

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1286-122/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1535/28 umístěné v bytovém domě č.p. 1535 v ulici U michelského mlýna v části obce Michle, v obci Praha vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1535 a pozemku parcela č. 921/2 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 921/1 - ostatní plocha o velikosti id. 3390/520441 zapsané na LV 8924 resp. bytový dům a pozemky na LV 8604 vše pro katastrální území Michle.

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 8

Číslo jednací: 292/2022-N

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	4 700 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.10.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 14.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1535/28 umístěné v bytovém domě č.p. 1535 v ulici U michelského mlýna v části obce Michle, v obci Praha vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1535 a pozemku parcela č. 921/2 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 921/1 - ostatní plocha o velikosti id. 3390/520441 zapsané na LV 8924 resp. bytový dům a pozemky na LV 8604 vše pro katastrální území Michle.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné nedobrovolné dražby.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Místní šetření proběhlo na místě samém dne 24.10.2022 od 11:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes písemnou výzvu, k místnímu šetření nedostavil a neumožnil tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 11:30 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu a pořízena fotodokumentace. U rozměrů, které nebylo možno změřit, byl proveden kvalifikovaný odhad. Při místním šetření nebyla přiložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.10.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

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/Institute-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 8924 ze dne 29.9.2022 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - místní šetření bylo provedeno 24.10.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření nebyla umožněna vnitřní prohlídka BD a BJ, prohlídka byla provedena pouze z veřejné komunikace, ze které byla pořízena i fotodokumentace.
- 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.
- 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 předpisu (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. Michle

Adresa nemovité věci: U michelského mlýna 1535, 140 00 Praha 4

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Ksenia Boyko, V dolině 1533/1d, 101 00 Praha 10, LV: 8924, podíl 1 / 1

Viz LV v příloze.

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 24.10.2022. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka interiérů bytové jednotky nebyla umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu objektu k bydlení odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Praha je hlavní město a současně největší město Česka, zároveň je 14. největším městem Evropské unie. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona č. 347/1997 Sb. samostatným samosprávným celkem.

Michle je městská čtvrť a katastrální území v Praze, jihovýchodně od centra, s jádrem v údolí Botiče a zahrnující i Kačerovský vrch s okolím. Převažující část patří do městské části Praha 4, pouze východní část patří do městské části Praha 10. V místě úplná občanská vybavenost.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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

3222/1 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 1535 na parcele č. 921/2 - zastavěná plocha a nádvoří a parcelou č. 921/1. Objekt má obdélníkový půdorys. Celkem je v objektu 59 bytových jednotek a 9 garáží. V 1.PP se pravděpodobně nachází podzemní parkoviště/garáže a technické zázemí bytového domu. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a zatravněná plocha. Bytový dům není oplocen (pouze terasy bytů v 1. NP). Bytový dům byl postaven cca v roce 2011 a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Oceňovaná bytová jednotka č. 1535/28 má dispozici 1+kk a nachází se ve 2.NP. Byt má k balkon přístup z bytu. Vytápění a příprava teplé vody je centrální, v bytě pravděpodobně kuchyňská linka s dřezem a digestoří, v koupelně sprchový kout, umyvadlo a WC.

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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1535/28
2. Oceňované pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1535/28
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Oceňované pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Bytová jednotka č. 1535/28

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. 1535/28
Adresa předmětu ocenění:	U michelského mlýna 1535 140 00 Praha 4
LV:	8924
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,492}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,596}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,102}$$

1. Bytová jednotka č. 1535/28

Bytová jednotka o dispozici 1+kk je umístěna ve 2. NP bytového domu č.p. 1535. V bytovém domě k dispozici výtah. Bytová jednotka je tvořena předsíní, pokojem s kuchyňským koutem, a koupelnou s WC. K dispozici lodžie/balkon přístupný z BJ.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 4
Stáří stavby:	11 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	75 456,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Bytová jednotka:	33,9 *	1,00 =	33,90 m ²
Balkón/lodžie:	2,59 *	0,20 =	0,52 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			34,42 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 11 let:

$$s = 1 - 0,005 * 11 = \mathbf{0,945}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,945 = \mathbf{1,141}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 75\,456,- \text{ Kč/m}^2 * 1,141 = 86\,095,30 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,42 \text{ m}^2 * 86\,095,30 \text{ Kč/m}^2 * 1,030 * 1,070 = 3\,265\,963,39 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 265 963,39 Kč

