ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5547/2022

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1491/7 a podílu 377/6500 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Vršovice, č.p. 1491, byt. dům, LV 1208, pozemek p.č. 1817/8, LV 5252, - bytové jednotky č. 1491/9 a podílu 1276/6500 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 2236
katastrální území Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město 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

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

Číslo jednací: 132 EX 444/22-23

Počet stran: 35, z toho 11 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 03.11.2022 **Vyhotoveno:** V Hranicích 14.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1491/7 a podílu 377/6500 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Vršovice, č.p. 1491, byt. dům, LV 1208, pozemek p.č. 1817/8, LV 5252, - bytové jednotky č. 1491/9 a podílu 1276/6500 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 2236
katastrální území Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město 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.

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 skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.11.2022.

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 17.08.2022, LV číslo 2236, 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, ceskereality.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 dovolené 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 nestanový 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 prodejích 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 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 přikládaná 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 tísni. 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 nepodařilo 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 proběhlo 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

Vlastnické právo
Matouš David, Na vrších 1491/9, Vršovice, 10000 Praha 10
Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
Omezení vlastnického práva
Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Matouš David

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, byt číslo 1491/7 a byt číslo 1491/9 se nachází v bytovém domě, v ulici Na vrších, v blízkosti stadionu HC Slavia Praha. Bytový dům, který má jeden vchod s č.p. 1491 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. Objekt je užíván od 10.12.1997. Pozemek je jiného vlastníka - LV 5252.
Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 1491/7, umístěná v 13. nadzemním podlaží. K užívání bytu 1491/7 patří užívání garážového stání číslo D 20, umístěného v 1. PP.
Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 1491/9, umístěná v 15-17. nadzemním podlaží. K užívání bytu 1491/9 patří užívání garážového stání číslo D 13 a D 16, umístěných v 1. PP.
Dům je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel před domem na ulici.
Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné. Znalci nebylo umožněno prohlédnout byt. Povinný na písemnou žádost o umožnění prohlídky nemovitých věcí nereagoval a neposkytnul znalci součinnost - viz příloha. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1491/7

1. Byt číslo 1491/7

1491/9

1. Byt číslo 1491/9

Obsah tržního ocenění majetku

1491/7

1. **Porovnávací hodnota**
   1.1. Byt číslo 1491/7

1491/9

1. **Porovnávací hodnota**
   1.1. Byt číslo 1491/9

4. ZNALECKÝ 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 1491/7 a 1491/9
Adresa předmětu ocenění:	Na Vrších 1491 100 00 Praha
LV:	2236
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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	IV	1,00

záplav		
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:

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

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

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

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

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

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

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

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,038**

1491/7

1. Byt číslo 1491/7

Oceňovaná bytová jednotka číslo 1491/7 se nachází ve 13. NP bytového domu.

Vybavení bytu je uvažováno standardní.

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.

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 uzávěr 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:	25 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
kuchyň:	12,42 *	1,00 =	12,42 m^2
pokoj 1:	17,65 *	1,00 =	17,65 m^2
koupelna+WC:	3,71 *	1,00 =	3,71 m^2
předsíň:	3,93 *	1,00 =	3,93 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			37,71 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, bez dalších prostor	I	-0,03
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 25 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 25 = \mathbf{0{,}875}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}875 = \mathbf{1{,}015}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0{,}970}$

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 79 638,- Kč/m^2 * 1,015 = 80 832,57 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,71 m^2 * 80 832,57 Kč/m^2 * 0,970 * 1,070= 3 163 722,85 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 163 722,85 Kč

1491/9

1. Byt číslo 1491/9

Oceňovaná bytová jednotka číslo 1491/9 se nachází v 15-17. NP bytového domu.

Vybavení bytu je uvažováno standardní.

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.

