

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041768/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 663/278 umístěné v bytovém domě č.p. 663 v Modenské ulici v části obce Horní Měcholupy na pozemku parcela č. 544/59 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemcích parcela č. 544/59 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 544/48 - ostatní plocha, parcela č. 544/60 - ostatní plocha, parcela č. 544/61 - ostatní plocha a parcela č. 544/62 - ostatní plocha ve výši id. 878/172120 zapsané na LV 4549 a bytový dům č.p. 663 a výše uvedené pozemky na LV 3365 vše pro katastrální území Horní Měcholupy 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: 046/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA	9 000 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 33 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.7.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 18.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 663/278 umístěné v bytovém domě č.p. 663 v Modenské ulici v části obce Horní Měcholupy na pozemku parcela č. 544/59 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemcích parcela č. 544/59 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 544/48 - ostatní plocha, parcela č. 544/60 - ostatní plocha, parcela č. 544/61 - ostatní plocha a parcela č. 544/62 - ostatní plocha ve výši id. 878/172120 zapsané na LV 4549 a bytový dům č.p. 663 a výše uvedené pozemky na LV 3365 vše pro katastrální území Horní Měcholupy 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 27.7.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a nájemníka pana Medvetského.

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://nahlizeniidokn.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 4549 ze dne 19.6.2023 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 27.7.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a nájemníka pana Medvetského, 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.
- 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 stavebních pozemků 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

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 nepronajímají 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2023 b. 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 sniženou 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.
Horní Měcholupy
Adresa nemovité věci: Modenská 663/5, 109 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Václav Tvrdek, Modenská 663/5, 109 00 Praha 10, LV: 4549, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby.

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. 663 se nachází jihovýchodně od centra města v části obce Horní Měcholupy v Modenské ulici v lokalitě zastavěné převážně obytnou vysokopodlažní 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.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití.

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:	okrajová část - sídlištní zástavba		
	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	
Přístup k pozemku			

Přístup přes pozemky

544/51

Hl. město Praha

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 663 na parcele č. 544/59 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4800 m². Dále celek tvoří další pozemky parcela č. 544/48 - ostatní plocha, parcela č. 544/60 - ostatní plocha, parcela č. 544/61 - ostatní plocha a parcela č. 544/62 - ostatní plocha. Objekt má obdélníkový půdorys, je podsklepený o dvou podlažích, má pět nadzemních podlaží a plochou střechu. V podzemních podlažích jsou společné prostory užívané jako parkovací stání. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Oceňovaný byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží. Bytový dům č.p. 663 byl vystavěn v roce 12013 a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav objektu je dobrý, obdobný technický stav vykazuje oceňovaná bytová jednotka. běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu.

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	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
-----	--

Komentář:

Dle zjištění znalce je bytová jednotka pronajata na základě nájemní smlouvy s výší nájemného 15 000,- Kč/měsíc. Nájemní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 663/278

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 663/278

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

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 663/278

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená o dvou podlažích, má obdélníkový půdorys s pěti sedmi nadzemními podlažními a v části půdorysu se 13 nadzemními podlažními a plochou střechu. Stavba domu č.p. 663 má klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm s výtahem. Oceňovaný byt je vel. 3+kk a je umístěn v 2.NP objektu. Součástí bytu je komora na chodbě u bytu a k výhradnímu užívání i dva balkony a garážové stání umístěné ve společných prostorách ve 2.PP pod číslem 52.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří dobrý. Původní stáří objektu je z roku 2013. Technický stav oceňované bytové jednotky je velmi dobrý. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : železobetonová

Nosná konstrukce vodorovná : železobetonová

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Schodiště : železobetonové

Střecha : plochá

Střešní krytina : povlaková z PVC

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, eplovod

Popis vybavení bytu č. 663/278

Vnitřní úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : keramické dlažby, plovoucí laminátové

Okna : plastová zdvojená

Dveře : foliované

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : radiátorové s dálkovým zdrojem

