

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5667/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1491/6 a podílu 387/6500 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Vršovice, č.p. 1491, byt. dům, LV 1208, pozemek p.č. 1817/8, LV 5252, zapsaných na LV 2235
katastrální území Vršovice, obec Praha

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171
Číslo posudku v evidenci znalce: 050917/2023

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Hradecká 3
130 00 Praha 3

Číslo jednací: 132 EX 266/23-50

Počet stran: 29, z toho 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.09.2023

Vyhotoveno: V Hranicích 25.09.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1491/6 a podílu 387/6500 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Vršovice, č.p. 1491, byt. dům, LV 1208, pozemek p.č. 1817/8, LV 5252, zapsaných na LV 2235 katastrální území Vršovice, obec Praha

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.09.2023 za přítomnosti Bc. Petra Kohouta.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 31.08.2022, LV číslo 2235, k.ú. Vršovice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z prohlášení vlastníka
- informace z cuzk.cz
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz,

ceskerealita.cz a dalších

- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.”

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

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

směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Na Vrších 1491, 100 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

, Praha 10 s.r.o. Správa nemovitostí Na vrších 9 Na vrších 1491/9, 100 00 Praha 10, LV: 2235,
podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Správa nemovitostí Na vrších 9, Praha 10 s.r.o.

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc, byt číslo 1491/6 se nachází v bytovém domě, v ulici Na vrších, v blízkosti stadionu HC Slavia Praha - viz přiložená mapa. Bytový dům, který má jeden vchod s č.p. 1491, se nachází na rovinatém pozemku. Dům má jedno podzemní a sedmnáct nadzemních podlaží. V prvním podzemním podlaží jsou společné prostory a garážová stání. V nadzemních podlažích jsou bytové prostory a společné prostory. Dům je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Objekt je užíván od 10.12.1997. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Pozemek je jiného vlastníka - LV 5252. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel před domem na ulici.

Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 1491/6, umístěná ve 12. nadzemním podlaží. K užívání bytu 1491/6 patří užívání garážového stání číslo D 15, umístěného v 1. PP.

Povinný na písemnou žádost o umožnění prohlídky nemovitých věcí nereagoval a neposkytnul znalci součinnost - viz příloha. Prohlídka byla provedena za přítomnosti Bc. Petra Kohouta, zástupce zadavatele.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt číslo 1491/6

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1491/6

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Byt číslo 1491/6
 Adresa předmětu ocenění: Na Vrších 1491
 100 00 Praha
 LV: 2235
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 275 406

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,406}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

11

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,504}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,038}$$

1. Byt číslo 1491/6

Oceňovaná bytová jednotka číslo 1491/6 se nachází ve 12. NP bytového domu.

Vybavení bytu je standardní.

Součástí nemovité věci:

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenství nemovité věci:

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými

částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzavěr jednotky, výtah a výtahová šachta.

S jednotkou není spojen spoluvlastnický podíl k pozemku.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je standardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	26 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	90 291,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	6,93 *	1,00 =	6,93 m ²
pokoj 1:	23,42 *	1,00 =	23,42 m ²
koupelna+WC:	3,98 *	1,00 =	3,98 m ²
předsín:	4,36 *	1,00 =	4,36 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			38,69 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

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

Koeficient pro stáří 26 let:

$$s = 1 - 0,005 * 26 = \mathbf{0,870}$$

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,870 = 1,027$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 90\,291,- \text{ Kč/m}^2 * 1,027 = 92\,728,86 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 38,69 \text{ m}^2 * 92\,728,86 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,070 = 3\,723\,652,65 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **3 723 652,65 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1491/6

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	38,69 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický

průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 1491/7				
Lokalita:	k.ú. Vršovice				
Popis:	V-27700/2023-101 (LISTINY)				
	podání:				
	20.6.2023				
	cena:				
	4 825 674 Kč				
	katastr. pracoviště: Praha (101)				
Pozemek:	1,00 m ²				
Užitná plocha:	38,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny			1,00		
K2 Velikosti objektu			1,00		
K3 Poloha			1,00		
K4 Provedení a vybavení			1,00		
K5 Celkový stav			1,00		
K6 Vliv pozemku			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]	
4 825 674	38.00	126 991	1.00	126 991	

