

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1276-112/2022

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 557/4 umístěné v bytovém domě č.p. 557 v Ruské ulici v části obce Vršovice na pozemku parcela č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku zapsané na LV 8241 pro katastrální území Vršovice a obec Praha.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419, .
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 207/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

5 750 000 Kč

Počet stran: 31 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.9.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 21.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 557/4 umístěné v bytovém domě č.p. 557 v Ruské ulici v části obce Vršovice na pozemku parcela č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku zapsané na LV 8241 pro katastrální území Vršovice a obec Praha. zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.9.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 8241 ze dne 18.7.2022 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 21.9.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka, který umožnil provést prohlídku společných prostor domu i prostory bytu. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, fotodokumentace a přeměření plošných výměr bytu a ostatního příslušenství.
- Prohlášení vlastníka - domu č.p. 557
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Územní plán hl. města Prahy
- Cenová mapa hl. města Prahy
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc. vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č.

53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice

Adresa nemovité věci: Ruská 557/30, 110 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Nemec Róbert a Nemcová Markéta, LV: 8241, podíl 1 / 1

Nemec Róbert, K lučinám 2467/17, 130 00 Praha 3

Nemcová Markéta, č. p. 309, 252 08 Slapy

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby. Z jiných dokladů k oceňovanému bytu bylo předloženo prohlášení vlastníka budovy č.p. 557.

Místopis

Hl. město Praha leží ve střední části Čech na řece Vltavě. Město disponuje potřebnou infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností vč. sídla prezidenta a vládních institucí. Počet obyvatel cca 1 310 000 - dle malého lexikonu obcí.

Bytový dům č.p. 557 se nachází východně od centra města v části obce Vršovice v Ruské ulici v lokalitě zastavěné převážně obytnou zástavbou. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví hl. města Prahy, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - dle ČAP v zóně 1.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda

Využití pozemků: ☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
 Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2483/1 Hl. město Praha

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 557 na parcele č.441 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 298 m². Objekt je řadový vnitřní, má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má pět nadzemních podlaží vč. podkrovní a sedlovou střechu. V domě je vyčleněno celkem 20 bytových a nebytových jednotek. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Areál bytového domu v dvorní části oplocen. Bytový dům č.p. 557 byl vystavěn v roce 1909 a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení.

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
 NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
 Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 557/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Parcela č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka č. 557/4
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Pozemek parcela č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Bytová jednotka č. 557/4

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 557/4 v Ruské ulici v Praze
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 557/30 110 00 Praha
LV:	8241
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,536$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Bytová jednotka č. 557/4

1.1. byt

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená, má obdélníkový půdorys s pěti nadzemními podlažními vč. podkrovní a se sedlovou střechou. Stavba domu č.p. 557 má klasickou dispozici zděného bytového domu s centrálním schodištěm s výtahem ve středu dispozice. Celkem je v domě 20 vyčleněných bytových a nebytových jednotek z toho je 1 nebytová jednotka a zbývající jsou byty. Oceňovaný byt je vel. 2+1 a je umístěn v 1.NP objektu. Součástí bytu je i jeden sklep umístěný mimo byt v 1.PP objektu.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při provádění údržbě vzhledem ke stáří průměrný. Původní stáří objektu je z roku 1909. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný po celkové rekonstrukci provedené pravděpodobně před 10-15 lety.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : nespalné stropy a dřevěné trámové