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : v bytě není proveden

Zdroj teplé vody : dálkový zdroj

Sociální zařízení : umyvadlo, rohová vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a elektrospotřebiči

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

POZNÁMKA :

Dle ústního sdělení vlastníka bytu pana Václava Tvrdka bude stávající kuchyňská linka demontována a z bytu odvezena

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsín	Obytné prostory	14,29 m ²	1,00	14,29 m ²
šatna	Obytné prostory	3,14 m ²	1,00	3,14 m ²
koupelna	Obytné prostory	5,79 m ²	1,00	5,79 m ²
WC	Obytné prostory	1,52 m ²	1,00	1,52 m ²
pokoj	Obytné prostory	15,88 m ²	1,00	15,88 m ²
pokoj	Obytné prostory	14,36 m ²	1,00	14,36 m ²
obývací pokoj s kk	Obytné prostory	29,26 m ²	1,00	29,26 m ²
komora u bytu	Obytné prostory	3,05 m ²	1,00	3,05 m ²
balkon	Ostatní prostory	4,22 m ²	0,50	2,11 m ²
balkon	Ostatní prostory	4,88 m ²	0,50	2,44 m ²
Celková podlahová plocha		96,39 m²		91,84 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	zateplávací systém s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	železobetonové, běžný povrch
11. Dveře	foliované
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha a keramická dlažba
15. Vytápění	dálkové topení
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	dálkový ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem a s elektrospotřebiči
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, rohová vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	odvětrání ventilátory, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	91,84 m ²
Reprodukční cena	3 214 400 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	192 864	192 864	6,02
2. Svislé konstrukce	18,80	604 307	604 307	18,88
3. Stropy	8,20	263 581	263 581	8,23
4. Krov, střecha	5,30	170 363	170 363	5,32
5. Krytiny střech	2,40	77 146	77 146	2,41
6. Klempířské konstrukce	0,70	22 501	22 501	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	221 794	221 794	6,93
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	99 646	99 646	3,11
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	67 502	67 502	2,11
10. Schody	3,00	96 432	96 432	3,01
11. Dveře	3,20	102 861	102 861	3,21
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	173 578	173 578	5,42
14. Povrchy podlah	3,10	99 646	99 646	3,11
15. Vytápění	4,70	151 077	151 077	4,72
16. Elektroinstalace	5,20	167 149	167 149	5,22
17. Bleskosvod	0,40	12 858	12 858	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,30	106 075	106 075	3,31
19. Vnitřní kanalizace	3,20	102 861	102 861	3,21
20. Vnitřní plynovod	0,40	12 858	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	67 502	67 502	2,11
22. Vybavení kuchyní	1,80	57 859	57 859	1,81
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	122 147	122 147	3,82
24. Výtahy	1,30	41 787	41 787	1,31
25. Ostatní	5,60	180 006	180 006	5,62
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena	3 201 542 Kč
Podlahová plocha	91,84 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	34 860 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	91,84
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	34 860
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 201 542
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřeбенí	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 881 388

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

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 Horní Měcholupy pohybuje v rozmezí 15 000 - 20 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 17 000 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu. V aktuální cenové mapě Hl. města Prahy leží oceňované pozemky v ploše s cenou 8 040,- Kč/m², což současné době trhu neodpovídá a částka je výrazně nižší.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	544/48	6 168	17 000,00	878 / 172 120	534 880
zastavěná plocha a nádvoří	544/59	4 800	17 000,00	878 / 172 120	416 249
ostatní plocha	544/60	89	17 000,00	878 / 172 120	7 718
ostatní plocha	544/61	514	17 000,00	878 / 172 120	44 573
ostatní plocha	544/62	53	17 000,00	878 / 172 120	4 596
Celková výměra pozemků		11 624	Hodnota pozemků celkem		1 008 016