Název:	Byt 1491/9			
Lokalita:	k.ú. Vršovice			
Popis:	V-27701/2023-101 (LISTINY)			
	podání:			
	16.6.2023			
	cena:			
	13 976 354 Kč			
	katastr. pracoviště: Praha (101)			
Pozemek:	1,00 m ²			
Užitná plocha:	144,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]

13 976 354

144,00

97 058

1,00

97 058

Název: Byt 1490/4**Lokalita:** k.ú. Vršovice**Popis:** V-48457/2022-101 (LISTINY)

LV: 2242PDF, 5253PDF

podání:

12.8.2022

cena:

14 600 000 Kč

katastr. pracoviště: Praha (101)

BYT: č. 4 v budově: Na vrších 1490/3, Vršovice (část obce), Praha (108 m², 4 místnosti)PARCELA: parcela st. 1817 / 9, kú: Vršovice (593 m², Zastavěná plocha a nádvoří)PARCELA: parcela 1817 / 18, kú: Vršovice (152 m², Ostatní plochy)PARCELA: parcela 1711 / 6, kú: Vršovice (33 m², Ostatní plochy)**Pozemek:** 1,00 m²**Užitná plocha:** 108,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
14 600 000	108,00	135 185	1,00	135 185

Název: Byt 1383/16**Lokalita:** k.ú. Vršovice**Popis:** V-57502/2022-101 (LISTINY)

LV: 4640PDF, 4622PDF, 9641PDF, 13690PDF

podání:

3.10.2022

cena:

6 500 000 Kč

katastr. pracoviště: Praha (101)

BYT: č. 16 v budově: Gruzínská 1383/1, Vršovice (část obce), Praha (55 m², 2 místnosti)NEBYT.: č. 17 v budově: U Slavie 1387/2, Vršovice (část obce), Praha (46 m²)NEBYT.: č. 18 v budově: U Slavie 1387/2, Vršovice (část obce), Praha (38 m²)PARCELA: parcela st. 1852 / 11, kú: Vršovice (219 m², Zastavěná plocha a nádvoří)

PARCELA:	parcela st.	1852 / 12, kú: Vršovice (217 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
PARCELA:	parcela st.	1852 / 13, kú: Vršovice (219 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
PARCELA:	parcela st.	1852 / 14, kú: Vršovice (97 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
Pozemek:	1,00 m ²	
Užitná plocha:	55,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Celkový stav		1,00
K6 Vliv pozemku		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²
6 500 000	55,00	118 182
		Celkový koef. K_C
		1,00
		Upravená j. cena [Kč/m²]
		118 182

Název:	Byt 1387/11
Lokalita:	k.ú. Vršovice
Popis:	V-56026/2022-101 (LISTINY)
	LV: 4595PDF, 13628PDF, 9524PDF, 4526PDF
	podání:
	23.9.2022
	cena:
	4 500 000 Kč
	katastr. pracoviště: Praha (101)
	BYT: č. 11 v budově: U Slavie 1387/2, Vršovice (část obce), Praha (37 m2, 2 místnosti)
	NEBYT.: č. 17 v budově: U Slavie 1387/2, Vršovice (část obce), Praha (46 m2)
	NEBYT.: č. 18 v budově: U Slavie 1387/2, Vršovice (část obce), Praha (38 m2)
PARCELA:	parcela st. 1852 / 7, kú: Vršovice (98 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
PARCELA:	parcela st. 1852 / 8, kú: Vršovice (216 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
PARCELA:	parcela st. 1852 / 9, kú: Vršovice (218 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
PARCELA:	parcela st. 1852 / 10, kú: Vršovice (215 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
Pozemek:	1,00 m ²
Užitná plocha:	37,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00

K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 500 000	37,00	121 622	1,00	121 622

Minimální jednotková porovnávací cena	97 058 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	119 808 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	135 185 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	119 808 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	38,69 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 635 372 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt číslo 1491/6	3 723 652,70 Kč
---------------------	-----------------

