

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK **číslo: 23177/2021**

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 583/36 v budově č.p. 582, 583, příslušející k části obce Bohnice, na pozemcích p.č. 827/11 a p.č. 827/12, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 4235/373120, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3365 a listu vlastnictví č. 610, vše v k.ú. Bohnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku:

Mgr. Michal Suchánek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 9
Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9
IČ: 07595182

Číslo jednací zadavatele:

220 EX 4648/21-55

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.10.2021 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 5.11.2021

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 9.9.2021, vydané Exekutorským úřadem Praha 9, **Mgr. Michal Suchánek**, č.j. **220 EX 4648/21-55**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 583/36 v budově č.p. 582, 583, příslušející k části obce Bohnice, na pozemcích p.č. 827/11 a p.č. 827/12, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 4235/373120, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3365 a listu vlastnictví č. 610, vše v k.ú. Bohnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby:

- a) ocenil uvedené nemovité věci a jejich součásti povinného na nemovitých věcech a jejich součástech,
- b) určil a ocenil jejich příslušenství,
- c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též dále jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly,
- d) vyjádřil se, zda považuje poskytované nájemné v místě a čase za obvyklé nebo jeli hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě a své závěry pak náležitě zdůvodnil.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **220 EX 4648/21-55**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 do její výše se 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 29.9.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše. Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 20.10.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a zmocněnce povinných, pana Milana Bíba.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 3365, pro k.ú. Bohnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 30.7.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bohnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 20.10.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Cenová mapa Hlavního města Praha.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinnými, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Obec: Praha
Katastrální území: Bohnice (730556)

List vlastnictví číslo: 3365

Vlastník:

Srb Roman Ing., Kostřínská 583/6, Bohnice, 18100 Praha 8

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 583/36 v budově č.p. 582, 583, příslušející k části obce Bohnice, na pozemcích p.č. 827/11 a p.č. 827/12, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 4235/373120, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3365 a listu vlastnictví č. 610, vše v k.ú. Bohnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v VII. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je

vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Kostřínská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Ve městě Praha se nacházejí kompletní inženýrské sítě. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 827/14 a p.č. 827/17 a dále přes pozemky p.č. 827/217 a p.č. 827/213, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven přibližně v 70. letech minulého století. V roce 2005 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena rekonstrukce stoupaček a výměna původních oken za nová. V roce 2016 byl pořízen nový výtah.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v sádkartonovém bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. V roce 2014 byly osazeny nové interiérové dveře, byly položeny nové podlahové krytiny a obklady, byla provedena rekonstrukce rozvodů vody, rekonstrukce bytového jádra a modernizace sociálního zázemí a kuchyně. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové	
Stropy:	panelové	
Krov, střecha:	plochá	
Krytiny střech:	*	
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém	
Vnitřní obklady:	keramické skleněné	<i>koupelna - WC kuchyně</i>
Schody:	betonové	<i>povrch PVC</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně obložkové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	dřevěné, plovoucí podlahy, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	dálkový zdroj
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	-	
Ohřev vody:	dálkový zdroj	
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez - digestoř	<i>skloker. varná deska, el. vestavěná trouba</i>
Vnitřní hygienické vybavení:	vana + umyvadlo(a) + splachovací WC	
Výtahy:	osobní výtah	
Ostatní:	-	

Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro sádrokartonové
---	----------------------

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

pokoj + kk		20,87 m ²
pokoj	+	10,68 m ²
předsíň	+	6,68 m ²
koupelna + WC	+	4,12 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	42,35 m²

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyлаďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraň, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Byt, ul. Ratibořská, Praha - Bohnice

Jednotka: Bohnice, 751/13, LV 3290

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.790.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2020 09:12:26. Zápis proveden dne 30.06.2020. V-31380/2020-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 827/121, LV 1571; 827/122, LV 1571

jednotky: Bohnice, 751/13, LV 3290; Bohnice, 751/71, LV 832; Bohnice, 752/72, LV 832; Bohnice, 752/73, LV 832

(Součástí prodeje kromě bytové jednotky č. 751/13 byl také spoluvlastnický podíl na společných nebytových jednotkách č. 751/71, č. 751/72 a č. 751/73.)