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 663/278

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	91,84 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	11 624,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 3+kk v Praze
Lokalita:	část města Horní Měcholupy, Modenská ul.
Popis:	Byt 3+kk ve se dvěma zasklenými lodžii, balkónem, nadstandardně velkým sklepem 8,8 m ² a uzavíratelnou garáží, nacházející se v projektu novostaveb Javorové čtvrti v lokalitě Horních Měcholup. Byt v osobním vlastnictví ve 3. patře novostavby s výtahem nabízející příjemný výhled. Pokud hledáte rodinné bydlení s neprůchozími pokoji, balkónem v každé místnosti a zcela nadstandardními možnostmi úložných prostor. Toto bydlení je totiž zcela unikátní nejen tímto, ale právě svými celkovými užitnými metry. K bytu totiž patří sklep o rozměrech 8,8 m ² (jeden z největších v celém domě) a k užívání uzavíratelná garáž, kam se toho, kromě vozu, vejde pod zámek skutečně hodně. Byt má celkových 86,8 m ² podlahové plochy + balkon 4,5 m ² , dvě lodžie 10,9 m ² a 9,3 m ²

(obě zasklené), sklep 8,8 m² a garáž. Celková užitná plocha nabízené nemovitosti tak činí více než cca 130m². Nestandardně velký obývací pokoj o ploše 38,8 m² s kuchyní a barovým pultem. Součástí obývacího pokoje je vstup na první lodžii, největší ze všech v celém bytě s výhledem na okolní domy a dětská hřiště. Lodžie je zasklená a umožňuje tak posezení i za chladnějších večerů. Kuchyně je vybavena myčkou na nádobí, barovým pultem, sklokeramickou deskou, dřezem a digestoří. V chodbě se nachází velká vestavěná šatní skříň s botníkem. Komora v bytě 1,6 m² je příjemným benefitem v rámci úložných prostor celé prodávané nemovitosti. Koupelna s vanou, samostatné WC s umyvadlem. Dětský pokoj s přímým vstupem na balkon (orientace na západ) nabízí slunný výhled do ulice. Také ložnice má samostatný vstup na vlastní/druhou lodžii. V prvním podzemním podlaží domu se nachází sklep a uzamykatelná garáž. Dům je zabezpečen čipy, stejně tak garážový vjezd do domu.

V rámci areálu domu zde naleznete celkem 4 dětská hřiště, zeleň, zastávka MHD s dojezdem na linky metra A a C je vzdálena cca 150 m od domu. 5 min pěšky od domu se nachází vlakové nádraží se spojem do centra města na Masarykovo náměstí. Z lokality je také velmi rychlé napojení na dálnici D1 směr Brno. V bezprostředním okolí domu se nachází potraviny Kaufland, menší retail park s obchody (Pepco, DM, Kik, Dráčík, obuv, atd). V blízkosti domu naleznete dvě školky, základní školu a blízké náměstí s řadou obchodů (potraviny Albert, pošta, vinárna, cukrárna, Fitness, dětský svět, několik sportovišť a hřišť). do 5 min jízdy dále potraviny Penny, Billa, Lidl, další ZŠ a MŠ. Úřad městské části, knihovna, tenisové kurty, či golfový areál a vyhlášená Hostivařská přehrada - to vše naleznete v pěší vzdálenosti od domu. Lokalita je velmi dobře občansky vybavená a ideální pro ty, co chtějí mít vše v dosahu svého bydlení. V okolí naleznete i místní pivovar Hostivar a pro milovníky kol oblíbený Milíčovský les.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : $86,80 \text{ m}^2 \text{ byt} + 0,50 * (4,50 \text{ m}^2 + 10,9 \text{ m}^2 + 9,30 \text{ m}^2) \text{ balkon a lodžie} + 0,50 * 8,8 \text{ m}^2 \text{ sklep} = 103,55 \text{ m}^2$

Podlaží: 3.
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: železobetonová
Pozemek: 1,00 m²
Obestavěný prostor: 1,00 m³
Užitná plocha: 103,55 m²
Zastavěná plocha: 1,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
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 - též garáž	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 18.8.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 950 000	103,55	96 089	1,00	96 089