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 uzávěr 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:	25 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 638,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
kuchyň:	12,42 *	1,00 =	12,42 m^2
kancelář:	26,18 *	1,00 =	26,18 m^2
koupelna+WC:	4,02 *	1,00 =	4,02 m^2
lodžie:	5,90 *	1,00 =	5,90 m^2
ateliér:	66,64 *	1,00 =	66,64 m^2
galerie ateliéru:	29,12 *	1,00 =	29,12 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			144,28 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 25 let:

s = 1 - 0,005 * 25 = **0,875**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0{,}875 = \mathbf{1{,}033}$

Nemovitá věc je součástí pozemku
Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,970**

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

Ocenění
Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 79 638,- Kč/m^2 * 1,033 = 82 266,05 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 144,28 m^2 * 82 266,05 Kč/m^2 * 0,970 * 1,070= 12 319 193,90 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 12 319 193,90 Kč

Tržní ocenění majetku

1491/7

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1491/7

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	37,71 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 použitá srážka.
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 koeficientu 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**
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 m^2
Užitná plocha: 108,00 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** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
14 600 000	108,00	135 185	1,00	**135 185**

Název: **Byt**
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: Gruzínská 1383/1, Vršovice (část obce), Praha (46 m2)
NEBYT.: č. 18 v budově: Gruzínská 1383/1, 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** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 500 000	55,00	118 182	1,00	**118 182**

Název: **Byt**
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** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 500 000	37,00	121 622	1,00	**121 622**

Název: **Prodej bytu 3+1 73 m2**
Lokalita: Taškentská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízíme k prodeji hezký, rekonstruovaný byt 3+1 v OV, 73,50 m2, 1. lodžie 6 m2, 2. lodžie 6 m2, sklep 3 m2, Praha 10 - Vršovice, ul. Taškentská. Krásný, světlý, prostorný a velmi dobře dispozičně řešený byt se 2 lodžiemi se nachází ve 4.NP kompletně rekonstruovaného panelového domu se 2 výtahy, ve velmi žádané lokalitě Praha 10 - Vršovice, v blízkosti obchodního centra Eden a náměstí Svatopluka Čecha. Dispozice bytu 3+1 sestává z obývacího pokoje se vstupem na lodžii, kuchyně s kompletně vybavenou kuchyňskou linkou a komorou, dětského pokoje, ložnice se vstupem ne 2. lodžii, koupelny se sprchovým koutem, samostatné toalety a prostorné předsíně. Rekonstrukce bytu byla dokončena v roce 2020 zděnou koupelnou a toaletou. Rekonstrukce domu proběhla v roce 2019 (plastová okna, nová fasáda včetně zateplení, nové výtahy, nově udělaný vchod do domu včetně schránek). Možnost vysokorychlostního internetu a TV. Velmi dobrá dopravní dostupnost, v okolí veškerá občanská vybavenost.Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování.Doporučujeme prohlídku. Třída G - Mimořádně nehospodárná – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.
Pozemek: 1,00 m^2
Užitná plocha: 73,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
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

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 957 356	73,00	109 005	0,95	**103 555**

Název: **Prodej bytu 3+kk 68 m2**
Lokalita: Uzbecká, Praha 10 - Vršovice
Popis: Velmi hezký byt 3+kk/3L po zdařilé a nákladné rekonstrukci, s možností

přenechání velké garáže v podzemním podlaží domu, v 9. patře, s hezkým výhledem do klidné oblasti, v atraktivní a výborně dostupné lokalitě Prahy 10 – Vršovic. Byt sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice, pokoje, předsíně, koupelny a WC, přičemž každý pokoj disponuje samostatnou zasklenou lodžií (celková plocha lodžií je 13,3 m2). Byt byl ve spolupráci s designovým a architektonickým studiem zdařile a kompletně zrekonstruován a zařízen, přičemž celkové náklady dosáhly přibližně 1,5 mil. Kč.K bytu náleží sklep a za cca 100 tisíc Kč je možné přenechat členský družstevní podíl a užívat velkou garáž v podzemním podlaží domu. Dům je energeticky úsporný a je průběžně rekonstruován. V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost - obchody, restaurace, školy, školky, banky, fitness, nákupní centrum Eden, apod. V docházkové vzdálenosti je náměstí Svatopluka Čecha, parky Grébovka a Heroldovy sady. Velkou výhodou bytu je vynikající dopravní spojení. Zastávka tramvajových a autobusových linek je hned u domu, jízda do stanice metra A - Náměstí Míru, trvá 9 minut, do stanice metro C - I.P. Pavlova 11 minut. Využijte úrokových sazeb, které jsou nižší než je inflace, k investici do vlastního bydlení. Ceny nemovitostí v dlouhodobém horizontu stále porostou. Hypotéku Vám zdarma pomůže vyřídit náš hypoteční specialista. V případě více zájemců může být upřednostněna výhodnější nabídka.

