

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066309/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj.

- spoluvlastnického podílu id. 1/5 nebytové jednotky č. 531/2 umístěné v bytovém domě č.p. 531 v Jaromírově ulici v části obce Nusle na pozemku parcela č. 1413 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 5933/100000 zapsané na LV 12816 resp. bytový dům a pozemek na LV 6870 vše pro katastrální území Nusle a obec Praha
- spoluvlastnického podílu id. 1/5 nebytové jednotky č. 531/3 umístěné v bytovém domě č.p. 531 v Jaromírově ulici v části obce Nusle na pozemku parcela č. 1413 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 2090/100000 zapsané na LV 12816 resp. bytový dům a pozemek na LV 6870 vše pro katastrální území Nusle 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., IČ: 291 35 419

Čimická 780/61

181 00 Praha

Číslo jednací: 043/2024-A

## TRŽNÍ HODNOTA

spoluvlastnický podíl id. 1/5

**950 000 Kč**

Počet stran: 35 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.10.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 25.10.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj.

- spoluvlastnického podílu id. 1/5 nebytové jednotky č. 531/2 umístěné v bytovém domě č.p. 531 v Jaromírově ulici v části obce Nusle na pozemku parcela č. 1413 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 5933/100000 zapsané na LV 12816 resp. bytový dům a pozemek na LV 6870 vše pro katastrální území Nusle a obec Praha vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

- spoluvlastnického podílu id. 1/5 nebytové jednotky č. 531/3 umístěné v bytovém domě č.p. 531 v Jaromírově ulici v části obce Nusle na pozemku parcela č. 1413 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 2090/100000 zapsané na LV 12816 resp. bytový dům a pozemek na LV 6870 vše pro katastrální území Nusle a obec Praha vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

**V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou. Zároveň požaduje objednatel ocenit obě výše uvedené jednotky dohromady jednou cenou.**

## 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 nesdělil 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 21.10.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaného nebytového prostoru pana Vytejků.

# 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 12816 ze dne 27.6.2024 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 18.9.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře na místě samém a dne 21.10.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a syna spoluvlastníka oceňovaného nebytového prostoru pana Vytejčka ml.. Oslovený spoluvlastník paní Lydie Obrusníková se místního šetření nezúčastnila, je nekontaktní a nespolupracuje. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a fotodokumentace.
- Prohlášení vlastníka - bytového domu č.p. 531 z roku 2004
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření dne 18.9.2024 a ze dne 21.10.2024
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.stredoceskereality.cz](http://www.stredoceskereality.cz), apod.
- Územní plán hl. města Prahy platný ke dni ocenění
- Cenová mapa hl. města Prahy platný ke dni ocenění
- 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 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.  
Nusle

Adresa nemovité věci: Jaromínova 531/9, 110 00 Praha

#### Vlastnické a evidenční údaje

Lydie Obrusníková, Sukova 756, 256 01 Benešov, LV: 12816, podíl: 1 / 5

JUDr. Stanislav Vytejček, Na Spořilově 1143, 256 01 Benešov, LV: 12816, podíl: 4 / 5

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

1. místní šetření proběhlo na místě samém dne 18.9.2024 v čase 15:30-16:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. **Dle informace objednatele a insolvenčního správce je spoluvlastník oceňovaného prostoru paní Lydie Obrusníková nekontaktní, žádný relevantní kontakt nebyl znalci předán, nebylo možno domluvit termín místního šetření. Z tohoto důvodu nebylo znalci umožněno provést vnitřní prohlídku oceňovaného nebytového prostoru. Při místním šetření byla proto provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a příslušná fotodokumentace.**

2. místní šetření proběhlo na místě samém dne 21.10.2024 v čase 15:00-16:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a syna spoluvlastníka oceňovaného nebytového prostoru pana Vytejčka ml., kterého se podařilo zkontaktovat. **Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních mír a příslušná fotodokumentace.**

#### 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. V místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost.

Bytový dům č.p. 531 se nachází jižně od centra města v části obce Nusle v Jaromírově ulici v lokalitě zastavěné převážně obytnou zděnou 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  
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný  
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné  
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna  
☐ ostatní  
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn  
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon ☐ dálkové vytápění  
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

3029

Hl. město Praha

## Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 531 na parcele č. 1413 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 270 m<sup>2</sup> a pozemkem p.č. 1414 - zahrada, který je umístěn za domem ve vnitrobloku a tvoří funkční celek. Objekt je řadový vnitřní, má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má pět nadzemních podlaží a zařízené podkroví a sedlovou střechu. V domě je dle předloženého prohlášení vlastníka z roku 2004 vyčleněno celkem 18 jednotek z toho 12 bytových jednotek. Dle zjištění znalce byla provedena aktualizace prohlášení vlastníka a nově byly v půdním prostoru vybudovány dva byty tj. v současné době je v domě 5 nebytových jednotek a 14 bytových jednotek. Nové prohlášení vlastníka nebylo znalci předloženo, předseda SVJ pan Bureš je neměl, po dotazu znalce, k dispozici. V této souvislosti byly i upraveny spoluvlastnické podíly ke společným částem domu a pozemku uvedené v původním prohlášení vlastníka. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských stí, zpevněné plochy. Areál bytového domu je v dvorní části oplocen. Bytový dům č.p. 531 byl vystavěn ve druhé dekádě minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Dům je napojený na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, zemního plynu.

Dle dispozice měl být prostor nebytových jednotek č. 531/2, č. 531/3 a č. 531/4 využíván pravděpodobně dohromady a to jako restaurace. Vchod z Jaromírovy ulice, přímo do jednotky 531/4, ( původně pravděpodobně recepce, nebo i část k posezení zákazníků ) jednotka má k dispozici soc. zařízení ( spíše pro zaměstnance ), po schodišti dolů je přístupný prostor č. 531/2, který je největší a byl asi určen jako odbytový prostor restaurace ( WC dámy, páni, bar ). Z nebytového prostoru č. 531/2 se dá dostat do prostoru č. 531/3, ten měl sloužit asi jako kuchyně ( odtah VZT na stropě ), k dispozici sociální zařízení vč. sprchového koutu ( asi pro personál ). Původní vstup zazděn a je v něm nová elektrorozvodná skříň přístupná z chodby ve společném vlastnictví. Podrobnější projektová dokumentace nebyla předložena. Dnes jsou prostory ve fázi nedokončené rekonstrukce a dlouhodobě nejsou užívány.

## 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  
ANO Exekuce  
ANO Ostatní finanční a právní omezení

#### **Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.4. Obsah části ocenění**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Nebytové jednotky č. 531/2 a č. 531/3

#### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Nebytové jednotky č. 531/2 a č. 531/3

#### **3. Hodnota pozemků**

3.1. Pozemek parcela č. 1413 - zastavěná plocha a nádvoří

## **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. Nebytové jednotky č. 531/2 a č. 531/3**

##### **Věcná hodnota dle THU**

Budova, ve které se nachází oceňovaný nebytový prostor, je podsklepená, má přibližně obdélníkový půdorys s pěti nadzemními podlažími a sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Stavba bytového domu č.p. 531 je vnitřní řadová, má jednu sekci ( vchod ), klasickou dispozici zděného bytového domu s centrálním schodištěm s osobním výtahem ve středu dispozice. Ke dni ocenění nejsou prostory využívány.