Název: Byt vel. 3+kk v Praze

Lokalita: část města Horní Měcholupy, Hornoměcholupská ul.,

Popis: Byt vel. 3+kk o výměře 65 m² se dvěma terasami o výměře celkem dalších 62 m², s garáží a sklepem o výměře 4 m², v domě z roku 2014, postaveném Ekospolem v rámci projektu Nové Měcholupy II. Tento byt je možno využít i jako bezbariérový vzhledem k bezbariérovému přístupu do domu a jelikož v domě je výtah. Z velké předsíně je vstup do koupelny s oknem, vanou a sprchovým koutem, samostatného WC, dvou ložnic a obývacího pokoje, propojeného se stavebně oddělenou kuchyní. Z obývacího pokoje a jedné z ložnic jsou vstupy na velkou terasu, která má téměř 50 m². Na menší terasu je vstup z předsíně. Dispozice bytu je dobře patrná z půdorysu, který je součástí fotodokumentace. Kuchyňská linka je vybavena spotřebiči (myčka, lednice). V koupelně je pračka. Součástí bytu je sklep. K jednotce přísluší uzamykatelné garážové stání a podíl na přilehlých pozemcích k domu, kde je parkoviště pro vlastníky jednotek v tomto objektu. Vytápění domu je ústřední.

V bezprostřední blízkosti je nákupní centrum, dům s pečovatelskou službou a lékař, dobře dostupná je mateřská i základní škola, pošta a další občanská vybavenost. Přes ulici je zastávka autobusů č. 154, 175 a 183 Janovská. Autobusy se lze dostat ke stanici metra C Háje nebo přímo do centra Prahy na Florenc. Rychlé a pohodlné spojení s centrem umožňují také příměstské vlaky z blízké zastávky Horní Měcholupy, které jezdí prakticky každých 15 minut na Hlavní nádraží. Pro volný čas jsou dostupné jsou i nedaleké přírodní parky.

Užitná plocha je celkem 131,8 m², z toho jsou terasy 49,5 m² + 12,9 m² a sklep 4,3 m². Obytná plocha bytu je bez teras a sklepa 65,1 m².

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA :: 65,10 m² byt + 0,50 * 62 m² terasy (započteno max 20 % plochy bytu tj. 13 m²) + 0,50 * 4,3 m² sklep = 80,25 m²

Podlaží: 2.

Dispozice: 3+kk

Typ stavby: železobetonová

Pozemek: 1,00 m²

Obestavěný prostor: 1,00 m³

Užitná plocha: 80,25 m²

Zastavěná plocha: 1,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,93
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
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 - též parkovací stání	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.8.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
9 000 000	80,25	112 150	0,88	98 692

Název: Byt vel. 3+kk v Praze

Lokalita: část obce Horní Měcholupy, Hornoměřolupská ul.

Popis: Byt vel. 3+kk o podlahové ploše 70,7 m² plus dva balkony, každý 6,3 m². Byt se nachází ve 4. NP výrazné novostavby GREEN LOOK na východním okraji Prahy 10, Hornoměřolupské ulici. K bytu náleží garážové stání - 15 m² a sklep - 2 m² v 1. PP. Za vstupními dveřmi do bytu je velká předsíň s vestavěnou skříní a samostatnými dveřmi do všech jednotlivých místností. Hlavní obývací místnost má velmi vydařenou kuchyňskou linku, v elegantní kombinaci designu dřeva a černých prvků. Základní spotřebiče jsou značkové, zabudované. Lednice s mrazákem je samostatně stojící, tzv. americká. Je zde dostatek místa pro jídelní stůl i velkou sedací soupravu. Velmi zajímavý je prostorný balkon s přímým vstupem od kuchyně z obývacího pokoje, poskytující pěkný výhled a možnost k posezení a relaxaci. Další pokoj je vybaven jako ložnice, včetně vestavěné skříně, manželské postele s nočními stolky a připojení pro velkoplošnou TV. Třetí pokoj, vhodný jako dětský, s velkou vestavěnou skříní, upoutá vzdušností a rozšířením svých možností díky druhému balkonu. Precizně provedená moderní koupelna s praktickým oknem, nabízí vanu se sprchovou zástěnou, samozřejmě umyvadlo a prostor pro pračku se sušičkou. Samostatné WC rovněž s umyvadlem. Přímo v bytě je také technická místnost, vybavená regály, které spolehlivě řeší požadavky na úložný prostor pro značné množství věcí. Veškeré vybavení na míru zůstává součástí bytu. Možnost v případě zájmu přenechat vybavení bytu dle dohody.

