

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21183

Dosek: 3. 05. 2021 Hod. min.

Počet stran: Příloh: Podpis:

NEMOVITÁ VĚC:	Jednotka č. 1026/6 Nové Město
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Nové Město
Adresa:	Havlíčková 1026/6, 110 00 Praha - Nové Město
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 30100 Plzeň
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 134 EX 05738/12 (ocení stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****11 562 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 28.04.2021 Datum místního šetření: 12.02.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 28.04.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1026/6 (byt) v budově Nové Město č.p. 1026 (bytový dům, LV 3148) na pozemku parc. č. 210 (LV 3148) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 210 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1079/22183 v kat. území Nové Město, obec Praha, část obce Nové Město, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 3650.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 porovnaním.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 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.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 30.12.2020 pod č.j. 134 EX 05738/12 - 611.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.02.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- kopie prohlášení vlastníka.

Literatura

- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007
- Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013
- Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002
- Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011
- Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012
- Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Hlavní město Praha je metropole České Republiky a nachází se na soutoku řek Vltavy a Berounky. Praha se nachází cca 80 km severovýchodně od města Plzeň, cca 70 km jihovýchodně od města Ústí nad Labem a cca 90 km západně od města Pardubice. Praha je rozdělena na 10 městských obvodů, které se dále dělí na městské části. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou, ve městě se nachází mezinárodní letiště Václava Havla Praha, hustá dálniční, silniční a železniční síť. Ve městě je dále podzemní dráha, která se skládá ze tří linek A, B a C. Nabídka občanského vybavení je ve městě velice rozmanitá a rozšířená.

Městská část Nové Město se nachází v centrální části hlavního města. Nové Město je součástí městského obvodu Praha 1. Jedná se o úzké centrum města s historickou zástavbou zděných bytových domů.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v ulici Havlíčkova č.p./č.o. 1026/6 v zástavbě bytových domů.

Stanice metra B „Náměstí Republiky“ se nachází cca 70 m od oceňované nemovité věci. Praha Masarykovo nádraží se nachází cca 130 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 2333/1 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis

Jedná se o řadový vnitřní bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše je bleskosvod a komíny. Střecha je opatřena dešťovými žlaby a svody. Klempířské konstrukce a prvky jsou z pozinkovaného plechu. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné, plné. Okna domu jsou dřevěná. Fasáda domu není zateplená a nachází se na ní ozdobné architektonické prvky.

Oceňovaná jednotka č. 1026/6 se nachází v budově č.p. 1026 ve 2. NP, její dispozice je 2+1.

Dispoziční řešení jednotky:

pokoj č.1	20,50 m ²
pokoj č. 2	19,80 m ²
kuchyně	5,00 m ²
předsíň	13,80 m ²
2. předsíň	2,90 m ²
koupelna	3,90 m ²
komora	12,60 m ²
komora	13,30 m ²
komora mimo byt	16,10 m ²
užitná plocha	107,90 m²

K bytu náleží výhradní právo užívání sklepní kóje, umístěné ve společných částech budovy. Plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 107,90 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je etážové (plyn). Ohřev teplé vody je etážový. Přípojky nebylo možné ověřit. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemku parc. č. 210 stojí bytový dům s č.p. 1026. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 210 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2333/1, který je ve vlastnickém právu hlavního města Prahy.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 12.02.2021. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: Nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1026/6 Nové Město

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	107,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Byt 3+1 Nové Město
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází v Praze v části Nové Město. Dům je postaven v neoklasicistním stylu. Interiér z vysokými stropy

Jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží bytového domu. Byt je v původním stavu. Okna jsou již vyměněna za zcela nová na zakázku vyrobená. Podlahy jsou tvořeny parketami. Topení je zcela nové plynové s radiátory. V domě je výtah a na chodbě malý balkon. K bytu náleží sklep 3 m². Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 84,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 19.10.2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 800 000	84,90	103 651	0,98	101 578