Pozemek: 1,00 m^2
Užitná plocha: 68,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
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

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 820 000	68,00	129 706	0,95	**123 221**

Minimální jednotková porovnávací cena	103 555 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	120 353 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	135 185 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**120 353 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	37,71 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 538 512 Kč**

1491/9

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1491/9

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	144,28 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 použitá srážka.
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 koeficientu 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**
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 m^2

Užitná plocha: 108,00 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** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
14 600 000	108,00	135 185	1,00	**135 185**

Název: **Byt**

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: Gruzínská 1383/1, Vršovice (část obce), Praha (46 m2)
NEBYT.: č. 18 v budově: Gruzínská 1383/1, 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**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**

	[m²]	Kč/m²	K_C	[Kč/m²]
6 500 000	55,00	118 182	1,00	**118 182**

Název: **Byt**
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 m²
Užitná plocha: 37,00 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** [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**

Název: **Prodej bytu 3+1 73 m2**
Lokalita: Taškentská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízíme k prodeji hezký, rekonstruovaný byt 3+1 v OV, 73,50 m2, 1. lodžie 6 m2, 2. lodžie 6 m2, sklep 3 m2, Praha 10 - Vršovice, ul. Taškentská. Krásný, světlý, prostorný a velmi dobře dispozičně řešený byt se 2 lodžiemi se nachází ve 4.NP kompletně rekonstruovaného panelového domu se 2 výtahy, ve velmi žádané lokalitě Praha 10 - Vršovice, v blízkosti obchodního centra Eden a náměstí Svatopluka Čecha. Dispozice bytu 3+1 sestává z obývacího pokoje se vstupem na

lodžii, kuchyně s kompletně vybavenou kuchyňskou linkou a komorou, dětského pokoje, ložnice se vstupem ne 2. lodžii, koupelny se sprchovým koutem, samostatné toalety a prostorné předsíně. Rekonstrukce bytu byla dokončena v roce 2020 zděnou koupelnou a toaletou. Rekonstrukce domu proběhla v roce 2019 (plastová okna, nová fasáda včetně zateplení, nové výtahy, nově udělaný vchod do domu včetně schránek). Možnost vysokorychlostního internetu a TV. Velmi dobrá dopravní dostupnost, v okolí veškerá občanská vybavenost.Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování.Doporučujeme prohlídku. Třída G - Mimořádně nehospodárná – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.

Pozemek: 1,00 m^2

Užitná plocha: 73,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
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** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 957 356	73,00	109 005	0,95	**103 555**

Název: **Prodej bytu 3+kk 68 m2**

Lokalita: Uzbecká, Praha 10 - Vršovice

Popis: Velmi hezký byt 3+kk/3L po zdařilé a nákladné rekonstrukci, s možností přenechání velké garáže v podzemním podlaží domu, v 9. patře, s hezkým výhledem do klidné oblasti, v atraktivní a výborně dostupné lokalitě Prahy 10 – Vršovic. Byt sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice, pokoje, předsíně, koupelny a WC, přičemž každý pokoj disponuje samostatnou zasklenou lodžií (celková plocha lodžií je 13,3 m2). Byt byl ve spolupráci s designovým a architektonickým studiem zdařile a kompletně zrekonstruován a zařízen, přičemž celkové náklady dosáhly přibližně 1,5 mil. Kč.K bytu náleží sklep a za cca 100 tisíc Kč je možné přenechat členský družstevní podíl a užívat velkou garáž v podzemním podlaží domu. Dům je energeticky úsporný a je průběžně rekonstruován. V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost - obchody, restaurace, školy, školky, banky, fitness, nákupní centrum Eden, apod. V docházkové vzdálenosti je náměstí Svatopluka Čecha, parky Grébovka a Heroldovy sady. Velkou výhodou bytu je vynikající dopravní spojení. Zastávka tramvajových a autobusových linek je hned u domu, jízda do stanice metra A - Náměstí Míru, trvá 9 minut, do stanice metro C - I.P. Pavlova 11 minut. Využijte úrokových sazeb, které jsou nižší než je inflace, k investici do vlastního bydlení. Ceny nemovitostí v dlouhodobém horizontu stále porostou. Hypotéku Vám zdarma pomůže vyřídit náš hypoteční specialista. V případě více zájemců může být upřednostněna výhodnější nabídka.