Byt má mnoho prvků moderního chytrého bydlení. Větrací rekuperační jednotka přivádí čerstvý vzduch do všech místností a umožňuje korigovat teplotu $\pm 2^{\circ}\text{C}$ bez závislosti na ročním období a bez nutnosti větrat. Tím je zajištěna úspora energie. Rekuperační jednotka je skrytá v podhledu.

Řízení bytu, resp. celé domácnosti je zajištěno centrální digitální jednotkou s propojením do aplikace CHYTRÁ DOMÁCNOST. Tzn. sledování okamžitých i celkových spotřeb, dálkového ovládání nebo programování provozních parametrů.

Nadstavbou samotného bytu je jeho umístění. GREEN LOOK je novostavba v bezprostřední blízkosti a s výhledem na Golf Hostivař. Na dohled je dětský park Krtekův svět. Přímo v místě je veřejně přístupné hřiště a sportoviště i veškerá občanská vybavenost. Dopravní spojení vlakem nebo MHD - zastávka Horní Měcholupy 2 min.

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 70,7 m² byt + 0,50 * 2x 6,30 m² balkon + 0,50 * 2 m² sklep = 78,00 m²

Podlaží: 4.

Dispozice: 3+kk

Typ stavby: železobetonová

Pozemek: 1,00 m²

Obestavěný prostor: 1,00 m³

Užitná plocha: 78,00 m²

Zastavěná plocha: 1,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,93
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
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 - též parkovací stání	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 18.8.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 790 000	78,00	112 692	0,88	99 169

Minimální jednotková porovnávací cena	96 089 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	97 983 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	99 169 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	97 983 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	91,84 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 998 759 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 663/278 2 881 388,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky 1 008 016,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 663/278 8 998 759,- Kč

Porovnávací hodnota	8 998 759 Kč
Věcná hodnota	3 889 404 Kč
z toho hodnota pozemku	1 008 016 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + vlastní parkovací stání v objektu

Slabé stránky

- nic podstatného

Tržní hodnota	9 000 000 Kč
slovy: Devětmilionů 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 v Hl. městě Praha v části Horní Měcholupy. Objekt bytového domu č.p. 663 z roku 2013 je v dobrém technickém stavu, technický stav bytové jednotky je též dobrý. O obdobné byty je v místě průměrný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Dobrá je dostupnost do centra města. Parkování je umožněno přímo v objektu ve společných prostorách na vyčleněném parkovacím místě.

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 9 000 000,- Kč.

Tržní hodnota	9 000 000 Kč
slovy: Devětmilionů Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu a vybavení. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4549 ze dne 19.6.2023	8
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.8.2023 .	1
Fotodokumentace ze dne 27.7.2023	5

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 41768/2023.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

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.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041768/2023.

V Českých Budějovicích 18.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 041768/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4549 ze dne 19.6.2023	8
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.8.2023 .	1
Fotodokumentace ze dne 27.7.2023	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.06.2023 08:55:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732583 Horní Měcholupy

List vlastnictví: 4549

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Tvrdek Václav, Modenská 663/5, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
663/278	byt			byt.z.	878/172120
Vymezeno v:					
Budova	Horní Měcholupy, č.p. 663, byt.dům, LV 3365				
	na parcele 544/59, LV 3365				
Parcela	544/48	ostatní plocha	jiná plocha		6168m2
	544/59	zastavěná plocha a nádvoří			4800m2
	544/60	ostatní plocha	jiná plocha		89m2
	544/61	ostatní plocha	jiná plocha		514m2
	544/62	ostatní plocha	jiná plocha		53m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu umístění vodovodní přípojky, kanalizační přípojky a dešťové přípojky a v právu vstupu na část pozemku za účelem oprav a údržby přípojek dle čl. II. odst. 2.2 smlouvy a v rozsahu GP č. 1201-82/2013

Oprávnění pro

Jednotka: 663/278

Povinnost k

Parcela: 544/51

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2013.