2. Oceňované pozemky

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Michle, v obci Praha v širším centru města v ulici U michelského mlýna v lokalitě místní smíšené obytné zástavby. Parcely jsou rovinaté a tvoří funkční celek. Tvoří zastavěnou plochu bytového domu č.p. 1535 a ostatní plochu. Příjezd je možný po zpevněné místní komunikaci.

V katastru nemovitostí je pozemek p.č. 921/2 veden jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 921/1 jako ostatní plocha, takto jsou pozemky i užívány. Dle České asociace pojišťoven se pozemky nachází v zóně 2 – nízké nebezpečí výskytu povodní/záplav. Oblast je zatížena 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	921/2	946	8 800,00	8 324 800,-
ostatní plocha	921/1	1 391	8 800,00	12 240 800,-
Cenová mapa - celkem		2 337		20 565 600,-
Oceňované pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				= 20 565 600,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 3 390 / 520 441

Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = **133 958,29 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1535/28

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka o dispozici 1+kk je umístěna ve 2. NP bytového domu č.p. 1535. V bytovém domě k dispozici výtah. Bytová jednotka je tvořena předsíní, pokojem s kuchyňským koutem, a koupelnou s WC. K dispozici lodžie/balkon přístupný z BJ.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsíní	Obytné prostory	5,38 m ²	1,00	5,38 m ²
pokoj s kuchyňským koutem	Obytné prostory	24,06 m ²	1,00	24,06 m ²
koupelna s WC	Obytné prostory	4,46 m ²	1,00	4,46 m ²
lodžie nezasklená	Obytné prostory	2,59 m ²	0,50	1,30 m ²
Celková podlahová plocha		36,49 m²		35,20 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zdivo
3. Stropy	s rovným podhledem

4. Krov, střecha	střecha pultová
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	neuvažují se
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	pravděpodobně PVC, keramická dlažba, lamino
15. Vytápění	dálkové topení
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené vody, teplé vody
19. Vnitřní kanalizace	ano, od všech zařízení
20. Vnitřní plynovod	není
21. Ohřev teplé vody	dálkový ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, varná deska, trouba, digestoř
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, sprchový kout
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	odvětrání, zvonek, poštovní schránka
26. Instalační pref. jádra	instalační šachta, koupelna s WC

Jednotková cena	50 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	35,20 m ²
Reprodukční cena	1 759 750 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	105 585	105 585	6,02
2. Svislé konstrukce	18,80	330 833	330 833	18,88
3. Stropy	8,20	144 300	144 300	8,23
4. Krov, střecha	5,30	93 267	93 267	5,32
5. Krytiny střech	2,40	42 234	42 234	2,41
6. Klempířské konstrukce	0,70	12 318	12 318	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	121 423	121 423	6,93
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	54 552	54 552	3,11
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	36 955	36 955	2,11
10. Schody	3,00	52 793	52 793	3,01
11. Dveře	3,20	56 312	56 312	3,21
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	95 027	95 027	5,42
14. Povrchy podlah	3,10	54 552	54 552	3,11
15. Vytápění	4,70	82 708	82 708	4,72
16. Elektroinstalace	5,20	91 507	91 507	5,22
17. Bleskosvod	0,40	7 039	7 039	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,30	58 072	58 072	3,31
19. Vnitřní kanalizace	3,20	56 312	56 312	3,21