Izolace : není provedena

Vnější povrchy obvodových stěn : štukové omítky

Schodiště : kamenné

Střecha : sedlový vázaný krov

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, plynovod

Popis vybavení bytu č. 557/4

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka

Podlaha : keramické dlažby, plovoucí laminátové

Okna : dřevěná dvojí

Dveře : dřevěné

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : lokální EI přímotopy

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : bojler mimo byt

Sociální zařízení : umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC
 Kuchyňské vybavení : linka, dřez, přenosná trouba
 Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	113 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	16,50 *	1,00 =	16,50 m ²
pokoj:	21,60 *	1,00 =	21,60 m ²
kuchyně:	5,30 *	1,00 =	5,30 m ²
koupelna a WC:	3,10 *	1,00 =	3,10 m ²
předsín:	4,30 *	1,00 =	4,30 m ²
sklep:	1,80 *	0,80 =	1,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			52,24 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,865 = \mathbf{0,917}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 79\,638,- \text{ Kč/m}^2 * 0,917 = 73\,028,05 \text{ Kč/m}^2$
 $CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,24 \text{ m}^2 * 73\,028,05 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 4\,043\,884,45 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 043 884,45 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Parcela č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Vršovice a v obci Praha v širším centru města v Ruské ulici v lokalitě místní smíšené obytné zástavby. Parcela je rovinatá až mírně svažité. Tvoří zastavěnou plochu bytového domu č.p. 557. Příjezd je možný po zpevněné místní komunikaci. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu.

V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří a takto je i užíván. Neleží v zátopové oblasti a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Obec Praha má zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	441	298	14 530,00	4 329 940,-
Cenová mapa - celkem		298		4 329 940,-

Parcela č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena celkem = 4 329 940,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Parcela č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří = 4 329 940,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 329 940,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4 043 884,45 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 329 940,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 526 / 12 164

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,329\,940,- \text{ Kč} * 526 / 12\,164 = 187\,236,80 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 187 236,80 Kč

Bytová jednotka č. 557/4 - zjištěná cena = 4 231 121,25 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 557/4

Věcná hodnota dle THU

Popis - viz zjištěná cena.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	16,50 m ²	1,00	16,50 m ²
pokoj	Obytné prostory	21,60 m ²	1,00	21,60 m ²
kuchyň	Obytné prostory	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²
koupelna a WC	Obytné prostory	3,10 m ²	1,00	3,10 m ²
předsíň	Obytné prostory	4,30 m ²	1,00	4,30 m ²
sklep	Obytné prostory	1,80 m ²	0,50	0,90 m ²
Celková podlahová plocha		52,60 m²		51,70 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy bez izolace
2. Svislé konstrukce	cihelne zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové a klenbové
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	štukové omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	kamenné
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná dvojítá
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha a keramická dlažba
15. Vytápění	EI přímotopy
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, sprchový kout
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	odvětrání ventilátory, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	chybí

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	51,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 068 000
Stáří	roků	113
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 344 200

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parcela č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Kaplice pohybuje v rozmezí 15 000 - 18 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, což odpovídá mírnému nárůstu ceny stanovené cenovou mapu stavebních pozemků hl. města Prahy, ve výši 17 000 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	441	298	17 000,00	526 / 12 164	219 066
Celková výměra pozemků		298	Hodnota pozemků celkem		219 066

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 557/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	51,70 m ²
Obestavěný prostor:	1,00 m ³
Zastavěná plocha:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	298,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 2+1 v Praze
Lokalita:	část města Vršovice, Ruská ul.
Popis:	Byt 2+1 o výměře 61,3 m ² na Praze 10 - Vršovice v Ruské ulici přímo pod areálem Fakultní nemocnice Královské Vinohrady. Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu bez výtahu. Jedná se o dva samostatné velké neprůchozí pokoje 19,3 m ² a 15,2 m ² . Byt je po částečné rekonstrukci a v bytě zůstávají vestavěné skříně a kuchyňská linka se sporákem a myčkou. Na podlahách laminátová podlaha a parkety. Vytápění je ústřední dálkové. Atraktivní

lokalita centra Prahy disponuje veškerými službami a výborným dopravním spojením.
Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 61,30 m²

Podlaží: 3.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m²
Obestavěný prostor: 1,00 m³
Užitná plocha: 61,30 m²
Zastavěná plocha: 1,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 999 000	61,30	114 176	0,90	102 758

Název: Byt vel. 2+1 v Praze

Lokalita: část města Vršovice, Tolstého ul.,

Popis: Byt vel. 2+1 o ploše 56 m² + balkon v lokalitě Vršovic. Tento byt je situovaný ve 3. patře domu s výtahem, jehož výstavba byla ukončena v r. 1960 a sestává z prostorného obývacího pokoje, odkud je vstup na balkon, velké ložnice s francouzským oknem, samostatné kuchyně, koupelny, WC a předsíně. Na podlahách obývacího pokoje a ložnice jsou zachovalé parkety. Nová plastová okna. Kuchyň a koupelna původní. Byt bude předán zcela vyklizený, aby mohl být modernizován dle vlastních představ. K jednotce náleží sklepní kóje.