##### **č. 531/2 - umístění v rámci BD v 1.PP**

- Vstup do jednotky ze společných prostor v 1. PP nebo po schodišti z jednotky 531/4 v 1. NP.

Dispozice jednotky : velká místnost se zbytky baru, z místnosti vstup na sociální zařízení (pravděpodobně původně určeno pro zákazníky - dámské, pánské WC) - vstup na WC, doleva WC dámy a umyvadlo, doprava WC páni - část s pisoáry, WC (klozet). Pod schodištěm úložný prostor.

- stávající užívání : bez využití
- vytápění : nezjištěno
- sociální zařízení : 2x klozet, pisoáry, umyvadlo
- vnitřní rozvody: voda, elektřina, knl odpad
- podlahy : keramická dlažba
- okna : nezjištěna
- další vybavení : zbytky barového pultu, zrcadlo, boiler
- rekonstrukce : nedokončená

#### č. 531/3 - umístění v rámci BD v 1.PP

Dispozice jednotky : chodbička z 531/2, jedna místnost s oknem do dvora, z místnosti vstup na soc. příslušenství - prostor s umyvadlem a sprchovým koutem a za shrnovacími dveřmi WC. Příprava TUV v el. boileru.

- stávající užívání : bez využití
- vytápění : nezjištěno
- sociální zařízení : 1x WC, umyvadlo, sprchový kout
- vnitřní rozvody : voda, elektro, knl odpad
- podlahy : keramická dlažba
- okna : pravděpodobně dřevěné okno na dvůr - zaděláno deskami
- další vybavení : na stropě pravděpodobně část odtaž k digestořím
- rekonstrukce : v rekonstrukci, nedokončeno

#### POZNÁMKA :

Při místním šetření bylo zjištěno, že byly části nebytových jednotek provozně propojeny. Z tohoto důvodu byla pro výpočet použita výměra podlahových ploch jednotky uvedená v prohlášení vlastníka budovy č. 531, které je uloženo na katastrálním úřadě.

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

| Název                                                         | Typ výměry      | Podlahová plocha           | Koeficient | Užitná plocha              |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| prostor č. 531/2 - prostor pro<br>sklepní kóje ( restaurace ) | Obytné prostory | 63,40 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 63,40 m <sup>2</sup>       |
| prostor č. 531/2 - úklidová<br>místnost a sociály             | Obytné prostory | 9,00 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 9,00 m <sup>2</sup>        |
| prostor č. 531/3 - pokoj ( )<br>místnost s oknem do dvora     | Obytné prostory | 15,93 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 15,93 m <sup>2</sup>       |
| prostor č. 531/3 - předsín a<br>sociály                       | Obytné prostory | 9,58 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 9,58 m <sup>2</sup>        |
| <b>Celková podlahová plocha</b>                               |                 | <b>97,91 m<sup>2</sup></b> |            | <b>97,91 m<sup>2</sup></b> |

| 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 či hladké |
| 12. Vrata                   | chybí                                     |
| 13. Okna                    | dřevěná zdvojená                          |
| 14. Povrchy podlah          | keramická dlažba                          |
| 15. Vytápění                | nezjištěno                                |
| 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        | chybí                                     |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadlo, sprchový kout               |
| 24. Výtahy                  | osobní výtah                              |
| 25. Ostatní                 | odvětrání, venkovní roleta                |
| 26. Instalační pref. jádra  | chybí                                     |

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Jednotková cena  | 35 000 Kč/m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha | 97,91 m <sup>2</sup>     |
| Reprodukční cena | 3 426 850 Kč             |

| Konstrukce                   | Obj. podíl<br>[%] | Standardní<br>cena [Kč] | Upravená cena<br>[Kč] | Upravený obj.<br>podíl [%] |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 6,00              | 205 611                 | 205 611               | 6,13                       |
| 2. Svislé konstrukce         | 18,80             | 644 248                 | 644 248               | 19,22                      |
| 3. Stropy                    | 8,20              | 281 002                 | 281 002               | 8,38                       |
| 4. Krov, střecha             | 5,30              | 181 623                 | 181 623               | 5,42                       |
| 5. Krytiny střech            | 2,40              | 82 244                  | 82 244                | 2,45                       |
| 6. Klempířské konstrukce     | 0,70              | 23 988                  | 23 988                | 0,72                       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | 6,90              | 236 453                 | 236 453               | 7,06                       |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | 3,10              | 106 232                 | 106 232               | 3,17                       |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 2,10              | 71 964                  | 71 964                | 2,15                       |
| 10. Schody                   | 3,00              | 102 806                 | 102 806               | 3,07                       |
| 11. Dveře                    | 3,20              | 109 659                 | 109 659               | 3,27                       |
| 12. Vrata                    | 0,00              | 0                       | 0                     | 0,00                       |
| 13. Okna                     | 5,40              | 185 050                 | 185 050               | 5,52                       |
| 14. Povrchy podlah           | 3,10              | 106 232                 | 106 232               | 3,17                       |
| 15. Vytápění                 | 4,70              | 161 062                 | 161 062               | 4,81                       |
| 16. Elektroinstalace         | 5,20              | 178 196                 | 178 196               | 5,32                       |
| 17. Bleskosvod               | 0,40              | 13 707                  | 13 707                | 0,41                       |
| 18. Vnitřní vodovod          | 3,30              | 113 086                 | 113 086               | 3,37                       |
| 19. Vnitřní kanalizace       | 3,20              | 109 659                 | 109 659               | 3,27                       |
| 20. Vnitřní plynovod         | 0,40              | 13 707                  | 0                     | 0,00                       |
| 21. Ohřev teplé vody         | 2,10              | 71 964                  | 71 964                | 2,15                       |
| 22. Vybavení kuchyní         | 1,80              | 61 683                  | 0                     | 0,00                       |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | 3,80              | 130 220                 | 130 220               | 3,89                       |
| 24. Výtahy                   | 1,30              | 44 549                  | 44 549                | 1,33                       |
| 25. Ostatní                  | 5,60              | 191 904                 | 191 904               | 5,73                       |

|                            |      |   |   |      |
|----------------------------|------|---|---|------|
| 26. Instalační pref. jádra | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
|----------------------------|------|---|---|------|

|                              |      |                          |
|------------------------------|------|--------------------------|
| Upravená reprodukční cena    |      | 3 351 459 Kč             |
| Podlahová plocha             |      | 97,91 m <sup>2</sup>     |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | 34 230 Kč/m <sup>2</sup> |