Výsledná cena - celkem: **3 723 652,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 723 650,- Kč**

slovy: Třimilionysedmsetdvacetřitisícšestsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 723 650 Kč
slovy: Třimilionysedmsetdvacetřitisícšestsetpadesát Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Byt číslo 1491/6	4 635 371,50 Kč

Porovnávací hodnota	4 635 372 Kč
---------------------	--------------

Obvyklá cena	4 635 372 Kč
slovy: Čtyřimilionyšestsetřicetpěttisícčtyřistasedmdesát dva Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealita.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1491/6 a podílu 387/6500 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Vršovice, č.p. 1491, byt. dům, LV 1208, pozemek p.č. 1817/8, LV 5252, zapsaných na LV 2235
katastrální území Vršovice, obec Praha

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich

příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Nebyly zjištěny žádná práva ani závady.

Obvyklá cena

4 635 372 Kč

slovy: Čtyřimilionyšestsetřicetpěttisícťristasedmdesát dva Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5667/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5667/2023.

V Hranicích 25.09.2023

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5667/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2023 08:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: ex 266/23 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres:

Obec: 554782 Praha

at.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 2235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Správa nemovitostí Na vrších 9, Praha 10 s.r.o., Na vrších 1491/9, Vršovice, 10000 Praha 10	06994121	

Nemovitosti

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
1491/6	byt		byt.z.	387/6500
Vymezeno v:				
	Budova	Vršovice, č.p. 1491, byt.dům, LV 1208 na parcele 1817/8, LV 5252		
1491/8	byt	památkově chráněné území	byt.z.	405/6500
Vymezeno v:				
	Budova	Vršovice, č.p. 1491, byt.dům, LV 1208 na parcele 1817/8, LV 5252		

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- i) pohledávka ve výši 18 100 000,- Kč s příslušenstvím
- ii) budoucí pohledávky do výše 36 000 000,- Kč vznikající do 21.04.2031
- iii) budoucí pohledávky do výše 36 000 000,- Kč vznikající do 21.04.2031

Oprávnění pro

Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 64948307

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 2188007 ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:07:15. Zápis proveden dne 16.09.2021.

V-53319/2021-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 15:02:55. Zápis proveden dne 31.03.2022.

V-12782/2022-101

Pořadí k 12.07.2021 09:07

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V- 53319/2021-101

Oprávnění pro

Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 64948307

Povinnost k

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 31.08.2023 08:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 2235
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 2188007 ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:07:15. Zápis proveden dne 16.09.2021.

V-53319/2021-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 15:02:55. Zápis proveden dne 31.03.2022.

V-12782/2022-101

Pořadí k 12.07.2021 09:07

▫ Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 3 070 000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 6 000 000,- Kč, vzniklé do 17.5.2031
budoucí pohledávky do výše 6 000 000,- Kč, vzniklé do 17.5.2031

Oprávnění pro

Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 64948307

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 2188009 ze dne 17.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:09:22. Zápis proveden dne 22.09.2021.

V-53304/2021-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 15:02:55. Zápis proveden dne 31.03.2022.

V-12782/2022-101

Pořadí k 12.07.2021 09:09

▫ Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-53304/2021-101

Oprávnění pro

Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 64948307

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 2188009 ze dne 17.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:09:22. Zápis proveden dne 22.09.2021.

V-53304/2021-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 15:02:55. Zápis proveden dne 31.03.2022.

V-12782/2022-101

Pořadí k 12.07.2021 09:09

▫ Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 2 950 000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 6 000 000,- Kč vznikající do 1.7.2021
budoucí pohledávky do výše 6 000 000,- Kč vznikající do 1.7.2021

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

prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2023 08:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 2235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 64948307

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3210701 ze dne 01.07.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:11:23. Zápis proveden dne
23.09.2021.

V-53307/2021-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 15:02:55. Zápis proveden dne 31.03.2022.

V-12782/2022-101

Pořadí k 12.07.2021 09:11

- Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-53307/2021-101

Oprávnění pro

Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 64948307

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3210701 ze dne 01.07.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:11:23. Zápis proveden dne
23.09.2021.

