

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5507/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 852, pozemku p.č. 853, na pozemku stojí stavba: Šeberov č.p. 678, rodinný dům, pozemku p.č. 854, stavby Šeberov č.p. 678, rodinný dům, na parcele 853, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 887, katastrální území Šeberov, 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: Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář, IČ: 27222861
Národní 973/41
11000 Praha 1, Staré Město

Číslo jednací: MSPH 76 INS 8540/2011

Počet stran: 35, z toho 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.09.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 22.09.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 852, pozemku p.č. 853, na pozemku stojí stavba: Šeberov č.p. 678, rodinný dům, pozemku p.č. 854, stavby Šeberov č.p. 678, rodinný dům, na parcele 853, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 887, katastrální území Šeberov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

zvláště:

- stav nemovitosti k datu místního šetření
- stav stavby garáže
- zohlednit obvyklou cenu nemovitosti bez stavby garáže
- zohlednit obvyklou cenu všech nemovitostí jako celku (tj. vč. garáže)
- zohlednit náklady na demolici stavby garáže

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu insolvenčního 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 06.09.2022.

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 05.09.2022, LV 887, k.ú. Šeberov
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, a další

- informace z cenové mapy Hl. města Prahy
- informace ze společnosti Revital Bohemia, tel. 602 374 960 ve věci demolice garáže dne 22.09.2022, cena demolice je cca 600-650 Kč/m³

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

nezávisle.

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

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se 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.
Šeberov
Adresa nemovité věci: K Šeberovu 678, 149 00 Praha 4 - Šeberov

Vlastnické a evidenční údaje

SJM David Pavel , Bc. a Davidová Jarmila, K Šeberovu 678, 149 00 Praha 4, LV: 887, podíl 1 / 1

Nesoulady

Popis Řízení

Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem Rodinný dům ZDŘ-2014/2021-101

Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba Garáž ZDŘ-2014/2021-101

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Bc. David Pavel

Nařízení exekuce - Davidová Jarmila

Podaná žaloba ve věci vkladu práva k nemovitosti

Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bc. David Pavel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-28227/2013; Z-5799/2015; Z-5800/2015; Z-21507/2021; Z-13760/2022;

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici K Šeberovu, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, samostatně stojící garáž a altán na oploceném, rovinatém pozemku - viz příložená mapa. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci p.č. 682/1 a 681 - vlastnictví Hlavní město Praha.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Garáž
3. Altán
4. Terasa
5. Venkovní úpravy
6. Pozemky
7. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům včetně garáže, příslušenství a pozemků

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:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	K Šeberovu 678 149 00 Praha 4 - Šeberov
LV:	887
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Šeberov
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: Poptávka je vyšší než nabídka - V poslední době je poptávka vyšší než nabídka.	III	0,06
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: Vlivy zvyšující cenu - Lokalita je vyhledávaná k rodinnému bydlení. V poslední době je poptávka vyšší než nabídka.	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských	I	1,20

míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli

8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,782}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,230}$$

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - Území je stabilizované. Lokalita je vyhledávaná k rodinnému bydlení. V poslední době je poptávka vyšší než nabídka.	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,260}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 2,245}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,550$

1. Rodinný dům

Samostatně stojící, dvoupatrový, nepodsklepený rodinný dům bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. 853. Je napojen na el. energii, plyn, vodovod a kanalizaci. V roce 1993 proběhla výstavba nového domu na místě původního domu z roku 1976. V roce 2008 proběhla přístavba ze západní strany, ve které se nachází kuchyně a ložnice. V roce 2014 byla provedena nová krytina střechy a byla opravena izolace bazénu. V současné době do objektu kolem střešních oken zatéká, střešní krytina vyžaduje opravy.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází kuchyně, obytná místnost se schodištěm, koupelna se záchodem, pracovna, chodba, prádelna, technická místnost, záchod, obytná místnost, šatna, odpočívárna a bazén. V druhém nadzemním podlaží se nachází chodba, ložnice, dva pokoje a koupelna se sprchovým koutem.