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

|                                   |                      |                |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| Podlahová plocha                  | [m <sup>2</sup> ]    | 97,91          |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>2</sup> ] | 34 230         |
| Reprodukční hodnota (RC)          | Kč                   | 3 351 459      |
| Stáří                             | roků                 | 109            |
| Další životnost                   | roků                 |                |
| Opotřebení                        | %                    | 40,00          |
| Vlastnický podíl                  | *                    | 1 / 5          |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>Kč</b>            | <b>402 175</b> |

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Nebytové jednotky č. 531/2 a č. 531/3

| Oceňovaná nemovitá věc           |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>            | 97,91 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zastavěná plocha:</b>         | 281,36 m <sup>2</sup> |
| <b>Zastavěné plochy podlaží:</b> | 1,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Výměra pozemku:</b>           | 540,00 m <sup>2</sup> |

### Srovnatelné nemovité věci:

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                    | <b>Nebytový prostor v Praze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Lokalita:</b>                 | část města Vinohrady, Budečská ul.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Popis:</b>                    | Obchodní prostor o podlahové ploše 185 m <sup>2</sup> , v ulici Budečská- Praha 2. Jedná se o bývalou prodejnu, která disponuje obchodem 74 m <sup>2</sup> , sklady, technickými místnostmi, dvěma WC. Na podlahách je dlažba, vytápění vlastním plynovým kotlem. V objektu je umístěn alarm. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 185 m <sup>2</sup> |
| <b>Podlaží:</b>                  | -1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Typ stavby:</b>               | zděná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Pozemek:</b>                  | 1,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Obestavěný prostor:</b>       | 1,00 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Užitná plocha:</b>            | 185,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Zastavěná plocha:</b>         | 1,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Zastavěné plochy podlaží:</b> | 1,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Použité koeficienty:**

|                                                 |      |
|-------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena        | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - větší                    | 1,10 |
| K3 Poloha - lepší                               | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší                 | 0,90 |
| K5 Celkový stav - lepší                         | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelný                   | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přístup z ulice | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč]    | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 24.10.2024 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 10 999 000   | 185,00            | 59 454            | 0,72           | 42 807               |

**Název: Nebytový prostor v Praze****Lokalita:** část města Vinohrady, Chodská ul.

**Popis:** Komerční prostor v Praze 2 – Vinohradech, určený pro provoz restaurace, situovaný na rohu ulic Korunní a Chodská. Tento prostor o rozloze 260 m<sup>2</sup> se nachází v přízemí budovy na jednom z nejživějších pražských bulvárů, což nabízí výbornou viditelnost a vysoký průchod lidí. Ideální příležitost pro podnikatele, kteří hledají vlastní prostory pro své podnikání a chtějí se vyhnout závislosti na pronájmu. Navíc je zde potenciál růstu hodnoty nemovitosti až o 8 % ročně. Pro investory je prostor momentálně vhodný k pronájmu s očekávaným výnosem až 6 % ročně, přičemž naše společnost může zajistit nájemce

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 260 m<sup>2</sup>

**Podlaží:** -1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor:** 1,00 m<sup>3</sup>**Užitná plocha:** 260,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>**Zastavěné plochy podlaží:** 1,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

|                                                 |      |
|-------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena        | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - větší                    | 1,15 |
| K3 Poloha - lepší                               | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší                 | 0,90 |
| K5 Celkový stav - lepší                         | 0,85 |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelný                   | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přístup z ulice | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč]    | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 24.10.2024 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 17 500 000   | 260,00            | 67 308            | 0,68           | 45 769               |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                      |                         |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                                         | <b>Nebytový prostor v Praze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>                                      | část města Nusle, ul. Na Jezerce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                                         | <p>Nebytový prostor v Praze 4 Nuslích v ulici na Jezerce nedaleko Nuselské ulice. Jedná se o nebytový prostor rekonstruovaný jako byt se vstupem jak z domu tak z ulice. Dům nyní v rekonstrukci zateplení fasády . Dříve využíván jako vinárna nebo solarium, dnes pronajato nájemci, provozující již 12 tým rokem osobní služby, tento nájemce je připraven nebyt opustit, ale zároveň je schopen v nájmu pokračovat dále ( nyní výnos 25 tis/měs.). Prostor prošel kompletní rekonstrukcí. V prostoru je samostatný plynový kotel kongresu vody a vytápění, dále vzduchotechnika a je upraven jako 3+kk kdy ve vstupu je hlavní místnost cca 30m2 a po té chodbou propojeny dvě neprůchozí místnosti nyní jako ložnice, velká koupelna se sprchovým koutem, samostatné wc a předsíň (nyní jako sklad) kde je východ do domu. Prostor je v domě kde je dobře funkční SVJ . Objekt se dá okamžitě pronajmout jako kancelář, obchod, vinárna, či široké spektrum služeb apod. Prostor má u vstupu z ulice výlohu a prosklený vstup a dvě okna z každé místnosti, které částečně prochází s úrovní chodníku. Prostor není ač je přízemní nijak ohrožen vlhkostí nebo podobnými vlivy. V dochozi vzdálenosti OC Arkády Pankrac.</p> <p>Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 74 m<sup>2</sup></p> |                   |                      |                         |
| <b>Podlaží:</b>                                       | -1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                      |                         |
| <b>Typ stavby:</b>                                    | zděná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                      |                         |
| <b>Pozemek:</b>                                       | 1,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                      |                         |
| <b>Obestavěný prostor:</b>                            | 1,00 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>                                 | 74,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| <b>Zastavěná plocha:</b>                              | 1,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                      |                         |
| <b>Zastavěné plochy podlaží:</b>                      | 1,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena              | 0,85                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| K2 Velikosti objektu - větší                          | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| K3 Poloha - srovnatelná                               | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| K4 Provedení a vybavení - lepší                       | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| K5 Celkový stav - lepší                               | 0,85                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelný                         | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přístup přímo z ulice | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                                      | <b>Užitná plocha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| k 24.10.2024                                          | [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub>       | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 7 350 000                                             | 74,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 99 324            | 0,62                 | 61 581                  |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <b>Název:</b>    | <b>Nebytový prostor v Praze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b> | část města Nusle, ul. Lumírova                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| <b>Popis:</b>    | <p>Komerční prostor o velikosti 174 m2, který se nachází v suterénu domu v atraktivní lokalitě Lumírovy ulice v centru Prahy. Tento prostor má bohatou historii, neboť dříve sloužil jako restaurace, což z něj činí ideální místo pro podobné gastronomické podnikání. Dispozice prostoru je navržena tak, aby splňovala veškeré požadavky na provoz restaurace, a zároveň nabízí možnost přizpůsobení pro další typy podnikání, jako je skladování nebo kancelářské</p> |  |  |  |

prostory. Jednou z hlavních výhod tohoto komerčního prostoru je samostatný vstup přímo z ulice Lumírova, zajišťuje snadnou dostupnost pro zákazníky a dodavatele. Tato lokalita je známá svou živou atmosférou a vysokou frekvencí pohybu lidí, toto umístění tedy představuje skvělou příležitost pro rozvoj vašeho podnikání. Prostor je nyní připraven k úpravám a individuálním řešením, což vám umožní přizpůsobit ho přesně podle vašich potřeb, představ a typu podnikání. Parkování je možné před domem, kde je modrá zóna. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 174 m<sup>2</sup>