Pozemek: 1,00 m^2

Užitná plocha: 68,00 m^2

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
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]
8 820 000	68,00	129 706	0,95	**123 221**

Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	103 555 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	120 353 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	135 185 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**120 353 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	144,28 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**17 364 531 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1491/7

1. Byt číslo 1491/7 — 3 163 722,90 Kč

1491/7 - celkem: **3 163 722,90 Kč**

1491/9

1. Byt číslo 1491/9 — 12 319 193,90 Kč

1491/9 - celkem: **12 319 193,90 Kč**

Výsledná cena - celkem: 15 482 916,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 15 482 920,- Kč

slovy: Patnáctmilionůčtyřistaosmdesátdvatisícdevětsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

15 482 920 Kč

slovy: Patnáctmilionůčtyřistaosmdesátdvatisícdevětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1491/7

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1491/7	4 538 511,60 Kč

1491/9

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1491/9	17 364 530,80 Kč

Porovnávací hodnota	21 903 042 Kč

Obvyklá cena

21 903 042 Kč

slovy: Dvacetjednamilionůdevětsettřitisícčtyřicetdva 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 vyhodnoceni 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 nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, 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 kancelářemi 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 kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.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

OBVYKLÁ CENA	**21 903 042 Kč**
slovy: Dvacetjednamilionůdevětsettřitisícčtyřicetdva Kč	

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1491/7 a podílu 377/6500 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Vršovice, č.p. 1491, byt. dům, LV 1208, pozemek p.č. 1817/8, LV 5252, - bytové jednotky č. 1491/9 a podílu 1276/6500 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 2236
katastrální území Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město 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.

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	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5547/2022.

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 byl zapsán pod číslem 5547/2022 evidence posudků.

V Hranicích 14.11.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 5547/2022

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.08.2022 21:00:00*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 444/22 pro JUDr. Jan Fendrych soudní exekutor

Okres: Obec: **554782 Praha**

at.území: **732257 Vršovice** List vlastnictví: **2236**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Matouš David, Na vrších 1491/9, Vršovice, 10000 Praha 10	**640427/1643**	

Nemovitosti

ednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu*
1491/7	**byt**	**památkově chráněné území**	**byt.z.**	**377/6500**
Vymezeno v:				
	Budova	**Vršovice, č.p. 1491, byt.dům, LV 1208**		
	na parcele	**1817/8, LV 5252**		
1491/9	**byt**	**památkově chráněné území**	**byt.z.**	**1276/6500**
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

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávky ve výši 18 100 000 Kč s příslušenstvím
  budoucí pohledávky do výše 36 000 000 Kč vzniklé do 21.04.2031
  budoucí pohledávky do výše 36 000 000 Kč vzniklé do 21.04.2031

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

  Povinnost k
  Jednotka: 1491/7, Jednotka: 1491/9

  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 09:06:11. Zápis proveden dne 30.08.2021.**
  V-53299/2021-101

  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 09:06**

- **Zákaz zcizení a zatížení**

  po dobu trvání zástavního práva V-53299/2021-101

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

  Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Jednotka: 1491/7, Jednotka: 1491/9

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 09:06:11. Zápis proveden dne 30.08.2021.**
V-53299/2021-101

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 09:06**

- **Zástavní právo smluvní**
  i)pohledávky ve výši 3 070 000,- Kč s příslušenstvím
  ii)budoucí pohledávky do výše 6 000 000,- Kč, vzniklé do 17.5.2031
  iii)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: 1491/7, Jednotka: 1491/9

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2188009 ze dne 17.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:08:36. Zápis proveden dne 08.10.2021.**
V-53302/2021-101

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 09:08**

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  po dobu trvání zástavního práva V-53302/2021-101

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

Povinnost k
Jednotka: 1491/7, Jednotka: 1491/9

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2188009 ze dne 17.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:08:36. Zápis proveden dne 08.10.2021.**
V-53302/2021-101

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 09:08**

- **Zástavní právo smluvní**
  i)pohledávky ve výši 2 950 000,- Kč s příslušenstvím
  ii)budoucí pohledávky do výše 6 000 000,- Kč, vzniklé do 1.7.2031
  iii)budoucí pohledávky do výše 6 000 000,- Kč, vzniklé do 1.7.2031