Budova navazuje na park na Náměstí Svatopluka Čecha. V docházkové vzdálenosti se pak nachází park Heroldovy sady, Grébovka, či nákupní centrum Eden.

V okolí je mnoho kaváren a restaurací. Poloha je výhodná i díky blízkosti autobusové zastávky, která je necelých 100 m od domu, nebo tramvajového uzlu na Vršovické.

Užitná plocha dle metodiky ČBA : : 56,00 m² byt + 0,50 * 3,00 m² balkon + 0,50 * 2,0 m² sklep = 58,50 m²

Podlaží: 4.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m²
Obestavěný prostor: 1,00 m³
Užitná plocha: 58,50 m²
Zastavěná plocha: 1,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 990 000	58,50	119 487	0,95	113 513

Název: Byt vel. 2+1 v Praze**Lokalita:** část obce Vršovice, Slovinská ul.

Popis: Byt v cihlovém domě v OV, dispozičně vel. 2+1 s okny situovanými do klidné ulice Bulharská. OV, 2. NP domu s výtahem. V prostorné chodbě je umístěna koupelna s vanou a samostatné wc - obě s okny do světlíku, navazuje kuchyň, dále obývací pokoj s lodží a ložnice se šatnou. Pokoje jsou samostatné a neprůchozí. Špaletová repasovaná okna, dřevěné parkety, zřízení bytu lze využít - může zde zůstat. K bytu náleží dále i samostatný sklep. Dům prošel etapovými rekonstrukcemi v letech 2002 a 2019 - byl zde instalován nový výtah, nové jsou rozvody plynu, ele, vody, odpadů, včetně úprav společných prostor - nyní se dokončuje výmalba chodeb a vznikly tu ke každému z bytů samostatné sklepní kóje. Vršovice jsou svébytná a tradiční čtvrť Prahy. Od blízké ikonické Kodaňské s koncertními prostory, kavárnami, bary, alternativními restauracemi a obchůdky až po relax v podobě zelených ploch Heroldových i Havlíčkových sadů.

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 55 m² byt + 0,50 * 3 m² lodžie + 0,50 * 2 m² sklep = 57,50 m²

Podlaží: 1.**Dispozice:** 2+1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1,00 m²**Obestavěný prostor:** 1,00 m³**Užitná plocha:** 57,50 m²**Zastavěná plocha:** 1,00 m²**Zastavěné plochy podlaží:** 1,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
7 195 000	57,50	125 130	0,95	118 874

Minimální jednotková porovnávací cena	102 758 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	111 715 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	118 874 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	111 715 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 775 666 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 557/4	4 231 121,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	4 043 884,45 Kč
1.2. Parcela č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří	187 236,80 Kč
	= 4 231 121,- Kč

Výsledná cena - celkem: **4 231 121,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 231 120,- Kč**

slovy: Čtyřmilionydvěstětřicetjednatisícjednostodvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
4 231 120 Kč
slovy: Čtyřmilionydvěstětřicetjednatisícjednostodvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 557/4	1 344 200,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek parcela č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří	219 066,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 557/4	5 775 666,- Kč

Porovnávací hodnota	5 775 666 Kč
Věcná hodnota	1 563 266 Kč
z toho hodnota pozemku	219 066 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost

Slabé stránky

- nic podstatného

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

5 750 000 Kč

slovy: Pětmilionůsedmsetpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek ve městě Praha. Objekt bytového domu č.p. 557 z roku 1909 je v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky je též průměrný. O obdobné byty je v místě průměrný až mírně zvýšený zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu, i když v omezeném počtu stání. .

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

5 750 000 Kč

slovy: Pětmilionůsedmsetpadesáttisíc Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 5 750 000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8241 ze dne 18.7.2022	4
Mapa oblasti.	1
Mapa města	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.10.2022 .	1
Fotodokumentace ze dne 21.9.2022	4
Cenová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 112/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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.