Objekt je mírně udržovaný a je nadstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
-------	-------

Přístavba z roku 2008	
-----------------------	--

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Původní část, 1.NP	$9,80*16,75+9,80*6,00+14,55*6,50+3,14*2,20*2,20*0,5+6,00*3,00 =$	343,12	2,75 m
Původní část, 2.NP	$8,90*4,00+12,15*6,50+3,14*2,20*2,20*0,5 =$	122,17	2,30 m
		465,29 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(9,80*16,75)*(3,60)+(9,80*6,00)*(3,60)+(14,55*6,50+3,14*2,20*2,20*0,5)*(2,75)+(6,00*3,00)*(1,50) =$ 1 110,60
NP	2.NP	$(8,90*4,00)*(2,10)+(12,15*6,50)*(2,10)+(3,14*2,20*2,20*0,5)*(2,10) =$ 256,56

NP zastřešení	$(9,80*16,75)*(1,20)*0,5+(9,80*6,00)*(1,20*0,5)+(14,55*6,50+3,14*2,20*2,20*0,5)*(1,20*0,5)$	=	195,07
NP 1. NP	$(3,10*6,50-0,30*4,00)*(2,75)$	=	52,11
NP 2. NP	$(3,10*6,50-0,30*4,00)*(2,10)$	=	39,80
NP zastřešení	$(3,10*6,50-0,30*4,00)*(1,20*0,5)$	=	11,37
Obestavěný prostor - celkem:			1 665,51 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové s izolací	S	100
2. Zdivo:	cihelné, Ytong	S	100
3. Stropy:	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha:	pultová, složitá	S	100
5. Krytina:	IPA	P	100
6. Klempířské konstrukce:	titanzinek	N	100
7. Vnitřní omítky:	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky:	škrábaná omítka, obklady	S	100
9. Vnější obklady:	kamenné obklady	S	100
10. Vnitřní obklady:	keramické - koupelny, kuchyň, záchod, bazén	N	100
11. Schody:	kovové s mramorem	S	100
12. Dveře:	plné, prosklené, hliníkové, dřevěné	N	100
13. Okna:	zdvojené hliníkové s venkovními žaluziemi	N	100
14. Podlahy obytných místností:	dlažby, mramor, dřevěné	N	100
15. Podlahy ostatních místností:	dlažby, mramor, dřevěné	N	100
16. Vytápění:	ústřední, tělesa, plynový kondenzační kotel	N	100
17. Elektroinstalace:	220, 380 V	S	100
18. Bleskosvod:	ano	S	100
19. Rozvod vody:	teplé, studené	S	100
20. Zdroj teplé vody:	kombinovaný kondenzační kotel	N	100
21. Instalace plynu:	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace:	ano	S	100
23. Vybavení kuchyně:	vestavěné spotřebiče	N	100
24. Vnitřní vybavení:	vana, umývadlo, sprchový kout	N	100
25. Záchod:	splachovací, závěsný	N	100
26. Ostatní:	alarm, kamerový systém, vnitřní bazén, krb	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo:	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40

4. Střecha:	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina:	P	3,20	100	0,46	1,47
6. Klempířské konstrukce:	N	0,80	100	1,54	1,23
7. Vnitřní omítky:	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady:	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady:	N	2,30	100	1,54	3,54
11. Schody:	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře:	N	3,30	100	1,54	5,08
13. Okna:	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností:	N	2,20	100	1,54	3,39
15. Podlahy ostatních místností:	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Vytápění:	N	4,40	100	1,54	6,78
17. Elektroinstalace:	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod:	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody:	N	1,80	100	1,54	2,77
21. Instalace plynu:	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně:	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení:	N	5,10	100	1,54	7,85
25. Záchod:	N	0,40	100	1,54	0,62
26. Ostatní:	N	3,60	100	1,54	5,54

