: plyn 2.090,-Kč, elektrika 1.300,-Kč, voda cca 500,-Kč	Garáž:	1
ID zakázky:	282018	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	23.10.2018	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Plyn:	• Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Samostatný	Telekomunikace:	Internet, Kabelové rozvody
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	180 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Plocha podlahová:	73 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha pozemku:	489 m ²	Výtah:	✗
Plocha zahrady:	489 m ²	Bazén:	✓

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 148 m² Praha 8 - část obce Kobylisy 9 520 000 Kč

Exkluzivně nabízíme příjemné bydlení na úžasném místě: v poslední linii obytné zástavby, v přímém sousedství zeleně (Ďáblický háj, Hvězdárna Ďáblice), současně s rychlou dostupností M Ládví i Střížkov a centra metropole. Dispozice domu, 6+kk se 2.koupelnami, 2 WC a garáží, je rozložena ve 3 nadzemních podlažích o celkové ploše 150 m². V 1. NP se nachází vstupní prostor, garáž a hostinský pokoj (variantně pracovna), provázaný francouzským oknem se zahradou, dále koupelna a WC. Tuto část 1.NP lze využít i pro samostatné bezbariérové bydlení s vlastní hygienou s možností doplnění kuchyňského koutu. 2.NP tvoří obývací pokoj a jídelna s kuchyní. 3.NP obsahuje další 3 ložnice a 2.koupelnu s 2.WC. Dům prošel celkovou rekonstrukcí s výjimkou hygieny v 1.NP, k dispozici projekt přestavby 1.NP. Všechny IS, ÚT plyn. Na vlastním pozemku o celkové rozloze 148 m² zpevněná parkovací plocha před domem, předzahrádka a západně orientovaná okrasná pobytová zahrada s terasou, přímo navazující na Ďáblický háj. Nemovitost je nabízena výhradně naší kanceláří. Hypotéka lze, rádi Vám zařídíme. Ukazatel energetické náročnosti: G* (v tuto chvíli probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován).

Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 40020226.

Celková cena:	9 520 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Parkování:	✓
ID zakázky:	D40020226	Garáž:	✓
Aktualizace:	29.11.2018	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Řadový	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Užitná plocha:	150 m ²	Doprava:	Silnice, MHD
Plocha pozemku:	148 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

Služby:



Přepis energií
innogy

Reklama

Přestěhujte si energie online

Přepsat

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

Kontaktovat:



Ing. arch. Monika Christová (Infolinka PO-ČT 8:00 - 19:00, PÁ 8:00 - 18:00)

Mobil: Zobrazit telefon