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1276-112/2022.

V Českých Budějovicích 21.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1276-112/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8241 ze dne 18.7.2022	4
Mapa oblasti.	1
Mapa města	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.10.2022 .	1
Fotodokumentace ze dne 21.9.2022	4
Cenová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2022 09:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 8241
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
Nové Město, 11000 Praha 1
Povinnost k
Jednotka: 557/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 8571724/18/2003-00540-111597
Územní pracoviště pro Prahu 3 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k
okamžiku 21.11.2018 09:48:56. Zápis proveden dne 09.01.2019; uloženo na prac.
Praha

V-80283/2018-101

Pořadí k 21.11.2018 09:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 8571724/18/2003-00540-
111597 Územní pracoviště pro Prahu 3 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu
k okamžiku 21.11.2018 09:48:56. Zápis proveden dne 09.01.2019; uloženo na
prac. Praha

V-80283/2018-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 8571724/18/2003-00540-
111597 Územní pracoviště pro Prahu 3 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu
k okamžiku 21.11.2018 09:48:56. Zápis proveden dne 09.01.2019; uloženo na
prac. Praha

V-80283/2018-101

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Nemec Róbert, K lučinám 2467/17, Žižkov, 13000 Praha 3,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 3822/18-20 k 35 EXE
1102/2018-14 ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018
18:48:33. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Praha

Z-24363/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Róbert Nemec, nar.8.11.1974

Povinnost k

Jednotka: 557/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX 3822/2018-29 ze dne
08.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2018 18:44:27. Zápis
proveden dne 13.08.2018; uloženo na prac. Praha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2022 09:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 8241
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-26572/2018-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Nemec Róbert, K lučinám 2467/17, Žižkov, 13000 Praha 3,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 7558/18-14 k 35 EXE-
2304/2018 -12 ze dne 20.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2018
18:51:24. Zápis proveden dne 31.12.2018; uloženo na prac. Praha

Z-42540/2018-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Nemec Róbert, K lučinám 2467/17, Žižkov, 13000 Praha 3,

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku MSPH 94 INS 3368/2019-A-15 ze dne
21.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2019 13:13:28. Zápis proveden
dne 23.05.2019; uloženo na prac. Praha

Z-16721/2019-101

Listina Usnesení soudu MSPH 94 INS 3368/2019-B-66 změna insolvenčního správce ze dne
26.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2021 17:29:12. Zápis proveden
dne 02.11.2021; uloženo na prac. Praha

Z-38497/2021-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2008.

V-66423/2008-101

Pro: Nemec Róbert a Nemcová Markéta, K lučinám 2467/17, Žižkov,
13000 Praha 3, č.p. 309, 25208 Slapy

o Smlouva o výstavbě doplněk ze dne 01.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni
01.06.2010.

V-26639/2010-101

Pro: Nemec Róbert a Nemcová Markéta, K lučinám 2467/17, Žižkov,
13000 Praha 3, č.p. 309, 25208 Slapy

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 Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2022 09:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 8241
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 18.07.2022 10:06:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