Součet upravených objemových podílů 114,84
Koeficient vybavení K_4 : 1,1484

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy:	S	7,10	93,80	1,00	6,66	5,79	29	200	14,50	0,8396
1. Základy:	S	7,10	6,20	1,00	0,44	0,38	14	200	7,00	0,0266
2. Zdivo:	S	22,30	93,80	1,00	20,92	18,21	29	200	14,50	2,6405
2. Zdivo:	S	22,30	6,20	1,00	1,38	1,20	14	200	7,00	0,0840
3. Stropy:	S	8,40	93,80	1,00	7,88	6,85	29	200	14,50	0,9933
3. Stropy:	S	8,40	6,20	1,00	0,52	0,45	14	200	7,00	0,0315
4. Střecha:	S	5,20	93,80	1,00	4,88	4,25	29	150	19,33	0,8215
4. Střecha:	S	5,20	6,20	1,00	0,32	0,28	14	150	9,33	0,0261
5. Krytina:	P	3,20	93,80	0,46	1,38	1,20	8	80	10,00	0,1200
5. Krytina:	P	3,20	6,20	0,46	0,09	0,08	8	80	10,00	0,0080
6. Klempířské konstrukce:	N	0,80	93,80	1,54	1,16	1,01	29	80	36,25	0,3661
6. Klempířské konstrukce:	N	0,80	6,20	1,54	0,08	0,07	14	80	17,50	0,0123
7. Vnitřní omítky:	S	6,20	93,80	1,00	5,82	5,07	29	80	36,25	1,8379
7. Vnitřní omítky:	S	6,20	6,20	1,00	0,38	0,33	14	80	17,50	0,0578
8. Fasádní omítky:	S	3,10	93,80	1,00	2,91	2,53	29	60	48,33	1,2227
8. Fasádní omítky:	S	3,10	6,20	1,00	0,19	0,17	14	60	23,33	0,0397
9. Vnější obklady:	S	0,40	93,80	1,00	0,38	0,33	29	50	58,00	0,1914
9. Vnější obklady:	S	0,40	6,20	1,00	0,02	0,02	14	50	28,00	0,0056
10. Vnitřní obklady:	N	2,30	93,80	1,54	3,32	2,89	29	50	58,00	1,6762

10. Vnitřní obklady:	N	2,30	6,20	1,54	0,22	0,19	14	50	28,00	0,0532
11. Schody:	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,09	29	200	14,50	0,3031
12. Dveře:	N	3,30	93,80	1,54	4,77	4,15	29	80	36,25	1,5044
12. Dveře:	N	3,30	6,20	1,54	0,32	0,28	14	80	17,50	0,0490
13. Okna:	N	5,20	93,80	1,54	7,51	6,54	29	80	36,25	2,3708
13. Okna:	N	5,20	6,20	1,54	0,50	0,44	14	80	17,50	0,0770
14. Podlahy obytných místností:	N	2,20	93,80	1,54	3,18	2,77	29	80	36,25	1,0041
14. Podlahy obytných místností:	N	2,20	6,20	1,54	0,21	0,18	14	80	17,50	0,0315
15. Podlahy ostatních místností:	N	1,10	93,80	1,54	1,59	1,38	29	80	36,25	0,5003
15. Podlahy ostatních místností:	N	1,10	6,20	1,54	0,11	0,10	14	80	17,50	0,0175
16. Vytápění:	N	4,40	93,80	1,54	6,36	5,54	29	50	58,00	3,2132
16. Vytápění:	N	4,40	6,20	1,54	0,42	0,37	14	50	28,00	0,1036
17. Elektroinstalace:	S	4,10	93,80	1,00	3,85	3,35	29	50	58,00	1,9430
17. Elektroinstalace:	S	4,10	6,20	1,00	0,25	0,22	14	50	28,00	0,0616
18. Bleskosvod:	S	0,60	93,80	1,00	0,56	0,49	29	50	58,00	0,2842
18. Bleskosvod:	S	0,60	6,20	1,00	0,04	0,03	14	50	28,00	0,0084
19. Rozvod vody:	S	3,00	93,80	1,00	2,81	2,45	29	50	58,00	1,4210
19. Rozvod vody:	S	3,00	6,20	1,00	0,19	0,17	14	50	28,00	0,0476
20. Zdroj teplé vody:	N	1,80	100,00	1,54	2,77	2,41	29	40	72,50	1,7473
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,44	29	50	58,00	0,2552
22. Kanalizace:	S	2,80	93,80	1,00	2,63	2,29	29	60	48,33	1,1068
22. Kanalizace:	S	2,80	6,20	1,00	0,17	0,15	14	60	23,33	0,0350
23. Vybavení kuchyně:	N	0,50	100,00	1,54	0,77	0,67	14	30	46,67	0,3127
24. Vnitřní vybavení:	N	5,10	100,00	1,54	7,85	6,83	29	60	48,33	3,3009
25. Záchod:	N	0,40	100,00	1,54	0,62	0,54	29	60	48,33	0,2610
26. Ostatní:	N	3,60	100,00	1,54	5,54	4,82	29	100	29,00	1,3978
Opotřebení:										32,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1484
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 811,49
Plná cena: 1 665,51 m ³ * 7 811,49 Kč/m ³	=	13 010 114,71 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 32,4 % /100)	*	0,676
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 794 837,54 Kč
Koeficient pp	*	1,550
Cena stavby CS	=	13 631 998,19 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	13 631 998,19 Kč