Typ vztahu

Oprávnění pro
Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 64948307
Povinnost k
Jednotka: 1491/7, Jednotka: 1491/9

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3210701 ze dne 01.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:10:36. Zápis proveden dne 08.10.2021.**
V-53306/2021-101

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 09:10**

- **Zákaz zcizení a zatížení**
po dobu trvání zástavního práva V-53306/2021-101
Oprávnění pro
Charlton a.s., V celnici 1031/4, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 64948307
Povinnost k
Jednotka: 1491/7, Jednotka: 1491/9

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3210701 ze dne 01.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:10:36. Zápis proveden dne 08.10.2021.**
V-53306/2021-101

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 09:10**

- **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: 1491/7, Jednotka: 1491/9

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 14:40:47. Zápis proveden dne 28.01.2022.**
V-97804/2021-101

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 14:40**

- **Zákaz zcizení a zatížení**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.08.2022 21:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

at.území: **732257 Vršovice** List vlastnictví: **2236**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

po dobu trvání zástavního práva V-97804/2021-101

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1491/7, Jednotka: 1491/9

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 14:40:47. Zápis proveden dne 28.01.2022.**

V-97804/2021-101

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 14:40**

- **Zástavní právo smluvní**

pohledávky ve výši 2 000 000 Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 4 000 000 Kč vzniklé do 21.04.2031
budoucí pohledávky do výše 4 000 000 Kč vzniklé do 21.04.2031

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1491/7, Jednotka: 1491/9

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 3210421 ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 16:48:02. Zápis proveden dne 07.02.2022.**

V-1166/2022-101

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 **06.01.2022 16:48**

- **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-1166/2022-101

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1491/7, Jednotka: 1491/9

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 3210421 ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 16:48:02. Zápis proveden dne 07.02.2022.**

V-1166/2022-101

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 **06.01.2022 16:48**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.08.2022 21:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

at.území: **732257 Vršovice** List vlastnictví: **2236**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

lomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 31120/2000 ze dne 24.8.2000,právní účinky dne 15.11.2000.**

POLVZ:319/2001 **Z-5500319/2001-101**

Pro: **Matouš David, Na vrších 1491/9, Vršovice, 10000 Praha 10** *RČ/IČO:* **640427/1643**

› **Smlouva kupní ze dne 27.01.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2012.**

V-4279/2012-101

Pro: **Matouš David, Na vrších 1491/9, Vršovice, 10000 Praha 10** *RČ/IČO:* **640427/1643**