20. Vnitřní plynovod	0,40	7 039	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	36 955	36 955	2,11
22. Vybavení kuchyní	1,80	31 676	31 676	1,81
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	66 871	66 871	3,82
24. Výtahy	1,30	22 877	22 877	1,31
25. Ostatní	5,60	98 546	98 546	5,62
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		1 752 711 Kč
Podlahová plocha		35,20 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		49 800 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	35,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	49 800
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 752 711
Stáří	roků	11
Další životnost	roků	89
Opotřebení	%	11,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 559 913

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Michle a v obci Praha v širším centru města v ulici U michelského mlýna v lokalitě místní smíšené obytné zástavby. Parcely jsou rovinaté a tvoří funkční celek. Tvoří zastavěnou plochu bytového domu č.p. 1535 a ostatní plochu. Příjezd je možný po zpevněné místní komunikaci.

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 Prahy 4 a okolí se pohybuje v rozmezí 18 000,- až 25 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již výrazně omezena. Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s napojením na inženýrské sítě a využití ve výši 20.000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	921/2	946	20 000,00	3 390 / 520 441	123 239
ostatní plocha	921/1	1 391	20 000,00	3 390 / 520 441	181 211
Celková výměra pozemků		2 337	Hodnota pozemků celkem		304 450

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 1535/28

Oceňovaná nemovitá věc

Bytová jednotka o dispozici 1+kk je umístěna ve 2. NP bytového domu č.p. 1535. V bytovém domě k dispozici výtah. Bytová jednotka je tvořena předsíní, pokojem s kuchyňským koutem, a koupelnou s WC. K dispozici lodžie/balkon přístupný z BJ.

Užitná plocha:	35,20 m ²
Plocha pozemku:	2 337,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka
Lokalita:	Jemnická, Praha 4 - Michle
Popis:	Byt 1+kk o velikosti 34,56 m² v žádané lokalitě Prahy 4 - Michle. Byt sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem (25,24 m²), koupelny s vanou a WC (4,73 m²) a haly (4,59 m²). Ve vstupní hale je velká vestavěná skříň. Kuchyňská linka obsahuje vestavěnou sklokeramickou desku, elektrickou troubu, digestoř a myčku. Lokalita nabízí bydlení v klidu a zeleni a přitom s výbornou dopravní dostupností do centra města i na Pražský okruh a dálnici D1. V místě je veškerá občanská vybavenost – přibližně 5 min chůze od domu se nachází multifunkční areál Brumlovka (administrativní, rezidenční a multifunkční objekty), kde jsou potraviny, pošta, CzechPoint, obchody a restaurace, lékárna, MŠ, ZŠ, psí louka, dětská hřiště, sportoviště a 3 min od domu je večerka. V bezprostřední blízkosti se kromě areálu Brumlovka nachází také Baarův park, další soukromá škola a školka, v budově Filadelfie (UniCredit Bank) rovněž Supermarket Albert, další restaurace, kavárny, dm drogerie, lékárna čistírna, wellness a fitness Balance Club Brumlovka. Velmi dobrá dopravní obslužnost – pouze 280 m od domu je umístěna zastávka BUS linek č. 118, 170 (směr metro C Budějovická, nebo Kačerov), noční linky 905, 910, 956. Na metru C Budějovická nebo Kačerov jste pak za 6 minut nebo se můžete projít a na metru jste do 15 minut. Případně 3 minuty chůze od domu se nachází další zastávka BUS linek č. 124, 139, 150, 196 (směry Budějovická, Želivského, Komořany, Modřany, Smíchovské nádraží). Nájezd na magistrálu je cca 5 minut jízdy autem a nájezd na Jižní spojku je vzdálen asi 10 minut. Užitná plocha převzata z inzerce.
Podlaží:	2.
Dispozice:	1+kk
Typ stavby:	zděný, skeletový
Užitná plocha:	34,56 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nemá lodžii ani balkon	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00



K6 Vliv pozemku - srovnatelný		1,00		Zdroj: sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 750 000	34,56	137 442	0,95	130 570