Název: Byt 2+1 Nové Město

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází v Praze v části Nové Město v ulici Soukenická. Byt se nachází v 3. NP bez výtahu, všechny obytné pokoje mají okna na jižní stranu a kuchyně s jídelnou na stranu východní. Byt se stává z obývacího pokoje 23,5 m² s osazením vyššího patra ke spaní, pokoje 23,5 m², jídelny s navazující novou kuchyní s vestavěnými spotřebiči (sporák se sklokeramickou deskou, myčka, mikrovlnka, trouba atd.) 16 m², vstupní haly 9 m², koupelny s vanou a WC 3 m². Byt je po částečné rekonstrukci, nová dřevěná špaletová okna s vnitřními žaluziemi, nový plynový kotel pro vytápění a ohřev vody, nové topení, elektřina, rozvody, stoupačky a kuchyně. Na podlahách dřevěné parkety, plovoucí dřevěná podlaha a dlažba. Koupelna před rekonstrukcí. V domě zrekonstruované chodby (dlažby, zábradlí, vstupní dveře do schodiště), nová fasáda a střešní krytina.

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,05
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,97
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 05.03.2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 199 000	75,00	109 320	0,97	106 040

Název: Byt 3+kk Nové Město
Lokalita: Lannova
Popis: Byt s dispozicí 3+kk ve 3. patře bytového domu v atraktivní lokalitě Nového Města na Praze 1 u Štefánikova mostu. Francouzská okna v obývacím pokoji umožňují krásný výhled přes park Lannova na Vltavu spolu s vodní elektrárnou Štvanice. Mezi obývacím pokojem a ložnicí situovanou do dvorního traktu se nachází průchozí místnost, která je v současnosti využívána k aktivnímu odpočinku. Úpravou původní kuchyně vznikl samostatný kuchyňský kout se vstupem z předsíně a samostatný pokoj/pracovna se stejnou orientací jako obývací pokoj. Při této úpravě byla vybudována nová koupelna a rekonstruováno samostatné WC. Zbývající části bytu jsou v původní udržovaném stavu a dávají bytu elegantní ráz (francouzská okna, interiérové dveře, parkety na podlahách atd..) Součástí prodeje je sklep o výměře 4,2 m² umístěný v prvním podzemním podlaží domu a lodžie v mezipatře o výměře 1,5 m². Samotný dům je udržovaný, v celkově dobrém stavu a má instalovaný výťah. V domě jsou nové stoupačky, odpady a elektroinstalace, v příštím roce bude z fondu realizována výměna oken a nová fasáda.

Užitná plocha: 101,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 2/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 500 000	101,00	113 861	1,00	113 861

Minimální jednotková porovnávací cena	101 578 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	107 160 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	113 861 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	107 160 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	107,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 562 564 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1026/6 Nové Město

11 562 564,- Kč

Porovnávací hodnota

11 562 564 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

11 562 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůpětsetšedesátdvatisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou jednotky č. 1026/6 (byt) v budově Nové Město č.p. 1026 (bytový dům, LV 3148) na pozemku parc. č. 210 (LV 3148) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 210 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1079/22183 v kat. území Nové Město, obec Praha, část obce Nové Město, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 3650 v objektivní zaokrouhlené výši **11.562.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3650	5
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21183 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástecký

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

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 28.04.2021

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2020 08:15:03

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 05738/12 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 3650

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vrúbl Pavel, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	860113/0010	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1026/6	byt	památkově chráněné území	byt.z.	1079/22183
Vymezeno v:				
	Budova	Nové Město, č.p. 1026, byt.dům, LV 3148 na parcele 210, LV 3148		
	Parcela	210	zastavěná plocha a nádvoří	920m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 9.998.000,-Kč, vzniklé do 20.10.2051

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1089251101/1 ze dne
21.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2016 12:21:46. Zápis proveden
dne 15.11.2016; uloženo na prac. Praha