**Podlaží:** -1

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 1,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 174,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěné plochy podlaží:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

K2 Velikosti objektu - větší 1,10

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](http://www.sreality.cz)

| Cena [Kč]    | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 24.10.2024 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 9 990 000    | 174,00            | 57 414            | 0,99           | <b>56 840</b>        |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 42 807 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 51 749 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 61 581 Kč/m <sup>2</sup> |

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

|                                               |                                |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | <b>51 749 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 97,91 m <sup>2</sup>           |
| Vlastnický podíl                              | 1 / 5                          |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>1 013 349 Kč</b>            |

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemek parcela č. 1413 - zastavěná plocha a nádvoří

##### 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 16 000 - 20 000,- Kč/m<sup>2</sup>. 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 17 450 Kč/m<sup>2</sup>. Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1413       | 270                          | 17 000,00                                   | 5 933 / 100 000          | 272 325                           |
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1413       | 270                          | 17 000,00                                   | 2 090 / 100 000          | 95 931                            |
| Vlastnický podíl              |            |                              | *                                           | 1 / 5                    |                                   |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>540</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>73 651</b>                     |

#### 4.3. Výsledky analýzy dat

##### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nebytové jednotky č. 531/2 a č. 531/3 402 175,- Kč

##### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytové jednotky č. 531/2 a č. 531/3 1 013 349,- Kč

##### 3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek parcela č. 1413 - zastavěná plocha a nádvoří 73 651,- Kč

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>1 013 349 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>475 826 Kč</b>   |
| z toho hodnota pozemku     | 73 651 Kč           |

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Tržní hodnota</b>              | <b>950 000 Kč</b> |
| spoluvlastnický podíl id. 1/5     |                   |
| slovy: Devět set padesát tisíc Kč |                   |

##### Silné stránky

+ žádaná lokalita

+ v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost

## Slabé stránky

- nebytový prostor v rekonstrukci
- dlouhodobě neužívaný
- absentující běžná údržba
- není přístup z ulice

## 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 nebytových jednotek v městské části Nusle a okolí. Objekt bytového domu č.p. 531 cca z roku 1915 je v průměrném technickém stavu, technický stav nebytové jednotky nebylo možno přesně zjistit. O obdobné nebyty je v místě průměrný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení i k podnikání, v docházkové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu, i když v omezeném počtu stání. Obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta v úrovni ceny zjištěné porovnávacím způsobem s korekcí při zohlednění ocenění spoluvlastnického podílu.

## 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota spoluvlastnického podílu id. 1/5 oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 950 000,- Kč.

**Tržní hodnota**

spoluvlastnický podíl id. 1/5

**950 000 Kč**

slovy: Devět set padesát tisíc Kč

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, navíc i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10-15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

|                                                               | počet stran A4 v příloze: |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12816 ze dne 27.6.2024 | 8                         |
| Mapa oblasti.                                                 | 1                         |
| Mapa lokality a části obce                                    | 1                         |
| Snímek katastrální mapy ze dne 18.9.2024 .                    | 1                         |
| Fotodokumentace ze dne 21.10.2024                             | 5                         |
| Cenová mapa                                                   | 1                         |

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, 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 066309/2024.

V Českých Budějovicích 25.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

## **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 066309/2024**

|                                                               | počet stran A4 v příloze: |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12816 ze dne 27.6.2024 | 8                         |
| Mapa oblasti.                                                 | 1                         |
| Mapa lokality a části obce                                    | 1                         |
| Snímek katastrální mapy ze dne 18.9.2024 .                    | 1                         |
| Fotodokumentace ze dne 21.10.2024                             | 5                         |
| Cenová mapa                                                   | 1                         |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 20:35:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 12816

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                 | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                           |               |       |
| Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov               |               | 1/5   |
| Vytejček Stanislav JUDr., Na Spořilově 1143, 25601 Benešov |               | 4/5   |

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití        | Způsob ochrany                    | Typ<br>jednotky            | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|
| 531/2               | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území          | byt.z.                     | 5933/100000                                      |
| Vymezeno v:         |                       |                                   |                            |                                                  |
| Budova              |                       | Nusle, č.p. 531, byt.dům, LV 6870 |                            |                                                  |
|                     |                       | na parcele                        | 1413, LV 6870              |                                                  |
| Parcela             |                       | 1413                              | zastavěná plocha a nádvoří | 270m2                                            |
| 531/3               | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území          | byt.z.                     | 2090/100000                                      |
| Vymezeno v:         |                       |                                   |                            |                                                  |
| Budova              |                       | Nusle, č.p. 531, byt.dům, LV 6870 |                            |                                                  |
|                     |                       | na parcele                        | 1413, LV 6870              |                                                  |
| Parcela             |                       | 1413                              | zastavěná plocha a nádvoří | 270m2                                            |
| 531/4               | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území          | byt.z.                     | 3892/100000                                      |
| Vymezeno v:         |                       |                                   |                            |                                                  |
| Budova              |                       | Nusle, č.p. 531, byt.dům, LV 6870 |                            |                                                  |
|                     |                       | na parcele                        | 1413, LV 6870              |                                                  |
| Parcela             |                       | 1413                              | zastavěná plocha a nádvoří | 270m2                                            |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 222 186,- Kč a příslušenství  
- k podílu 1/5

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Jednotka: 531/2, Jednotka: 531/3, Jednotka: 531/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 29377/11/021940204586 ze  
dne 04.03.2011.

Z-22346/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

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 27.06.2024 20:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 12816  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pohledávka ve výši 43 498,- Kč a příslušenství  
- k podílu 1/5

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

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Jednotka: 531/2, Jednotka: 531/3, Jednotka: 531/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
116211/2010 /002940108418 ze dne 08.06.2010.

Z-45823/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4.500.000,- Kč s příslušenstvím  
budoucí pohledávky do výše 6.750.000,- Kč vzniklé do 30.6.2015  
budoucí pohledávky do výše 6.750.000,- Kč vzniklé do 30.6.2015

Oprávnění pro

Vytejček Stanislav JUDr., Na Spořilově 1143, 25601  
Benešov, RČ/IČO:

Povinnost k

Jednotka: 531/2, Jednotka: 531/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.03.2008. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 03.04.2008.

V-17635/2008-101

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 08.02.2010.

Z-11526/2010-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 10.02.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2014 14:06:58. Zápis  
proveden dne 08.09.2014.

V-42703/2014-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 11.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2015 12:35:24. Zápis  
proveden dne 06.05.2015.