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Hodonínská, Praha 4 - Michle			
Popis:	Byt 1+kk (30,2 m ²) v nově zrekonstruovaném domě v ul. Hodonínská, Praha 4 - Michle. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí činžovního domu se společným balkonem. Byt sestává z prostorné předsíně, komory, kde je umístěn kotel a pračka, koupelny s vanou a WC a obývacího pokoje s kuchyňským koutem, plně vybavený spotřebiči v roce 2017. K bytu náleží sklepní kóje (2,1 m ²). Kompletní občanská vybavenost: nákupní centrum DBK, banky, restaurace, poliklinika a pražská Brumlovka. Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 30,2m ² byt + 0,50 * 2,1 m ² sklep = 31,25m ²			
Podlaží:	1			
Dispozice:	1+kk			
Typ stavby:	zděný			
Užitná plocha:	31,25 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena		0,90		
K2 Velikosti objektu - menší		0,97		
K3 Poloha - horší (1.NP)		1,03		
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný (má sklep, nemá lodžii)		1,00		
K5 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K6 Vliv pozemku - srovnatelný		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 870 000	31,25	155 840	0,90	140 256



Zdroj: sreality.cz

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	U Plynárny, Praha 10 - Michle			
Popis:	Byt 1+kk v 1. podlaží pěkně upraveného cihlového bytového domu z r. 1938, který prošel v roce 2017 kompletní rekonstrukcí. Místo v dosahu veškerých služeb a s perfektním spojením MHD. Plochu bytu tvoří hlavní obytná místnost s částečně oddělenou kuchyní, koupelna s WC a vstupní chodba. Okna jsou orientována do boční slepé ulice. Podlahy jsou vinylové, okna plastová s dvojskly, venkovními			

roletami na dálkové ovládání a bezpečnostními foliemi odrážejícími obraz (do bytu tak není vidět). Kuchyňská linka je vybavena vestavnými spotřebiči. Ohřev vody bojlerem, podlahové vytápění s termostatem v každé místnosti (chodba, obývací pokoj, koupelna). K bytu přísluší sklep. Dům je dobře udržovaný. Parkovat lze na malém parkovišti vedle domu.

Poloha umožňuje vynikající dopravní spojení MHD, tramvajová zastávka je přímo před domem, cesta do centra trvá necelých 15 minut. Autem se dá rychle napojit na Jižní spojku a dálnici D1. V okolí funguje bohatá občanská vybavenost: supermarket, pošta, lékárna, školy, restaurace nebo posilovna. Pár minut chůze vede k lesoparkům na Tyršovu vrchu a na vrchu Bohdalec s upravenými pěšinami a vyhlídkovými místy. Po cyklostezce je možné dojet k Hamerskému rybníku a dále do přírodního parku Hostivař-Záběhlce. Interiér 35,6 m², sklep 4,1 m².

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 35,6 m² byt + 0,50 * 4,1 m² sklep = 37,8 m²

Podlaží: 1.

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 37,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - o něco větší	1,02
K3 Poloha - horší (1. NP)	1,03
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně horší (starší BD)	1,03
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 090 000	37,80	134 656	0,97	130 616

Minimální jednotková porovnávací cena	130 570 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	133 814 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	140 256 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	133 814 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	35,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 710 253 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1535/28	3 265 963,- Kč
2. Oceňované pozemky	133 958,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 399 921,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 399 920,- Kč**

slovy: Třimilionytřistadevadesátdevěttisícdevětsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 399 920 Kč

slovy: Třimilionytřistadevadesátdevěttisícdevětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 1535/28	1 559 913,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	304 450,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 1535/28	4 710 253,- Kč

Porovnávací hodnota	4 710 253 Kč
Věcná hodnota	1 864 363 Kč
z toho hodnota pozemku	304 450 Kč

Silné stránky

- + bytový dům z roku 2011
- + balkon ve výhradním užívání
- + v bytovém domě výtah
- + klidná lokalita
- + v docházkové vzdálenosti potřebná občanská vybavenost

Slabé stránky

- nic podstatného

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

4 700 000 Kč

slovy: Čtyřmilionsedmsettisíc 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. 1535 z roku 2011 je v dobrém technickém stavu, technický stav bytové jednotky je pravděpodobně též dobrý. 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

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 4 700 000,- Kč.