V-62510/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo spočívající v umístění, užívání a provozování Kabelového vedení a dále právo chůze a jízdy za účelem zajištění provozu, obnovy, oprav a údržby Kabelového vedení dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č.1128-334/2012 (zřízeno k parc. č. 544/48)

Oprávnění pro

PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Jednotka: 663/278

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.02.2013. Právní účinky

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.06.2023 08:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732583 Horní Měcholupy List vlastnictví: 4549
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0974588601/1 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2014 08:57:04. Zápis proveden dne 21.10.2014; uloženo na prac. Praha

V-53741/2014-101

Pořadí k 25.08.2014 08:57

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0974588601/1 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2014 08:57:04. Zápis proveden dne 21.10.2014; uloženo na prac. Praha

V-53741/2014-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0974588601/1 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2014 08:57:04. Zápis proveden dne 21.10.2014; uloženo na prac. Praha

V-53741/2014-101

o **Zákaz zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-53741/2014-101

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 663/278

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0974588601/1 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2014 08:57:04. Zápis proveden dne 21.10.2014; uloženo na prac. Praha

V-53741/2014-101

Pořadí k 25.08.2014 08:57

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši Kč 513 473,51 a příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Jednotka: 663/278

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 7542638/16/2010-80542-110646 ÚzP pro Prahu 10 ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2016 14:11:10. Zápis proveden dne 15.11.2016; uloženo na prac. Praha

V-76074/2016-101

Pořadí k 20.10.2016 14:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 7542638/16/2010-80542-110646 ÚzP pro Prahu 10 ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2016 14:11:10. Zápis proveden dne 15.11.2016; 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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.06.2023 08:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732583 Horní Měcholupy List vlastnictví: 4549
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-76074/2016-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 7542638/16/2010-80542-110646 ÚzP Praha 10 ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2016 14:11:10. Zápis proveden dne 15.11.2016; uloženo na prac. Praha
V-76074/2016-101

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 1 738 029,97 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Jednotka: 663/278

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1316182/17/2010-80542-110646, ÚzP Praha 10 ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2017 14:39:49. Zápis proveden dne 20.04.2017; uloženo na prac. Praha
V-22355/2017-101

Pořadí k 27.03.2017 14:39

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1316182/17/2010-80542-110646, ÚzP Praha 10 ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2017 14:39:49. Zápis proveden dne 20.04.2017; uloženo na prac. Praha

V-22355/2017-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1316182/17/2010-80542-110646, ÚzP Praha 10 ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2017 14:39:49. Zápis proveden dne 20.04.2017; uloženo na prac. Praha

V-22355/2017-101

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 2 005 560,23 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Jednotka: 663/278

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.sml.č.j. 8541662/18/2010.80542-111171 úp pro Pha 10 ze dne 19.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2018 16:03:04. Zápis proveden dne 12.12.2018; uloženo na prac. Praha

V-79837/2018-101

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 5

prokazující stav evidovaný k datu 19.06.2023 08:55:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 4549

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Zápis proveden dne 27.06.2019.

Z-21926/2019-101

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 663/278

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j.1466166/19/2010-80542-111171 - ÚP Praha 10 ze dne 26.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2019 14:18:38. Zápis proveden dne 01.03.2019.

Z-6756/2019-101

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 5674050/19/2010-80542-111171 ze dne 24.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 08:05:02. Zápis proveden dne 27.06.2019.