V-15423/2015-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

a) pohledávky v celkové výši 2 000 000,-Kč s příslušenstvím  
b) veškeré budoucí pohledávky do celkové výše 2 000 000,-Kč  
podíl 1/5

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Jednotka: 531/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.03.2008. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 26.03.2008.

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 27.06.2024 20:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 12816  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-15924/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.500.000,-Kč s příslušenstvím  
budoucí pohledávky do celkové výše 1.500.000,-Kč  
podíl 1/5

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Jednotka: 531/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.04.2008.

V-17867/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1.025.768,80 Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/5

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala  
Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Jednotka: 531/2, Jednotka: 531/3, Jednotka: 531/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 085 EX-5365/2014 -24 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2014 15:45:22. Zápis proveden dne 24.09.2014.

V-53862/2014-101

Pořadí k 22.08.2014 15:45

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1.850.000,- Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/5

Oprávnění pro

Kuriazov Alisher, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Jednotka: 531/2, Jednotka: 531/3, Jednotka: 531/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 140 EX-00333/2015 -030 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 15:50:22. Zápis proveden dne 21.07.2015.

V-49833/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 140 EX-00333/2015 -042 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 16:04:51.

Zápis proveden dne 16.09.2015; 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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 20:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 12816  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-47854/2015-101

Pořadí k 25.06.2015 15:50

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

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 5365/14-20 k 23 EXE-  
856/2014 45 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2014  
15:45:22. Zápis proveden dne 10.09.2014; uloženo na prac. Praha  
Z-53252/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/5

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov,  
RČ/IČO:  
Jednotka: 531/2, Jednotka: 531/3, Jednotka: 531/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-5365/2014 -23 ze dne  
22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2014 15:45:22. Zápis  
proveden dne 24.09.2014; uloženo na prac. Praha

V-53862/2014-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 4408/14-37 K 55 EXE-  
419/2014 70 ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2014  
18:42:22. Zápis proveden dne 19.09.2014; uloženo na prac. Praha  
Z-58190/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/5

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov,  
RČ/IČO:  
Jednotka: 531/2, Jednotka: 531/3, Jednotka: 531/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-4408/2014 39 ze dne  
15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2014 18:42:22. Zápis

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 27.06.2024 20:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 12816  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 30.09.2014; uloženo na prac. Praha

Z-58189/2014-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral, Senovážné nám. 977/24,  
110 00 Praha 1

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 140 EX 00333/15-035 k 27 EXE-  
968/2015 18 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015  
15:50:33. Zápis proveden dne 29.06.2015; uloženo na prac. Praha

Z-36044/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/5

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov,

RČ/IČO:

Jednotka: 531/2, Jednotka: 531/3, Jednotka: 531/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 140 EX-00333/2015 029 ze dne  
25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 15:49:49. Zápis  
proveden dne 21.07.2015; uloženo na prac. Praha

Z-35938/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 140 EX-00333/2015  
-042 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 16:04:51.  
Zápis proveden dne 16.09.2015; uloženo na prac. Praha

Z-47854/2015-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Katarína Maisnerová, Záblatská 40/4, 198 00, Praha 9

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Maisnerová Katarína, JUDr. -  
soudní exekutorka 048 EX-00250/2015 -006 ze dne 09.12.2015. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 09.03.2016 20:12:22. Zápis proveden dne 14.03.2016; uloženo  
na prac. Benešov

Z-1861/2016-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 24650/15-020 ze  
dne 21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2016 17:00:57. Zápis  
proveden dne 24.03.2016; uloženo na prac. Šumperk

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 20:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 12816  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-2483/2016-809

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/5**

*Povinnost k*

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov,  
RČ/IČO: [REDACTED]  
Jednotka: 531/2, Jednotka: 531/3, Jednotka: 531/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX 24650/15-022 ze dne  
21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2016 16:57:18. Zápis  
proveden dne 07.04.2016; uloženo na prac. Praha

Z-12861/2016-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-24650/2015  
051 ze dne 21.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2017 16:44:54.  
Zápis proveden dne 21.04.2017; uloženo na prac. Praha

Z-13073/2017-101

o **Poznámka spornosti**

na určení neplatnosti smlouvy  
podáno u Městského soudu v Praze dne 7.7.2017  
k podílu 4/5

*Oprávnění pro*

Abd El Kaderová Jana Mgr. Jaromírova 531/9, Nusle,  
12800 Praha 2, RČ/IČO: [REDACTED]

*Povinnost k*

Jednotka: 531/4

*Listina* Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 05.07.2017. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 07.07.2017 09:15:01. Zápis proveden dne 06.10.2017.

Z-43543/2017-101

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

*Povinnost k*

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:  
[REDACTED]

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH71-INS4707/2018  
-A-14 ze dne 29.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2018 13:39:37.  
Zápis proveden dne 06.06.2018; uloženo na prac. Praha-východ

Z-4954/2018-209

*Související zápisy*

**Schváleno oddlužení**

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH71-  
INS4707/2018 -A-14 ze dne 29.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.06.2018 13:39:37. Zápis proveden dne 06.06.2018; uloženo na prac. Praha-  
východ

Z-4954/2018-209

o **Podaná žaloba**

na vypořádání podílového spoluvlastnictví  
Podáno u OS pro Prahu 2 dne 02.08.2021  
Povinní:

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 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 20:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 12816  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

1/ Mgr. Jan Zachariáš, insolvenční správce úpadkyně, druhé žalované,  
Lydie Obrusníkové, se sídlem Trojanova 18, Praha 2

2/ Lydie Obrusníková,

Oprávnění pro

Vytejček Stanislav JUDr., Na Spořilově 1143, 25601  
Benešov, RČ/IČO

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Jednotka: 531/2, Jednotka: 531/3, Jednotka: 531/4

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 14.06.2021. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 10:04:06. Zápis proveden dne 29.12.2021.

Z-25522/2021-101

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva (oprava žaloby) ze dne  
21.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 10:04:06. Zápis proveden  
dne 29.12.2021.

Z-25522/2021-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2004.

V-1835/2004-101

Pro: Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov

RČ/IČO

o Smlouva kupní ze dne 17.12.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.01.2004.

V-679/2004-101

Pro: Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov

RČ/IČO:

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 27.05.2004.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2004.

V-22409/2004-101

Pro: Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov

RČ/IČO

o Smlouva o výstavbě jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 29.05.2007. Právní účinky vkladu  
práva ke dni 18.06.2007.

V-30245/2007-101

Pro: Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov

RČ/IČO:

o Smlouva kupní ze dne 03.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2017 10:45:29.  
Zápis proveden dne 06.10.2017.

V-35393/2017-101

Pro: Vytejček Stanislav JUDr., Na Spořilově 1143, 25601 Benešov

RČ/IČO:

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 26.05.2020.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2020 09:10:22. Zápis proveden dne 26.06.2020.