TRŽNÍ HODNOTA

4 700 000 Kč

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především nemožnost provedení vnitřní prohlídky bytového domu a bytové jednotky. Technický stav vnitřních prostor a úroveň vnitřního vybavení byla znalcem odhadnuta a může se od skutečnosti odlišovat, což může mít následně právě vliv na přesnost závěru. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

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. 122/2022.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 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. 1286-122/2022.

V Českých Budějovicích 14.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1286-122/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8924 ze dne 29.9.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Snímek katastrální mapy z 11.11.2022	1
Fotodokumentace ze dne 24.10.2022	3
Cenová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2022 09:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727750 Michle List vlastnictví: 8924
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav sloupů a vedení veřejného osvětlení dle GP č. 2386-21/2011 a článku II. sml.
(týká se pozemku p.č.921/1)

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Jednotka: 1535/28

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.07.2011.

V-34385/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání části pozemku, za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzem. vedení veřejné komunikační sítě dle GP č. 2338-52/2010 a čl. III.sml
(týká se pozemku p.č.921/1)

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Jednotka: 1535/28

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.04.2011.

V-17120/2011-101

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden dne 16.07.2015.

V-45947/2015-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 15 000 000,00 Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 30 000 000,00 Kč, vzniklé do 31.12.2027
budoucí pohledávky do výše 15 000 000,00 Kč

Oprávnění pro

LAMARO investiční, a.s., Trojanova 2022/12, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 09168087

Povinnost k

Jednotka: 1535/28

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 12:47:44. Zápis proveden dne 27.10.2021; uloženo na prac. Praha

V-74889/2021-101

Pořadí k 04.10.2021 12:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 12:47:44. Zápis proveden dne 27.10.2021; uloženo na prac. Praha

V-74889/2021-101

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 29.09.2022 09:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727750 Michle List vlastnictví: 8924
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 12:47:44. Zápis proveden dne 27.10.2021; uloženo na prac. Praha

V-74889/2021-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-74889/2021-101

Oprávnění pro

LAMARO investiční, a.s., Trojanova 2022/12, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 09168087

Povinnost k

Jednotka: 1535/28

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 12:47:44. Zápis proveden dne 27.10.2021; uloženo na prac. Praha

V-74889/2021-101

Pořadí k 04.10.2021 12:47

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 01.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.09.2011.