2) Byt, ul. Ratibořská, Praha - Bohnice

Jednotka: Bohnice, 752/51, LV 4241

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.590.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2021 12:14:45. Zápis proveden dne 11.06.2021. V-37710/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 827/121, LV 1571; 827/122, LV 1571

jednotky: Bohnice, 751/71, LV 832; Bohnice, 752/51, LV 4241; Bohnice, 752/72, LV 832; Bohnice, 752/73, LV 832

(Součástí prodeje kromě bytové jednotky č. 752/51 byl také spoluvlastnický podíl na společných nebytových jednotkách č. 751/71, č. 751/72 a č. 751/73.)

3) Byt, ul. Kostřínská, Praha - Bohnice

Jednotka: Bohnice, 582/8, LV 3374

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2020 14:20:42. Zápis proveden dne 01.04.2020. V-13375/2020-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: Bohnice, 582/8, LV 3374

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{konstrukce}$	K_{stavu}	$K_{vybavení\ bytu}$	$K_{datum\ realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Byt, ul. Ratibořská, Praha - Bohnice					3 790 000,— Kč	42,94 m ²
1,00	1,00	0,95	1,00	0,86	108 032,67 Kč	1,0
2) Byt, ul. Ratibořská, Praha - Bohnice					4 590 000,— Kč	42,94 m ²
1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	112 519,30 Kč	1,0

3) Byt, ul. Kostřínská, Praha - Bohnice					4 300 000,- Kč	42,35 m ²
1,00	1,00	1,10	1,00	0,83	111 210,11 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ² :	108 032,67 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	110 587,36 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	112 519,30 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	110 600,- Kč
Jednotkové množství:	× 42,35 m ²
Porovnávací hodnota:	= 4 683 910,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 4 685 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- bytová jednotka po provedené vnitřní modernizaci
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- jednotka bez balkónu či lodžie
- omezené parkovací možnosti v místě

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 9.9.2021, vydané Exekutorským úřadem Praha 9, **Mgr. Michal Suchánek**, č.j. **220 EX 4648/21-55**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 583/36 v budově č.p. 582, 583, příslušející k části obce Bohnice, na pozemcích p.č. 827/11 a p.č. 827/12, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 4235/373120, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3365 a listu vlastnictví č. 610, vše v k.ú. Bohnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby:

- a) ocenil uvedené nemovité věci a jejich součásti povinného na nemovitých věcech a jejich součástech,
- b) určil a ocenil jejich příslušenství,
- c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též dále jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly,
- d) vyjádřil se, zda považuje poskytované nájemné v místě a čase za obvyklé nebo jeli hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě a své závěry pak náležitě zdůvodnil.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 685 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

4 685 000,– Kč

Cena slovy: čtyřimilionyšestsetosmdesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 5.11.2021

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

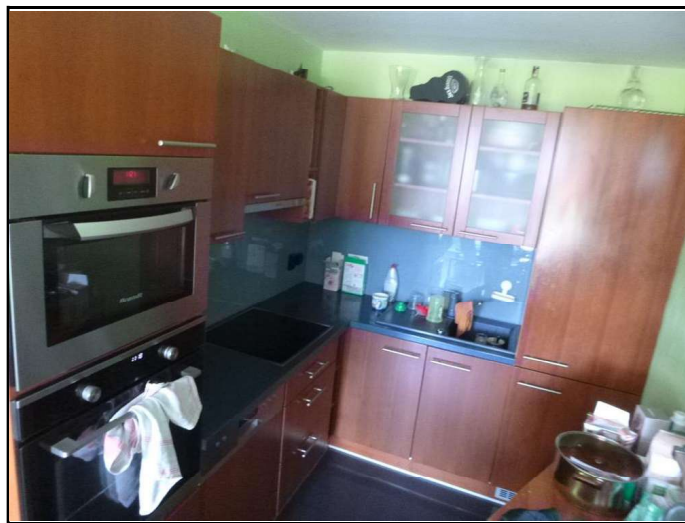
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2021 08:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 4648/21 pro Soudní exekutor Suchánek Michal, Mgr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730556 Bohnice

List vlastnictví: 3365

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Srb Roman Ing., Kostřínská 583/6, Bohnice, 18100 Praha 8	690218/3442	

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
583/36	byt		byt.z.	4235/373120
Vymezeno v:				
	Budova	Bohnice, č.p. 582, 583, byt.dům, LV 610		
		na parcele	827/11, LV 610	
			827/12, LV 610	
	Parcela	827/11	zastavěná plocha a nádvoří	322m2
		827/12	zastavěná plocha a nádvoří	322m2

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 5 300 000 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 25.12.2053

Oprávnění pro

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská

222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

Povinnost k

Jednotka: 583/36

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1 106 731 1 51 ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2020 12:11:58. Zápis proveden dne 20.01.2021.