V-31008/2020-101

Pro: Vytejček Stanislav JUDr., Na Spořilově 1143, 25601 Benešov

RČ/IČO

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2024 20:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 12816

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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

---

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

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

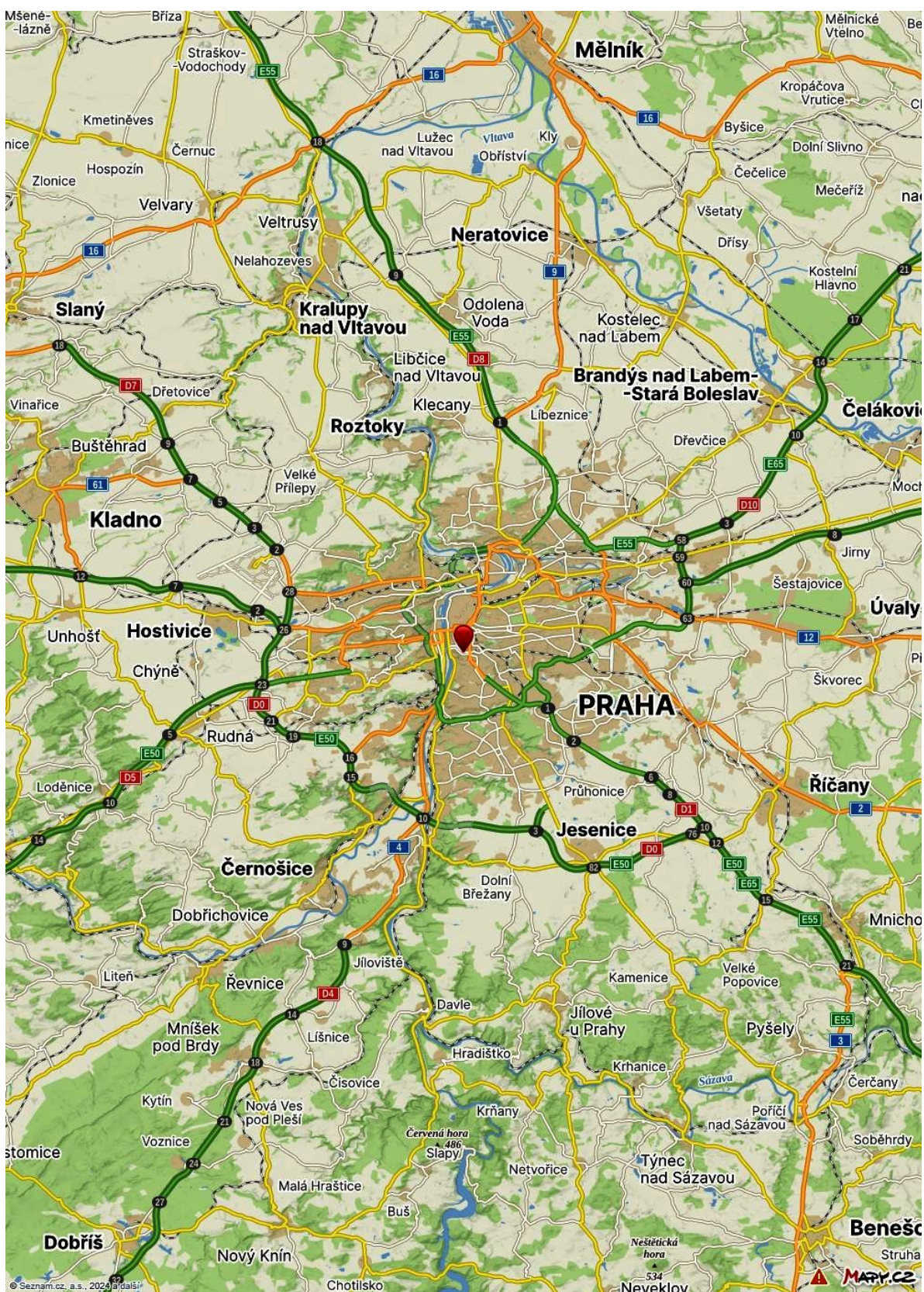
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.06.2024 20:36:38

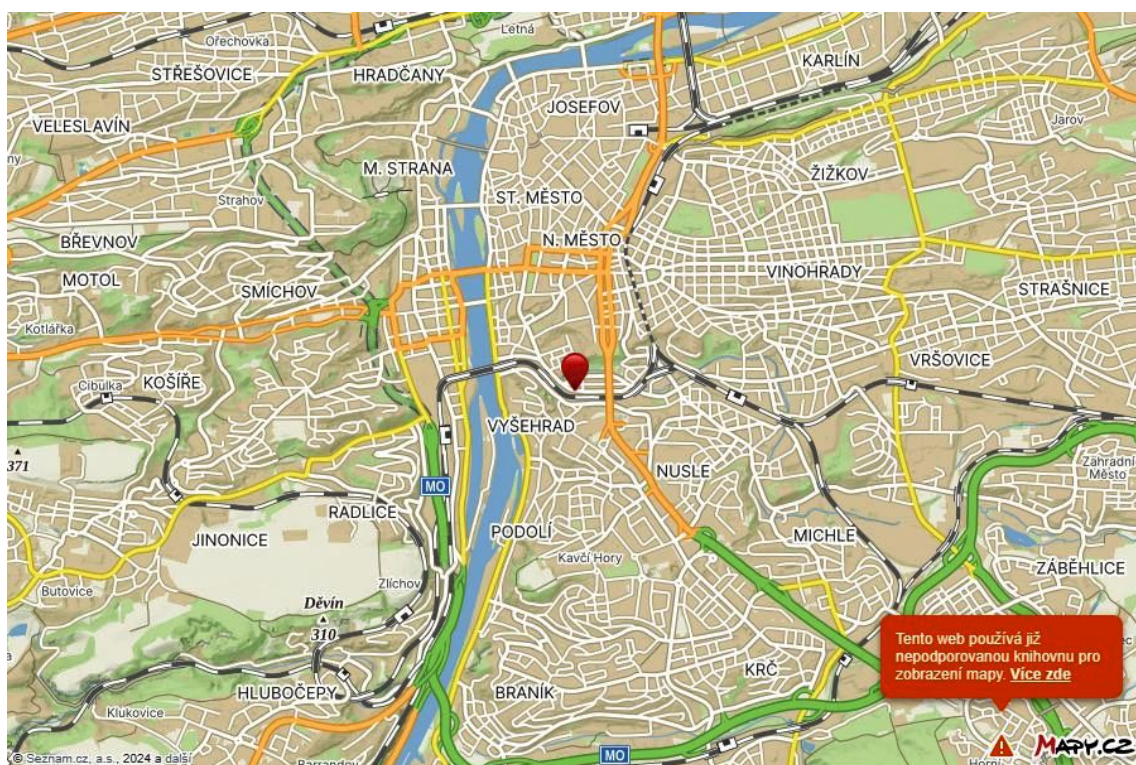
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