2. Garáž

Samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená garáž se nachází na pozemku p.č. 854. Je napojena na el. energii. Byla postavena v roce 2008.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází garáž.

Objekt je udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Náklady na demolici garáže včetně odvozu a uložení na skládku se pohybují v cenové relaci cca 700-800,- Kč/m³, t.j. 152 m³ x průměr 750,- Kč/m³ je 114 000,- Kč.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$7,30*7,30-3,14*1,00*1,00*0,25 =$	52,51	2,80 m
		52,51 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(7,30*7,30-3,14*1,00*1,00*0,25)*(2,80) =$	147,01
NP	zastřešení	$(7,30*7,30-3,14*1,00*1,00*0,25)*(0,20*0,5) =$	5,25
Obestavěný prostor - celkem:			152,26 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové s izolací	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	IPA	P	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Úprava povrchů	vápenné	S	100
8. Dveře	ne	C	100
9. Okna	zdvojené hliníkové s venkovními žaluziemi	N	100
10. Vrata	sekční s dálkovým ovládním	N	100
11. Podlahy	dlažby	N	100
12. Elektroinstalace	220, 380 V	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	N	2,90	100	1,54	4,47
7. Úprava povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	N	1,40	100	1,54	2,16
10. Vrata	N	6,80	100	1,54	10,47
11. Podlahy	N	7,20	100	1,54	11,09
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00

Součet upravených objemových podílů 104,11

Koeficient vybavení K_4 : 1,0411

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20	5,96	14	200	7,00	0,4172
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10	28,91	14	200	7,00	2,0237
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20	25,17	14	200	7,00	1,7619
5. Krytina	P	5,70	100,00	0,46	2,62	2,52	14	80	17,50	0,4410
6. Klempířské konstrukce	N	2,90	100,00	1,54	4,47	4,29	14	80	17,50	0,7508
7. Úprava povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,61	14	80	17,50	0,8068
9. Okna	N	1,40	100,00	1,54	2,16	2,07	14	80	17,50	0,3623
10. Vrata	N	6,80	100,00	1,54	10,47	10,06	14	50	28,00	2,8168
11. Podlahy	N	7,20	100,00	1,54	11,09	10,65	14	80	17,50	1,8638
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00	5,76	14	50	28,00	1,6128

Opotřebení: 12,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m³]:

= 1 375,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 1,0411

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 4 400,11

Plná cena: 152,26 m³ * 4 400,11 Kč/m³

= 669 960,75 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 12,9 % /100)