V-80527/2020-101

Pořadí k 28.12.2020 12:11

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Smlouva kupní ze dne 13.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.11.2008.

V-59833/2008-101

Pro: Srb Roman Ing., Kostřínská 583/6, Bohnice, 18100 Praha 8

RČ/IČO: 690218/3442

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2021 08:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730556 Bohnice

List vlastnictví: 3365

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

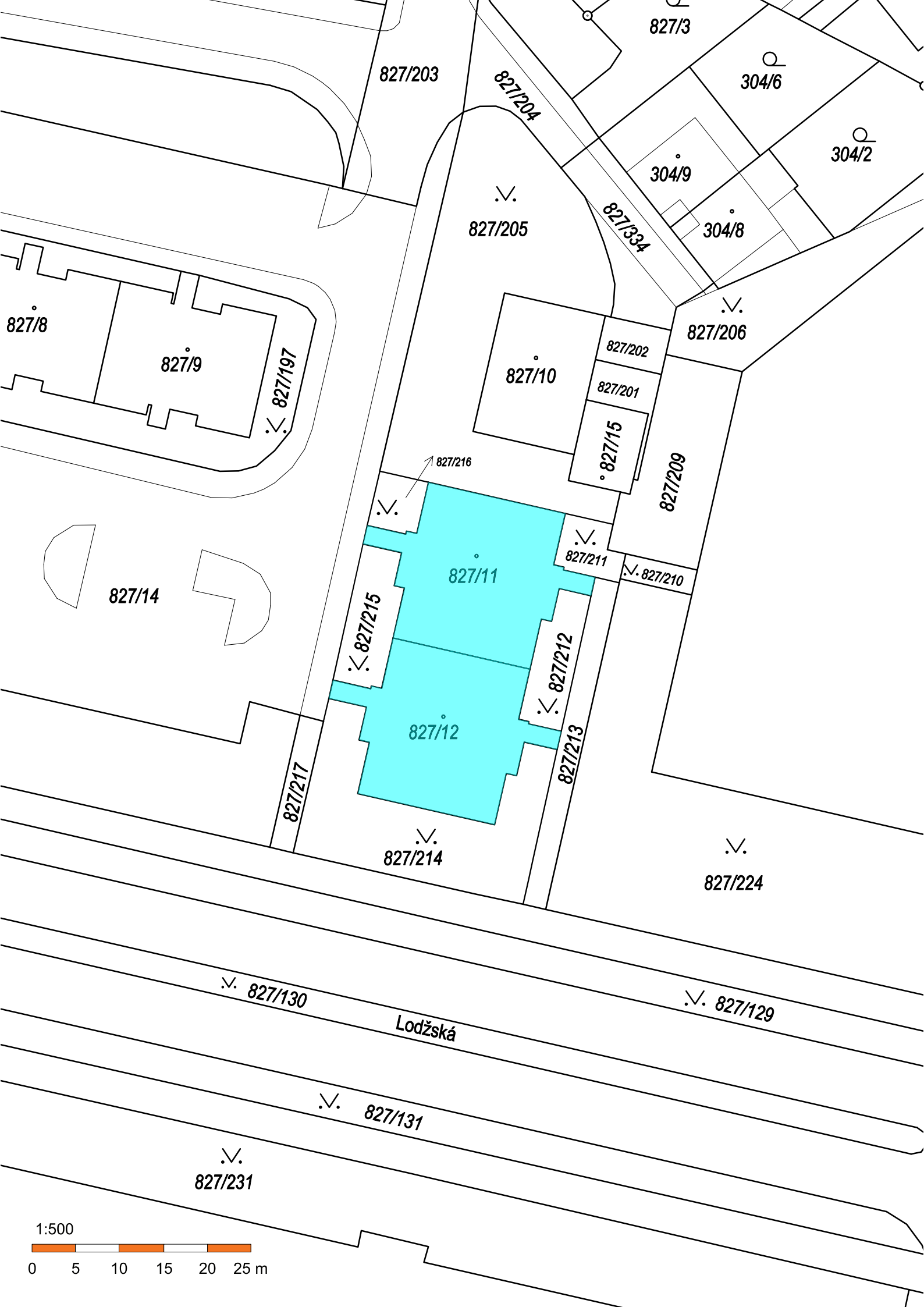
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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.

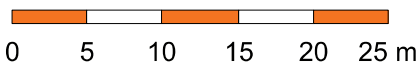
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.07.2021 08:18:18



1:500



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúz a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 5.11.2021

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com