V-76249/2016-101

Pořadí k 21.10.2016 12:21

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1089251101/1 ze dne
21.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2016 12:21:46. Zápis
proveden dne 15.11.2016; uloženo na prac. Praha

V-76249/2016-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1089251101/1 ze dne
21.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2016 12:21:46. Zápis
proveden dne 15.11.2016; uloženo na prac. Praha

V-76249/2016-101

D Poznámky a další obdobné údaje

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2020 08:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 3650

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Vrúbl Pavel, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 860113/0010

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 EXE-1001/2012 11 ze dne 11.05.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2020 10:39:47. Zápis proveden dne 14.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-42475/2020-101

Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Vrúbl Pavel, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 860113/0010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX 06770/16-006 k 48 EXE-1132/2016 14 ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2020 17:10:34. Zápis proveden dne 14.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-42521/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-06770/2016 -477 ze dne 11.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2020 17:10:40. Zápis proveden dne 17.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-42515/2020-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Vrúbl Pavel, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 860113/0010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX 06780/16-12 k 48 EXE-1131/2016 24 (spojeno do řízení 134 EX 06770/16) ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2020 17:10:46. Zápis proveden dne 15.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-42524/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-06780/2016 -441 ze dne 11.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2020 17:10:51. Zápis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2020 08:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 3650

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 17.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-42513/2020-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-05738/2012 -605 ze dne 11.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2020 10:39:47. Zápis proveden dne 17.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-42474/2020-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-258291/2009 -86 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 06:21:10. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Z-42836/2020-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-248159/2009 -87 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 06:21:33. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Z-42834/2020-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-248127/2009 -87 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 06:21:35. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Z-42832/2020-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-248085/2009 -87 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 06:21:38. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Z-42828/2020-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-248012/2009 -88 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 06:21:41. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Z-42831/2020-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2020 08:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 3650

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-247891/2009 -091 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 06:21:47. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Z-42829/2020-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-247371/2009 -95 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 06:21:56. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Z-42835/2020-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-278890/2009 -94 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 06:29:24. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Z-42818/2020-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-268235/2009 -88 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 06:30:01. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Z-42826/2020-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1026/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-2956/2007 -115 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 06:31:56. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Z-42833/2020-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí

OR-1171/2020-101

Jednotka: 1026/6

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2020 08:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 3650

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 37 D-289/2017 300 (ve znění opravného usnesení č.j. 29 Co-141/2020 402 ze dne 21.10.2020. Právní moc dne 26.11.2020) ze dne 09.10.2019. Právní moc ke dni 26.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2020 15:53:56. Zápis proveden dne 09.12.2020.

V-73246/2020-101

Pro: Vrúbl Pavel, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 860113/0010