V-53307/2021-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 15:02:55. Zápis proveden dne 31.03.2022.

V-12782/2022-101

Pořadí k 12.07.2021 09:11

- o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 2 000 000,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 4 000 000,- Kč, vznikající do 21.04.2031

budoucí pohledávky do výše 4 000 000,- Kč, vznikající do 21.04.2031

Oprávnění pro

Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 64948307

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 3210421 ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku dne 12.07.2021 09:14:36. Zápis proveden dne 27.09.2021.

V-53310/2021-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 15:25:17. Zápis proveden dne 31.03.2022.

V-12785/2022-101

Pořadí k 12.07.2021 09:14

- o Zákaz zcizení a zatížení

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

prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2023 08:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 2235

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

po dobu trvání zástavního práva V- 53310/2021-101

Oprávnění pro

Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 64948307

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 3210421 ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:14:36. Zápis proveden dne 27.09.2021.

V-53310/2021-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 15:25:17. Zápis proveden dne 31.03.2022.

V-12785/2022-101

Pořadí k 12.07.2021 09:14

- o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 1.000.000,- Kč vzniklé do 23.08.2031

budoucí pohledávky do výše 1.000.000,- Kč vzniklé do 23.08.2031

Oprávnění pro

Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 64948307

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 210823 ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2021 14:39:54. Zápis proveden dne 28.01.2022.

V-97803/2021-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 14:52:31. Zápis proveden dne 31.03.2022.

V-12780/2022-101

Pořadí k 28.12.2021 14:39

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-97803/2021-101

Oprávnění pro

Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 64948307

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 210823 ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2021 14:39:54. Zápis proveden dne 28.01.2022.

V-97803/2021-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 14:52:31. Zápis proveden dne 31.03.2022.

V-12780/2022-101

Pořadí k 28.12.2021 14:39

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 31.08.2023 08:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 732257 Vršovice List vlastnictví: 2235
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Správa nemovitostí Na vrších 9, Praha 10 s.r.o., Na
vrších 1491/9, Vršovice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:
06994121

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 266/23-40 ze dne
28.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 18:00:26. Zápis proveden
dne 03.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-29190/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1491/6, Jednotka: 1491/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX-266/2023 - 44 ze dne
29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 18:00:16. Zápis
proveden dne 04.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-29117/2023-101

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní ze dne 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2018 12:46:14.
Zápis proveden dne 09.10.2018.

V-62814/2018-101

Pro: Správa nemovitostí Na vrších 9, Praha 10 s.r.o., Na vrších RČ/IČO: 06994121
1491/9, Vršovice, 10000 Praha 10

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.