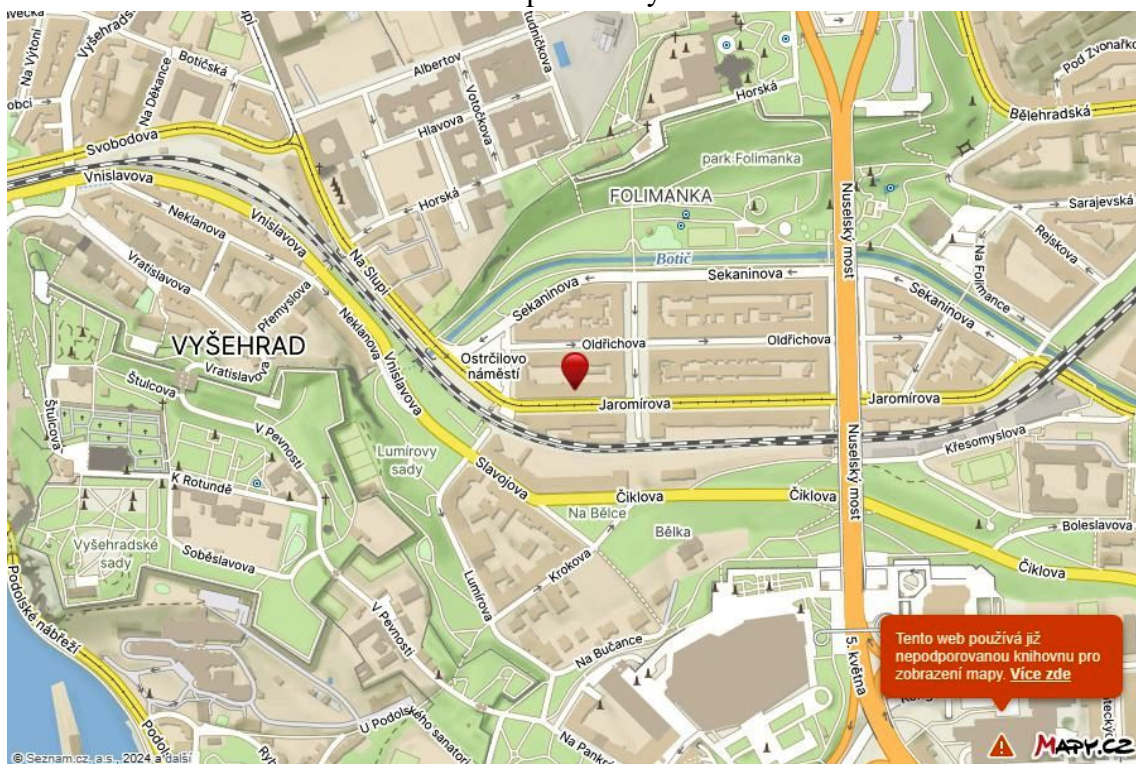
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