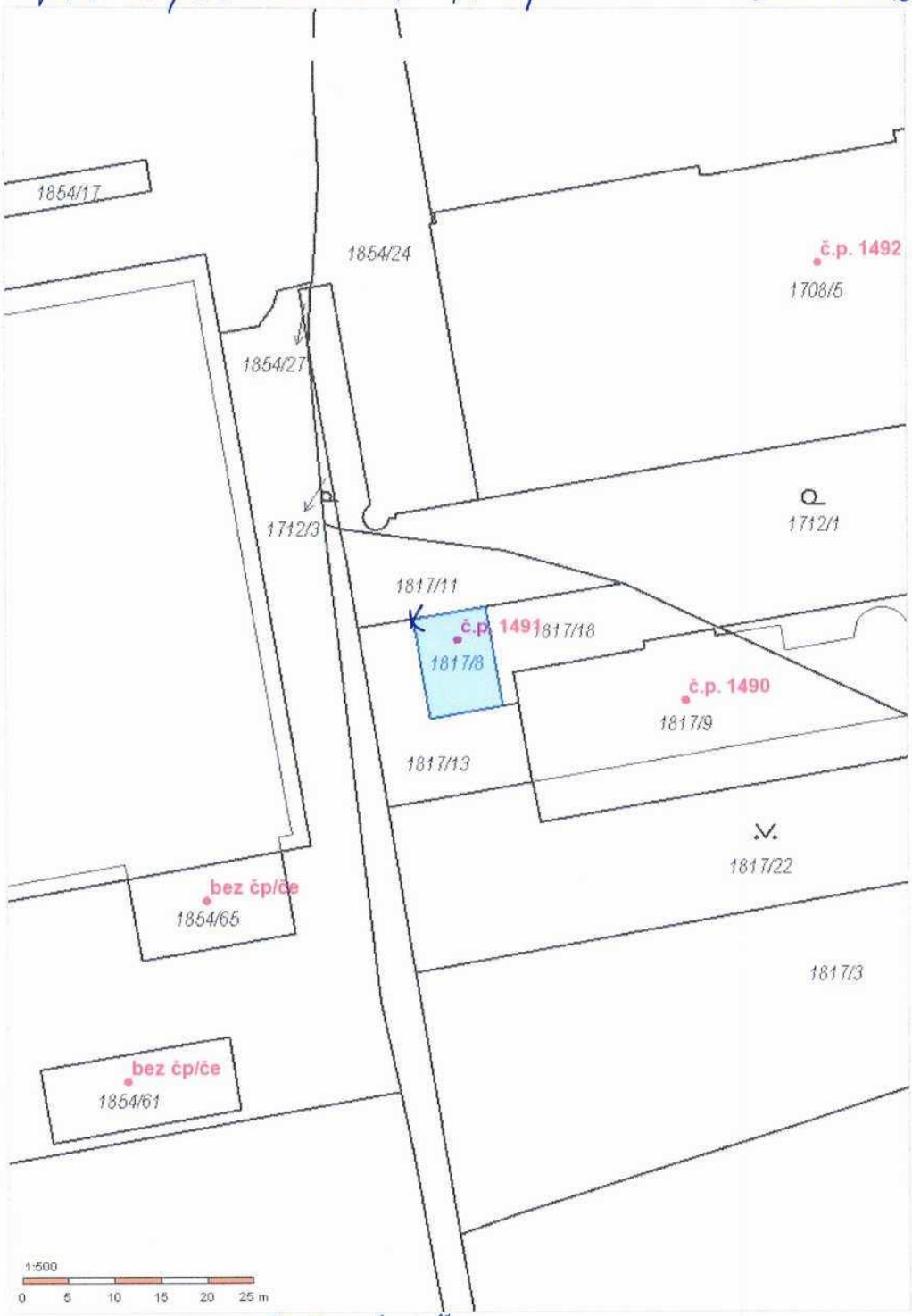
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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.

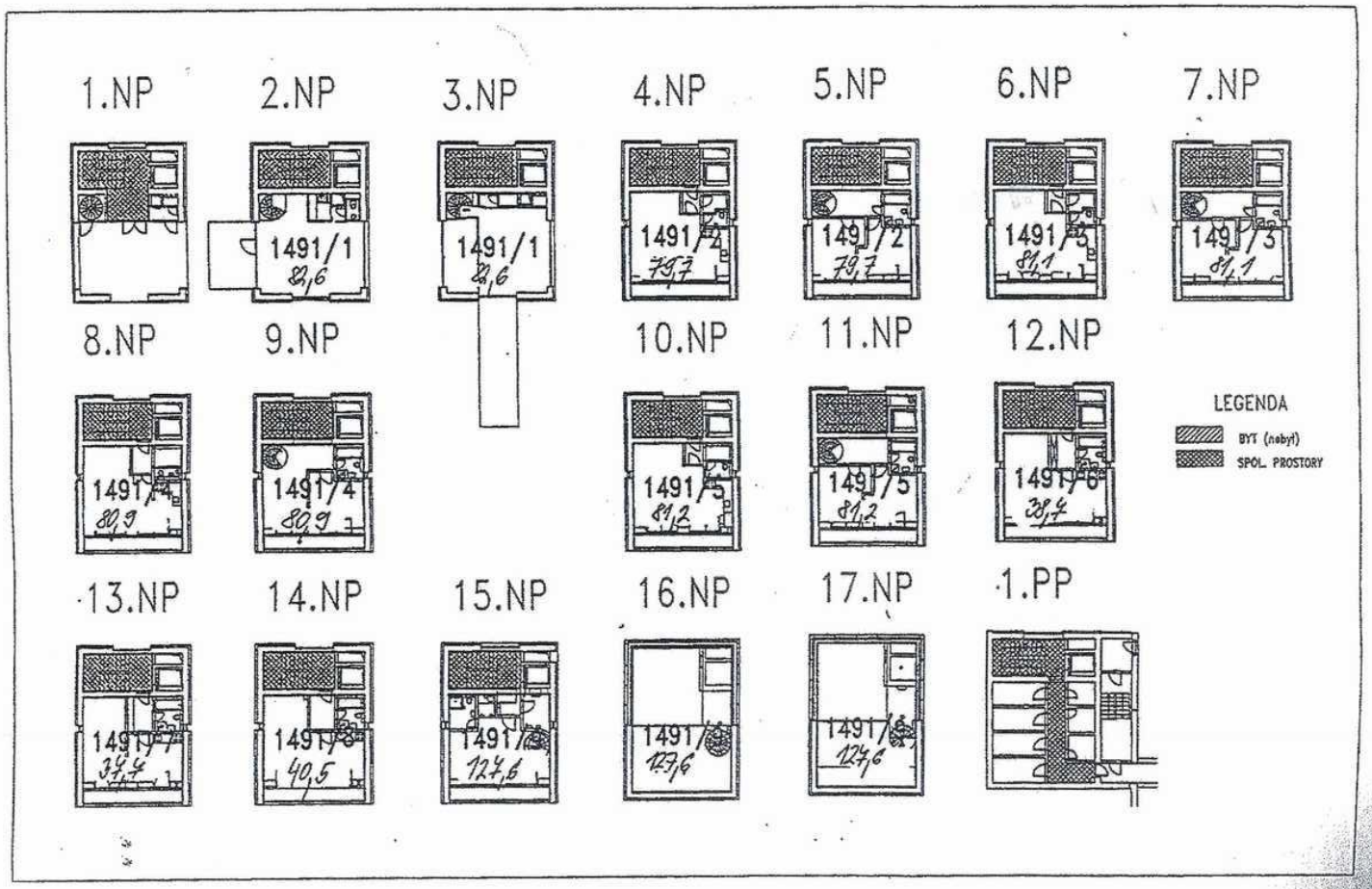
emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
atastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