V-42697/2011-101

Pro: Boyko Ksenia Ing., V dolině 1533/1d, Michle, 10100 Praha 10

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

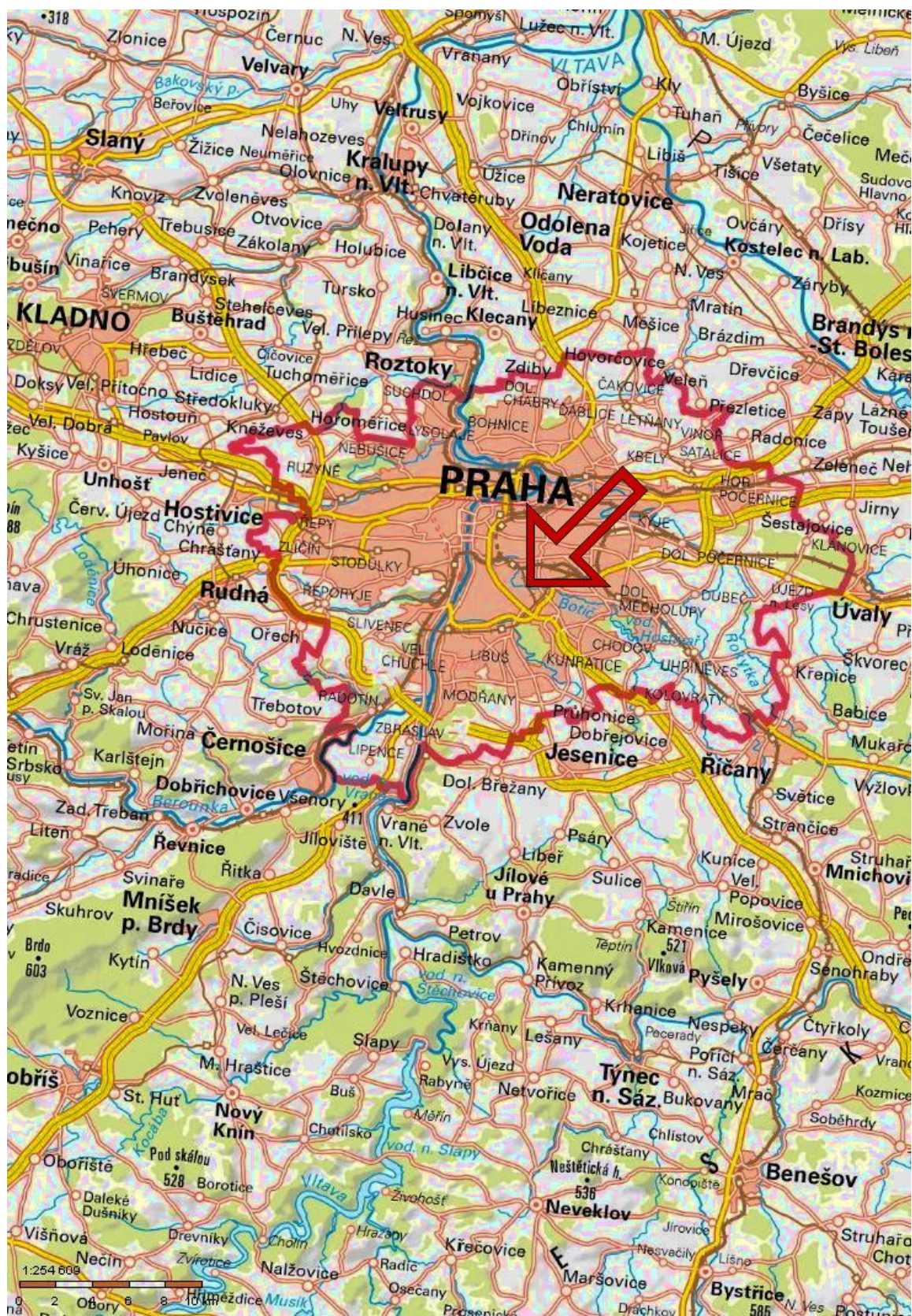
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.09.2022 10:08:28