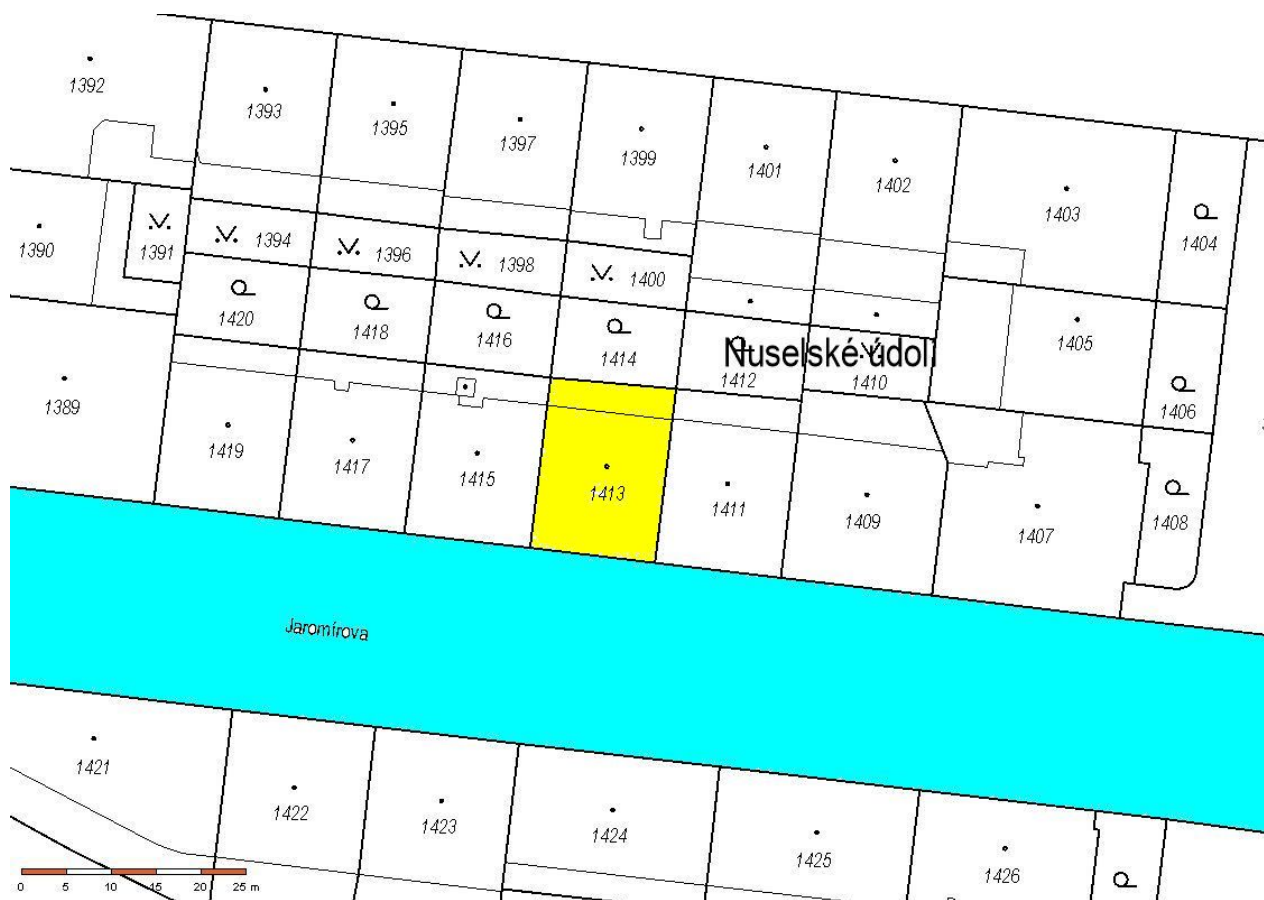
mapa oblasti



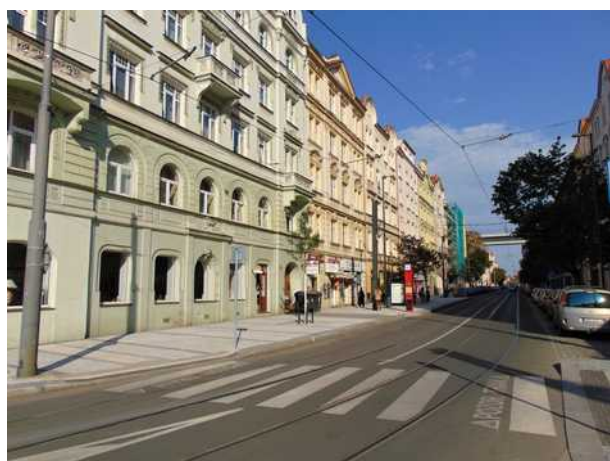
mapa lokality



mapa části obce



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný příjezd - modře



Jaromírova ulice v Nuslí



BD č.p. 531



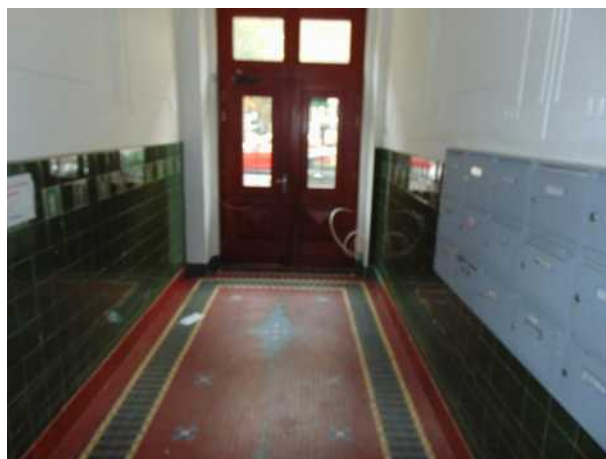
hlavní vchod do BD č.p. 531



parter BD č.p. 531



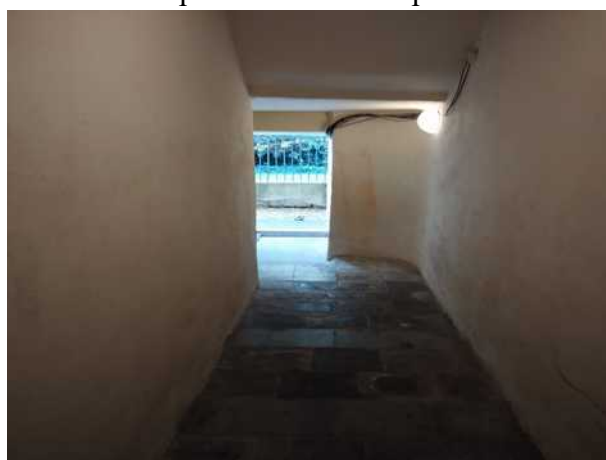
vstup z ulice



vstupní vestibul BD č.p. 531



domovní výtah



vstup z domu na dvorek



dvorek za BD č.p. 531



schodiště do 1.PP



nebytový prostor č. 531/2



nebytový prostor č. 531/2



nebytový prostor č. 531/2



nebytový prostor č. 531/3



nebytový prostor č. 531/2



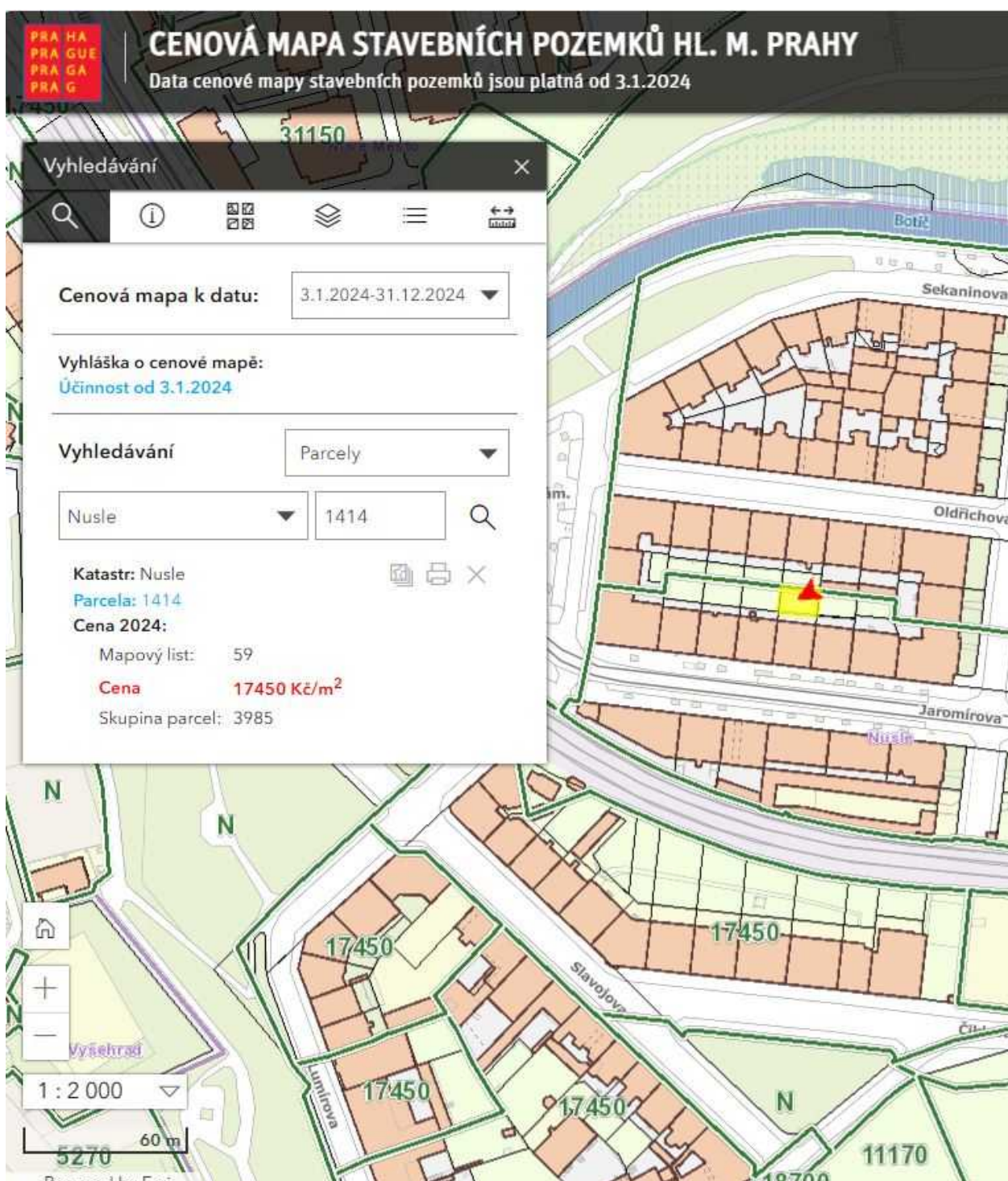
nebytový prostor č. 531/3



nebytový prostor č. 531/3



nebytový prostor č. 531/3



cenová mapa - p. č. 1414 a p.č. 1413