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

vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.08.2023 08:42:12

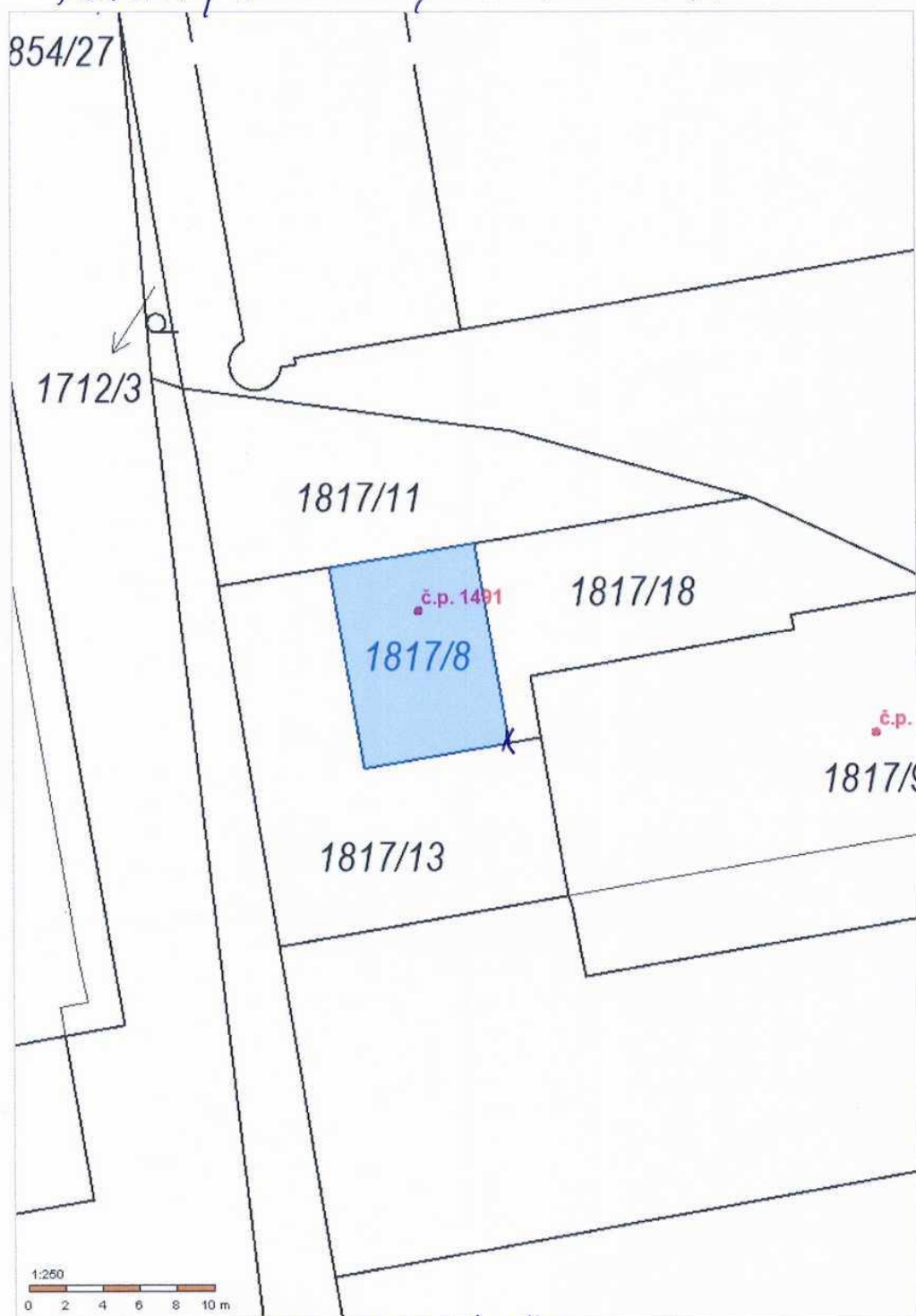
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