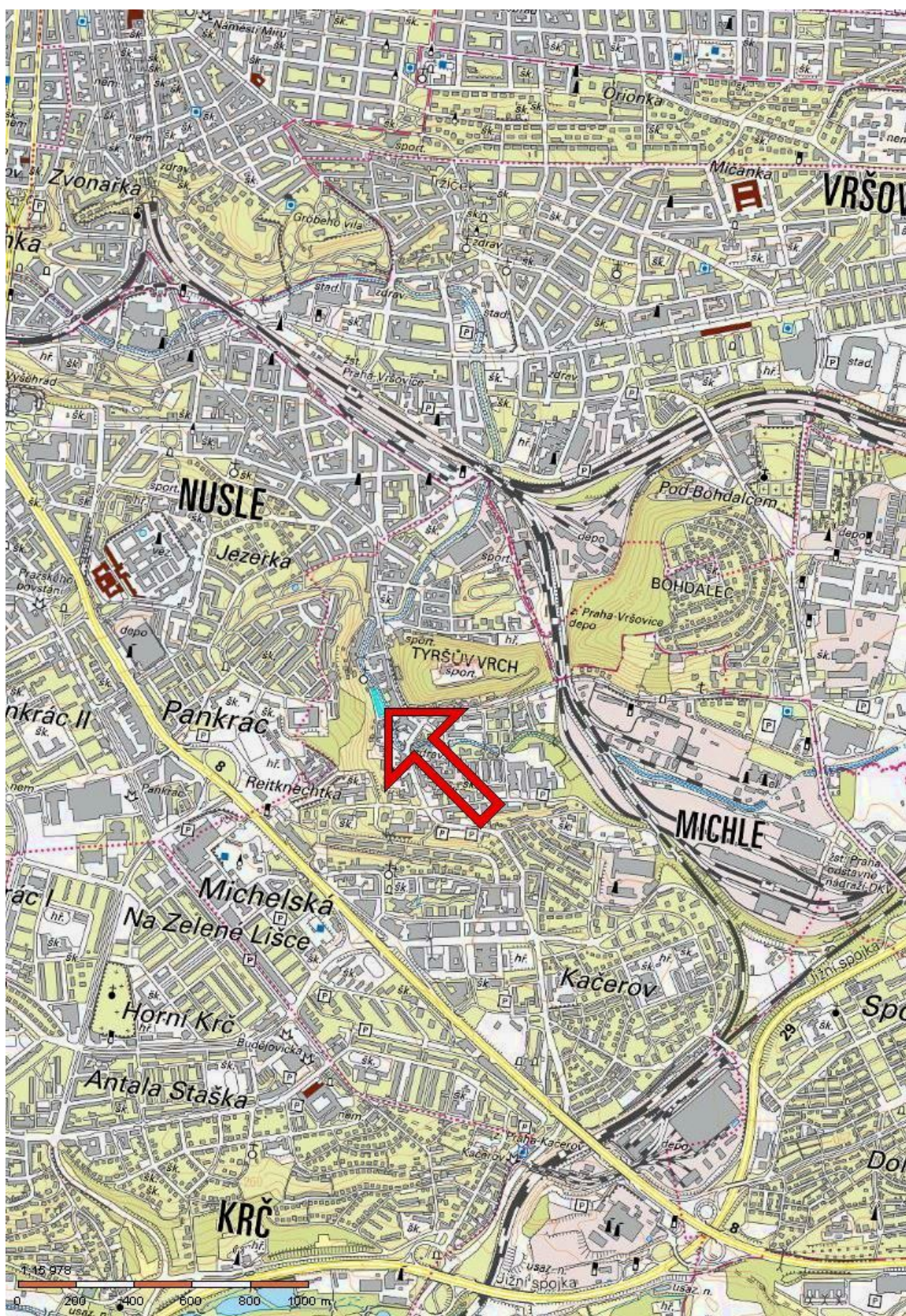
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