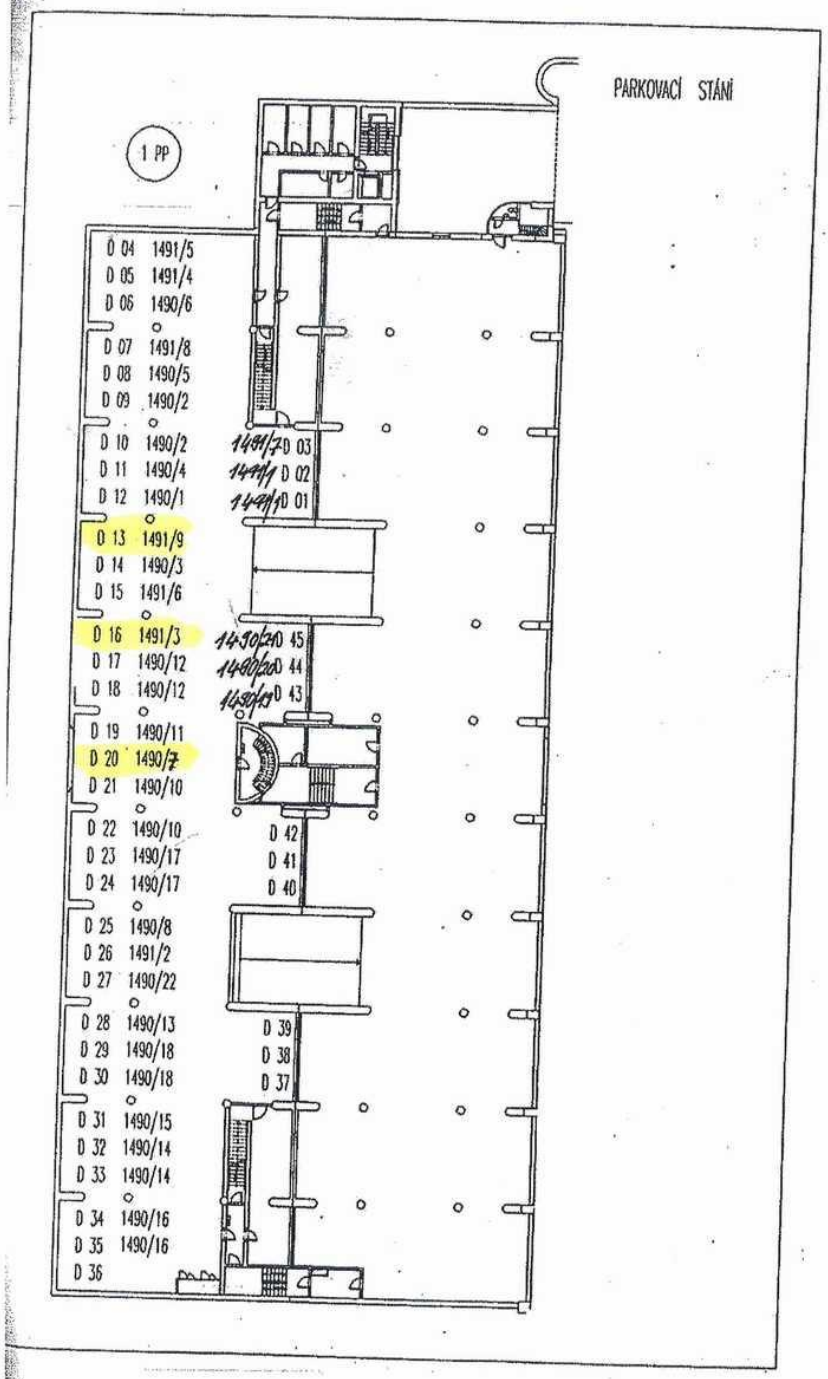
vhotovil: *Vyhotoveno: 17.08.2022 21:40:04*
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