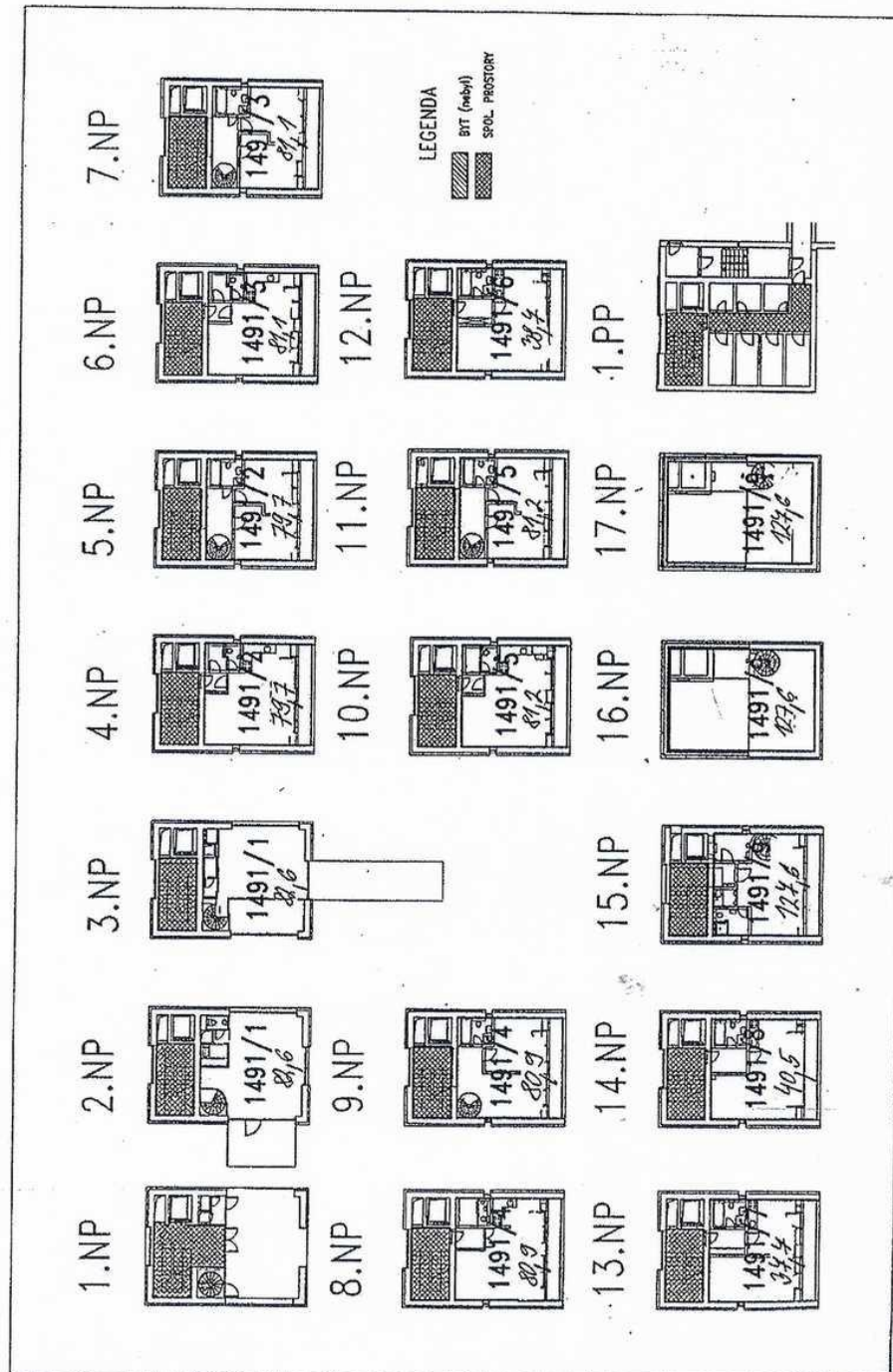
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