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

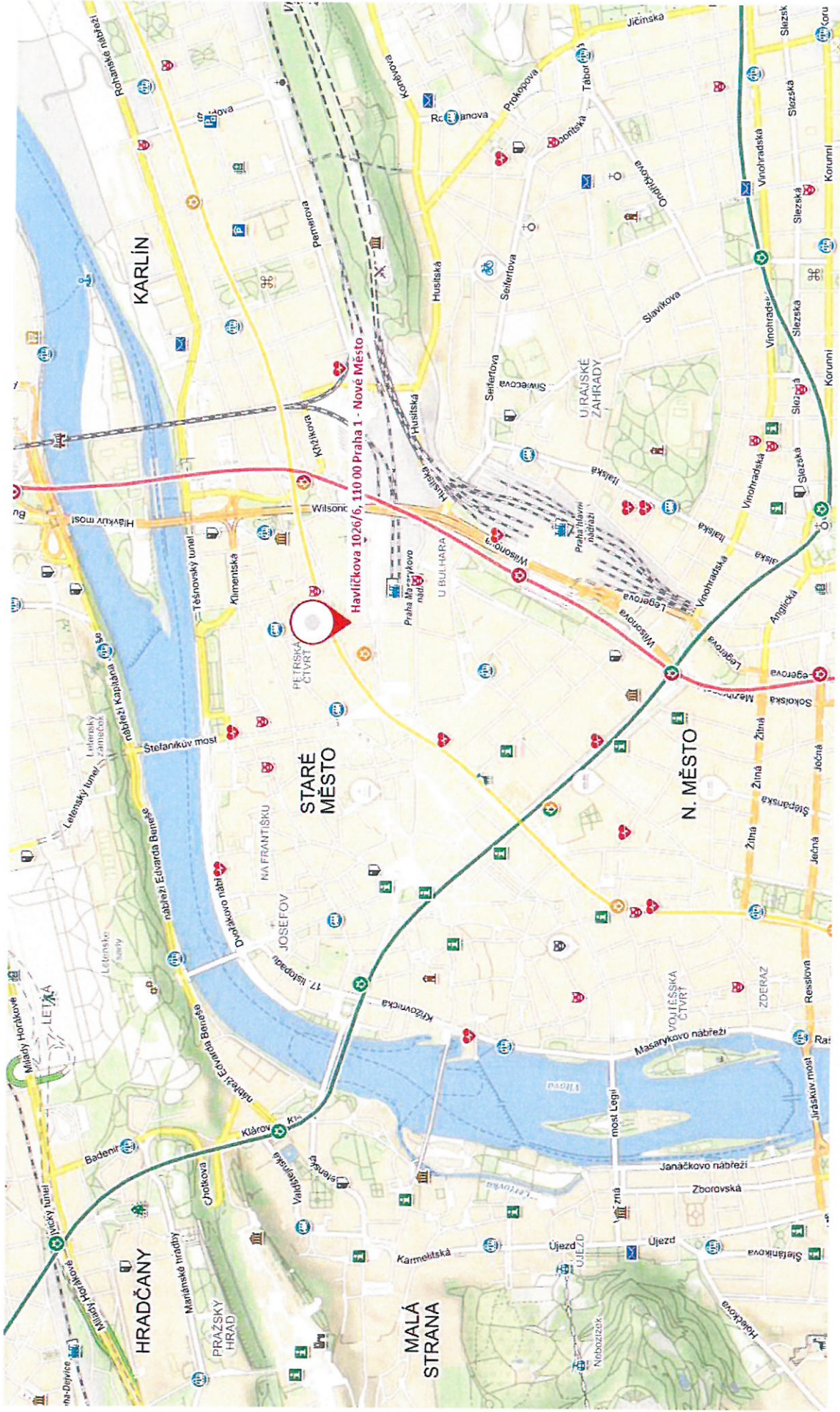
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.12.2020 08:23:07





KARLÍN

STARÉ MĚSTO

N. MĚSTO

MALÁ STRANA

HRADČANY

Havlíčkova 1026/6, 110 00 Praha 1 - Nové Město

PETRAŠSKÁ ČTVRŤ

VOJTEŠSKÁ ČTVRŤ

PRAŽSKÝ HRAD

Policie nábřeží

Havlíkův most

Stefanikův most

nábřeží Edvarda Beneše

Klárov

Chotkova

Na Dvorce

Kolářova

Hustavská

Hustavská

Hustavská

U BULHARA

Křižovnická

Josefov

Křižovnická

Karmelitská

Újezd

Nábozízek

Rejčanova

Seifertova

Seifertova

Seifertova

Wisniwka

Legrova

Legrova

Zderaz

Újezd

Újezd

Nábozízek

Jičínská

Prokopova

Seifertova

Seifertova

Seifertova

Legrova

Legrova

Zderaz

Újezd

Újezd

Nábozízek

Slavikova

Opatickova

Slavikova

Slavikova

Slavikova

Slavikova

Slavikova

Slavikova

Slavikova

Slavikova

Slavikova

Slavská

Slavská

Slavská

Slavská

Slavská

Slavská

Slavská

Slavská

Slavská

Slavská

Slavská