PLANA, NA VRŠÍCH 1491/9 LV 2236



GPS 50°04'07"N
14°28'49"E


1.NP
2.NP
3.NP
4.NP
5.NP
6.NP
7.NP
1491/1
82,6
1491/1
82,6
1491/2
79,7
1491/2
79,7
1491/3
81,1
1491/3
81,1
8.NP
9.NP
10.NP
11.NP
12.NP
1491/4
80,9
1491/4
80,9
1491/5
81,2
1491/5
81,2
1491/6
38,4
LEGENDA
BYT (nebyt)
SPOL. PROSTORY
13.NP
14.NP
15.NP
16.NP
17.NP
1.PP
1491/7
34,4
1491/8
40,5
1491/9
127,6
1491/10
127,6
1491/11
124,6


PARKOVACÍ STÁNÍ
1 PP
D 04 1491/5
D 05 1491/4
D 06 1490/6
D 07 1491/8
D 08 1490/5
D 09 1490/2
D 10 1490/2
D 11 1490/4
D 12 1490/1
D 13 1491/9
D 14 1490/3
D 15 1491/6
D 16 1491/3
D 17 1490/12
D 18 1490/12
D 19 1490/11
D 20 1490/7
D 21 1490/10
D 22 1490/10
D 23 1490/17
D 24 1490/17
D 25 1490/8
D 26 1491/2
D 27 1490/22
D 28 1490/13
D 29 1490/18
D 30 1490/18
D 31 1490/15
D 32 1490/14
D 33 1490/14
D 34 1490/16
D 35 1490/16
D 36
1491/7 D 03
1491/1 D 02
1491/1 D 01
1490/20 D 45
1490/20 D 44
1490/20 D 43
D 42
D 41
D 40
D 39
D 38
D 37

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

Doporučeně
Pan
David Matouš
Na Vrších 1491/9
100 00 Praha 10

Hranice dne 13.10.2022

Věc: Prohlídka nemovitých věcí a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 444/22-23

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 2236, k.ú. Vršovice.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro ocenění uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 03.11.2022 ve 8.15 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, 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 smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem 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

Zdeněk VAŠÍČEK
oceňování nemovitostí
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČO: 42058171, tel.: 602 778 374

14.10.2022 / 08:19 / 708095 LIST: 1
Česká pošta, s.p. IČ 47114983 PODACÍ STVRZENKA DATUM PODÁNÍ: 14.10.2022
POŠTA: 753 61 Hranice 4 ID CČK:
ODESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček,Teplická 232,75301 Hranice I

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY,POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT
1	RR441327290CZ	R 231	Matouš David Na vrších 1491, 10000 Praha	EK,DE	0.00 0.00 0.009	52.00 2.00 50.00 50.00

753 61 Hranice 4 1(1R) 14.10.2022 108494
1 16
Celkem: 1(1R)

Cena služby:	52.00Kč
Sleva ZK:	2.00Kč
K úhradě:	50.00Kč
Placeno v hotovosti:	50.00Kč

Celkem zásilek:1