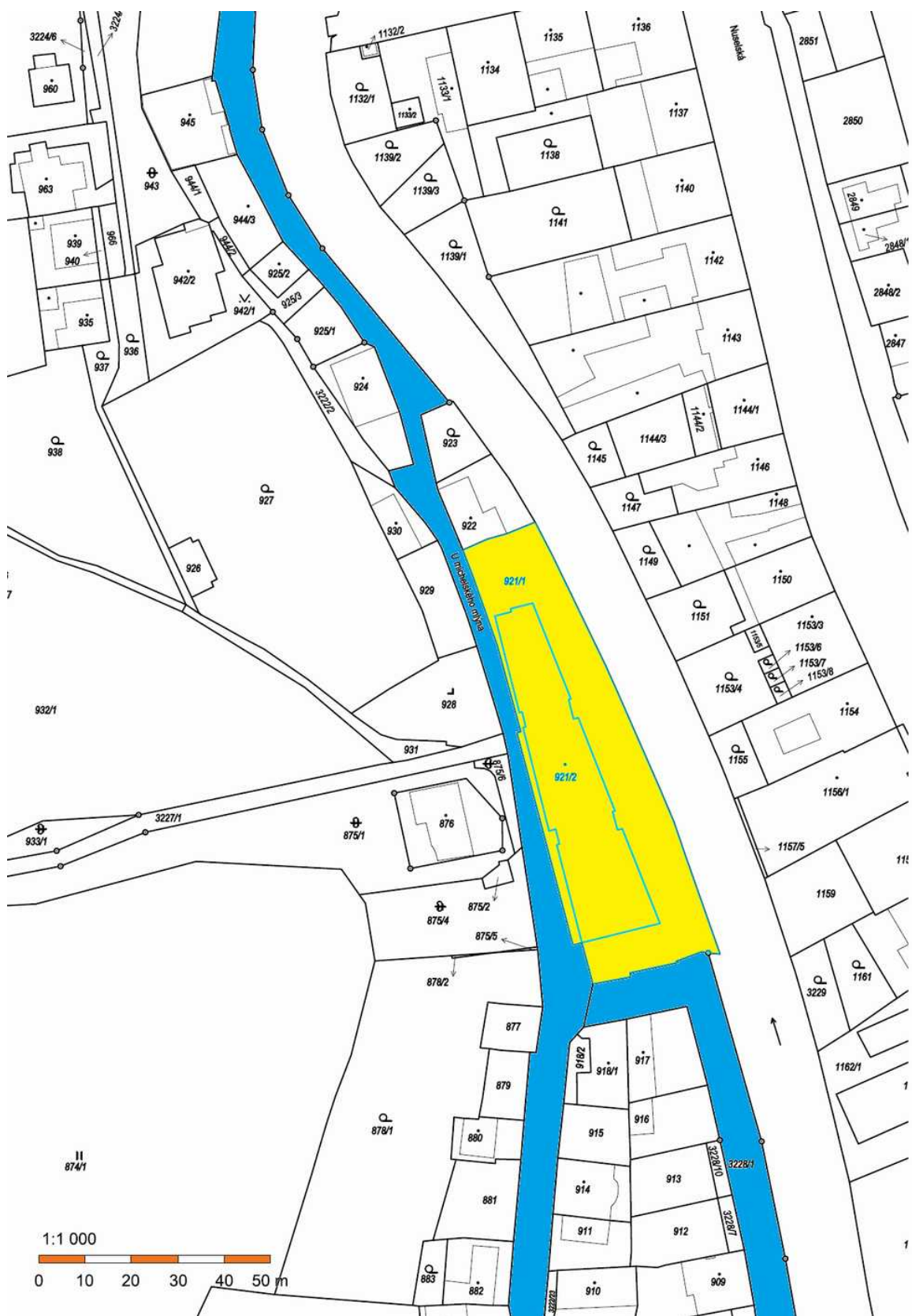
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3



mapa oblasti



mapa lokality



žlutě oceňované parcely, modře příjezdová cesta



ulice U michelského mlýna



ulice U michelského mlýna



vstup do BD



vstup do BD



Vstup do BD

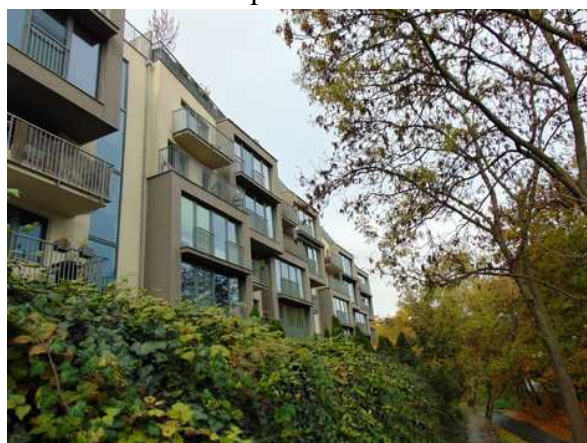




zadní pohled na BD



zatravněná část pozemku



pohled od koryta Botiče



pohled na BD z ulice U michelského mlýna



zpevněná část pozemka a koryto Botiče





cenová mapa stavebních pozemků