* 0,871

Nákladová cena stavby CS_N

= 583 535,81 Kč

Koeficient pp

* 1,550

Cena stavby CS

= 904 480,51 Kč

Garáž - zjištěná cena

= 904 480,51 Kč

3. Altán

Na zahradě se nachází altán.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$(2,25+5,00)*0,5*(5,50*4,50)*0,5 = 44,86 \text{ m}^2 \text{ zastavěné plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	11 460,31
Plná cena: 44,86 m ² * 11 460,31 Kč/m ²	=	514 109,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 60 = 48,3 %
 Koeficient opotřebení: (1- 48,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,517
Koeficient pp	=	265 794,62 Kč
Cena stavby CS	*	1,550
	=	411 981,66 Kč
Altán - zjištěná cena	=	411 981,66 Kč

4. Terasa

U rodinného domu se nachází dřevěná terasa.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 34.2. Dřevěná terasa výška do 1 m na jedné řadě sloupků
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$6,00*2,50 = 15,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 100,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 878,88
Plná cena: 15,00 m ² * 3 878,88 Kč/m ²	=	58 183,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 20 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	17 454,96 Kč
Koeficient pp	*	1,550
Cena stavby CS	=	27 055,19 Kč
Terasa - zjištěná cena	=	27 055,19 Kč

5. Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvoří přípojky sítí, zpevněné plochy, venkovní osvětlení, venkovní schody, oplocení, vrátka a vrata.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům	13 631 998,19 Kč
Garáž	904 480,51 Kč
Celkem	14 536 478,70 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	14 536 478,70
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena = 508 776,75 Kč

6. Pozemky

Pozemky jsou rovinnaté, příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Ocenění pozemků proběhlo podle platné cenové mapy.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

<u>Název</u>	<u>Parcelní číslo</u>	<u>Výměra [m²]</u>	<u>Jedn. cena [Kč/m²]</u>	<u>Cena [Kč]</u>
trvalý travní porost	852	166	7 980,00	1 324 680,-
zastavěná plocha a nádvoří	853	304	7 980,00	2 425 920,-
zahrada	854	724	7 980,00	5 777 520,-
Cenová mapa - celkem		1 194		9 528 120,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 9 528 120,- Kč

7. Trvalé porosty

Pozemky jsou osázeny trvalými porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku: Kč 9 528 120,00