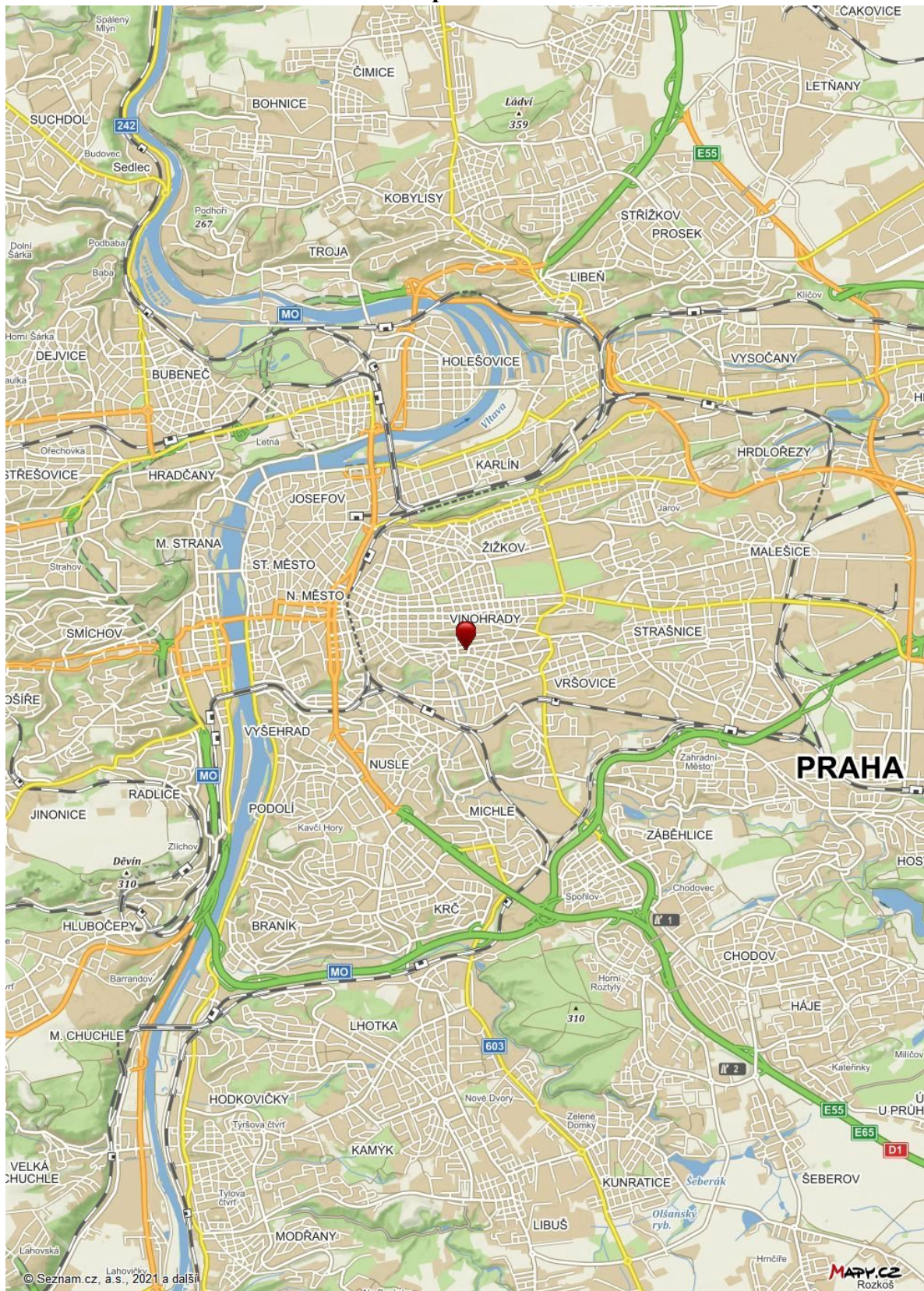
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 4

LV 8241 - strana 4



mapa oblasti

Mapa oblasti



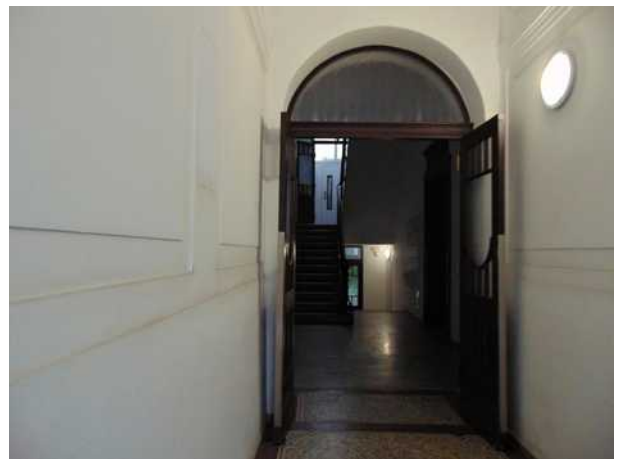
mapa lokality

Kopie katastrální mapy ze dne 21.10.2022



Pozemek p.č. 441 v k.ú. č. 732257











cenová mapa - parcela č. 441