Z-21928/2019-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8,
301 00 Plzeň

Povinnost k

Tvrdek Václav, Modenská 663/5, Horní Měcholupy, 10900
Praha 10, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX 01997/19 - 019 k 54 EXE
820/2019-39 ze dne 28.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2019
18:14:38. Zápis proveden dne 01.04.2019; uloženo na prac. Praha

Z-10342/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 663/278

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-01997/2019 - 020 ze dne 28.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2019 18:14:41. Zápis proveden dne 08.04.2019; uloženo na prac. Praha

Z-10282/2019-101

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 134 EX 01997/19-066 ze dne 03.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2019 18:14:41. Zápis proveden dne 08.04.2019; uloženo na prac. Praha

Z-10282/2019-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 134 EX-01997/2019 - 066 ze dne 17.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2019 09:44:09. Zápis proveden dne 22.05.2019; uloženo na prac. Praha

Z-16395/2019-101

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

Povinnost k

Tvrdek Václav, Modenská 663/5, Horní Měcholupy, 10900
Praha 10, RČ/IČO [REDACTED]

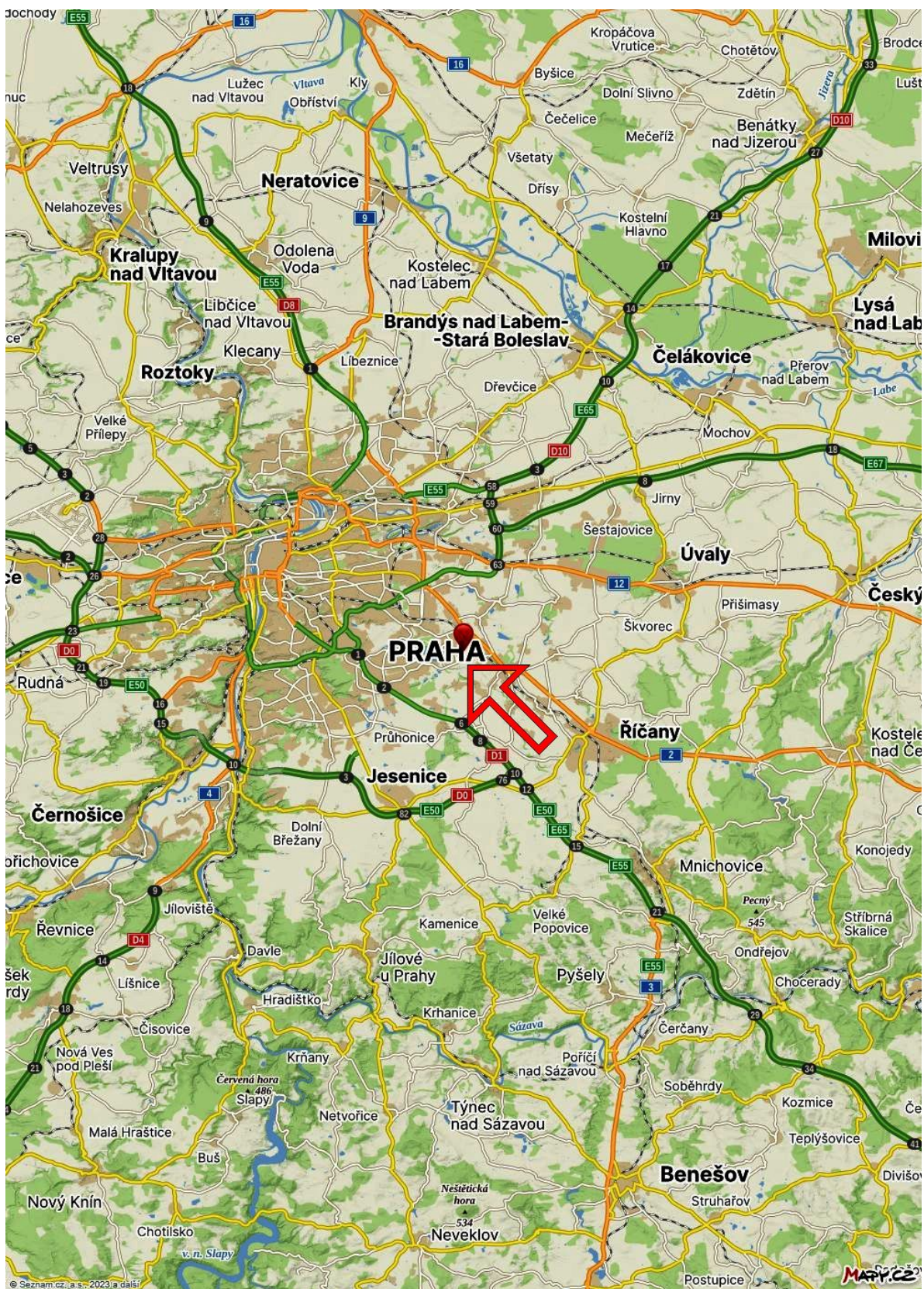
Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