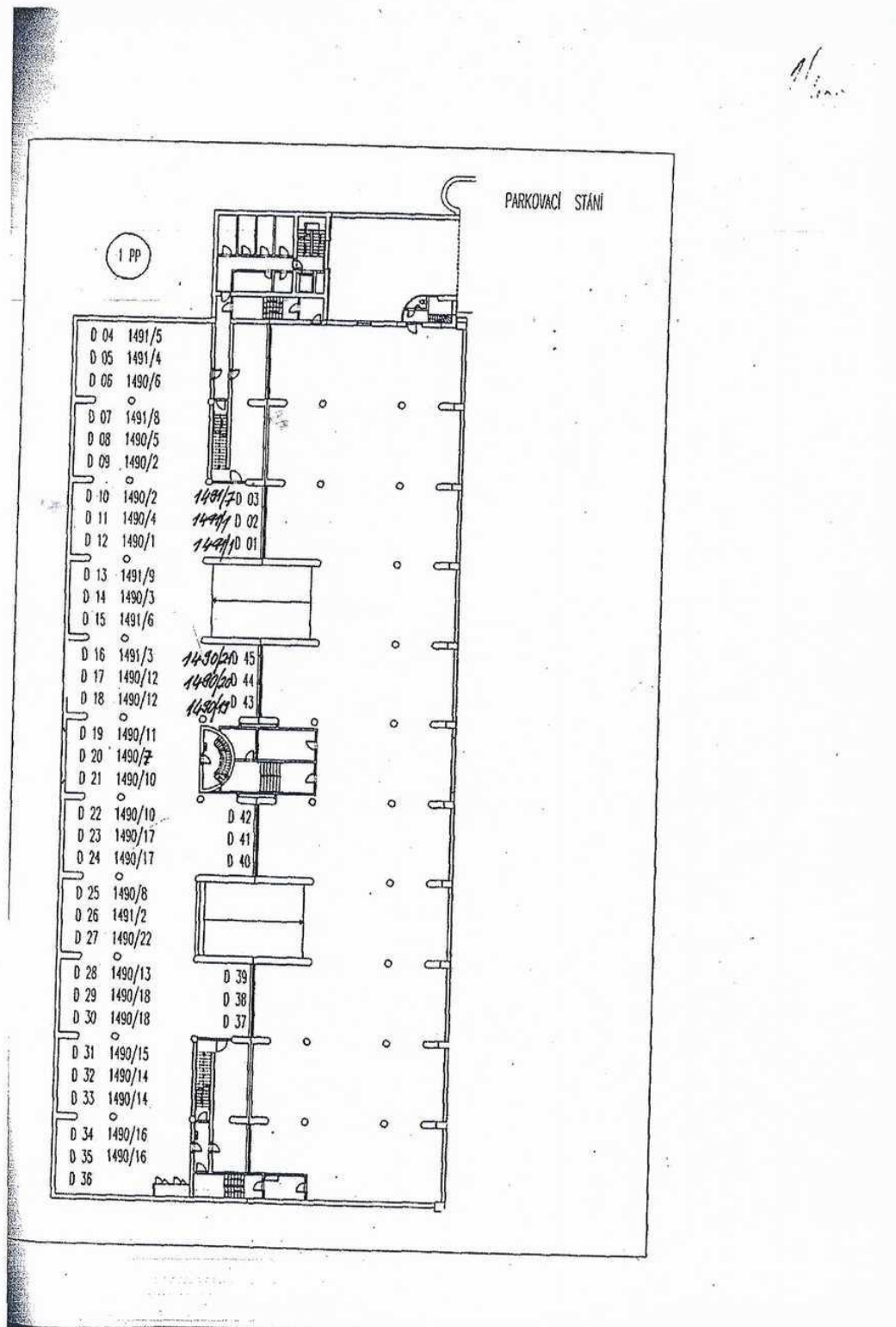
strana 5

PLANA, VRŠOVICE, NA VRŠICH 1491 LV2235



GPS 50°04'07"N
14°28'50"E







Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Datovou schránkou
Správa nemovitostí Na Vrších 9,
Praha 10 s.r.o.
Na Vrších 1491/9
100 00 Praha 10

Hranice dne 31.08.2023

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 266/23-50

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 2235, k.ú. Vršovice.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a to bytu číslo 1491/6 a bytu číslo 1491/8 a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 19.09.2023 v 10.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi, vchodem do bytového domu č.p. 1491.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, prohlášení vlastníka včetně plánků jednotlivých podlaží, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvy, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

**Zdeněk
Vašíček** Digitálně podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum: 2023.08.31
09:56:58 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

- oprávněná Charlton a.s., práv. zast. advokátem JUDr. Petr Voříšek, Ph.D., LL.M., – datovou schránkou



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 266/23-50 termín ohledání nemovité věci
ID zprávy: 1235473500
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 31. 8. 2023 v 10:00:28

Adresát: Správa nemovitostí Na vrších 9, Praha 10 s.r.o., Na vrších 1491/9, Vršovice, 10000 Praha 10, CZ
ID schránky: zk66jvs
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 266 23 50 prohlídka byty Praha Vrsovice p.pdf (200,49 kB)

Události zprávy:

31. 8. 2023 v 10:00:27 EV0: Datová zpráva byla podána.
31. 8. 2023 v 10:00:28 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

10.8.23



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 266/23-50 termín ohledání nemovité věci
ID zprávy: 1235475290
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 31. 8. 2023 v 10:02:29

Adresát: Petr Voříšek - JUDr. Petr Voříšek, Ph.D., LL.M., Přístavní 321/14,
Holešovice, 17000 Praha 7, CZ
ID schránky: d3afwwd
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 266 23 50 prohlídka byty Praha Vrsovice p.pdf (200,49 kB)

Události zprávy:

31. 8. 2023 v 10:02:29 EV0: Datová zpráva byla podána.
31. 8. 2023 v 10:02:29 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

10rke