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

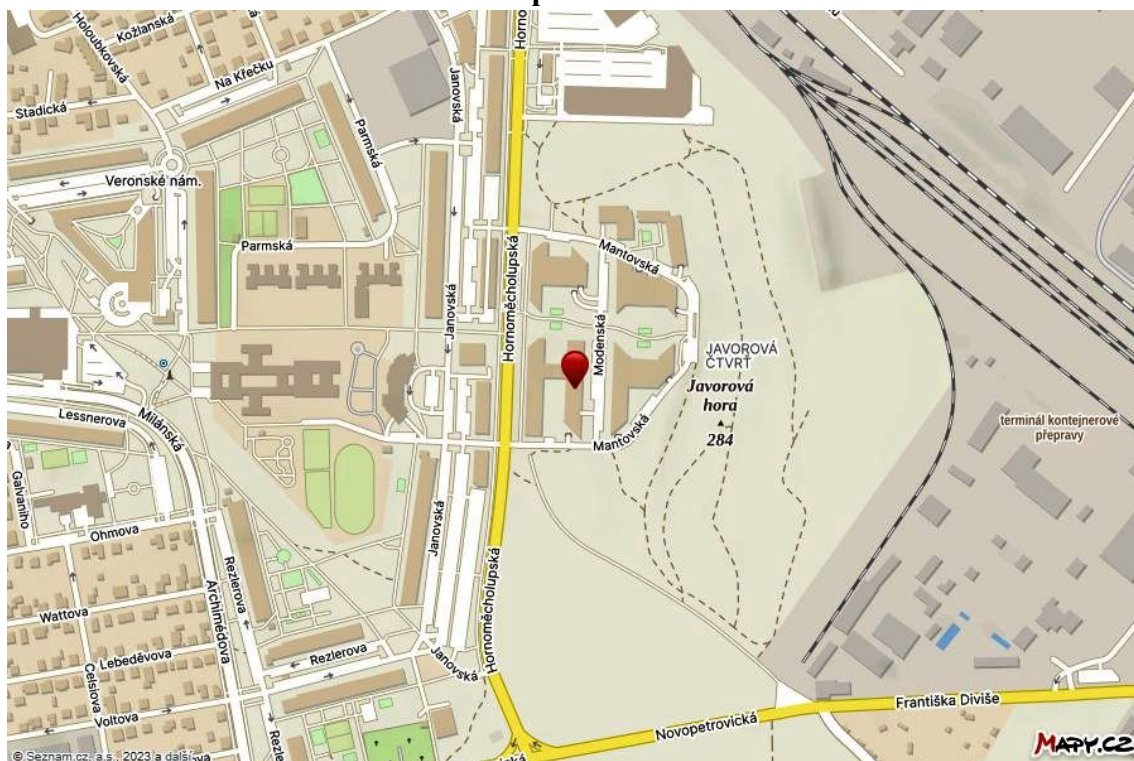
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 7



mapa olasti

Mapa oblasti



mapa místa



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, příjezd - modře