Celková výměra pozemku	m ²	1 194,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	1 596 000,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	103 740,00
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	103 740,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům včetně garáže, příslušenství a pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	395,50 m ²
Obestavěný prostor:	1 665,51 m ³
Zastavěná plocha:	343,12 m ²
Plocha pozemku:	1 194,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita 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 koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej rodinného domu 230 m², pozemek 906 m²
Lokalita: Karfíkova, Praha 4 - Šeberov
Popis: Exkluzivní nabídka dvoupodlažního rodinného domu v Pražském Šeberově, dispozice je 5+1, + 2 terasy, + jeden balkón, celkem 230m² podlahové plochy. Na každém patře je velká koupelna, ve kterých se vždy nachází jak vana (jedna z nich je rohová a masážní) tak i sprchový kout (jeden z nich je také masážní). V každé koupelně je i toaleta s bidetem. V dolní chodbě je ještě jedno samostatné WC. Na zahradě je oválný zapuštěný bazén, v rohu je dvojgaráž s přístavkem kůlnou/skladem/dílnou. Prostě sen každého kutila. Z garáže se vyjíždí přímo na silnici, odpadá tak další brána, která by se musela otvírat a cesta od brány ke garáži, která by zabírala prostor zahrady. Parcely mají dohromady 906 m² Garáž stojí k bazénu v takové pozici, že úplně zamezuje výhledu z ulice k bazénu. Garáž má navíc sedlovou střechu s půdním úložným prostorem a v kůlně i garáži jsou na stěnách praktické odkládací regály. Dům samotný má v přízemí rozlehlou obývací místnost s funkčním krbem a vstupem na dolní terasu směřující na zahradu – tedy jižním směrem. Na ní navazuje kuchyně, která má také dostatek místa i pro velký rodinný jídelní stůl. Z kuchyně je zadní východ na severní pruh pozemku a k brance, kterou se dá projít ven do unikátního krajinného prostoru, bývalého mokřadu, který je rozlehlý a je zde zakázána veškerá komerční výstavba, nemusíte se tak bát, že by vám za domem postavili další ulici, nebo obchodní centrum. V přízemí, hned u vstupních dveří, je ještě hostinský pokoj/pracovna s vlastní koupelnou a WC. Nahoře jsou tři místnosti, z jedné je vstup na horní terasu, přímo nad tou dolní, z druhé je vstup na menší balkon směřující na východ. Z poslední místnosti je výstup stropem na prostornou, pochozí půdu, která se přímo nabízí jako skladovací prostory. Na zahradě jsou ovocné stromy – letní a zimní jabloně, slíva, broskvoň. Dále borůvky, jahody, ostružiny, maliny, různé bylinky a samozřejmě i okrasné kytky. Dům je na konci slepé ulice = minimální provoz. O sousedech zde téměř nevíte, vzrostlé túje v několika řadách brání vizuálnímu kontaktu. Naleznete zde tak téměř dokonalé soukromí. Sousedské vztahy jsou zde ale velmi dobré. Dům působí na první pohled jako každý druhý, ale možná jste v textu postřehli několik věcí, které z něj dělají výjimečnou nabídku. Mám na mysli například to, že zde najdete dokonalé soukromí, že je na konci slepé ulice, nebo velkou dvougaráž s přímým výjezdem na silnici, navíc s kůlnou, kde je spousta úložného prostoru. Nebo i to že z jedné strany koukáte do otevřeného prostoru kde se nachází naprosto unikátní původní příroda. Zaujala-li vás tato nabídka, prosím pište nebo rovnou volejte. Rád se s vámi o této nabídce pobavím nebo domluvíme prohlídku.

Pozemek: 906,00 m²

Užitná plocha: 230,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
25 400 000	230,00	110 435	0,64	70 678

Název:	Prodej rodinného domu 480 m², pozemek 890 m²			
Lokalita:	Odboje, Praha 4 - Kunratice			
Popis:	<p>Nabízíme Vám kompletně zrekonstruovaný rodinný dům v oblíbené a klidné lokalitě v Praze 4 – Kunratice, ul.Odboje. Obrovskou výhodou této nemovitosti je široká škála jejího využití – k rezidenčním či ke komerčním účelům, k rozdělení na samostatné jednotky/vícegeneračnímu užívání či ke kombinaci bydlení a podnikání. Na parcele o celkové ploše 890m² se v levém rohu nachází garáž na 2-3 auta (šířka 8m), kde jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě vč. 400V zásuvky na případné nabíjení elektromobilu.Rodinný dům s celkovou užitnou plochou 480m² má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží, které nabízí mnoho prostoru na skladování, technické zázemí, prádelnu atp. V přízemí, které je přístupné z obou stran domu, je předsíň, 3 místnosti (v jedné z nich možno vybudovat další kuchyň), kuchyně, a dvě sociální zázemí. Prostřednictvím dvou kvalitních dřevěných schodišť se dostaneme do druhého podlaží, kde je dalších 7 místností a sociální zázemí. V posledním třetím podlaží je pak krásný velký prostor s příznanými trámy, který je možno libovolně rozdělit, kuchyň a místnost, kde by mohla být další koupelna (jsou zde připravené veškeré rozvody).Dům byl v roce 2019 velmi kvalitně a nákladně rekonstruován – vytápění zajišťují dva plynové kotle prostřednictvím podlahového vytápění a topných těles, ve všech místnostech je strukturovaná kabeláž, atd. Rádi zašleme další fotografie, PENB (B – energeticky velmi nenáročný) či půdorys domu.Jedná se o velmi dobře dostupnou lokalitu – v docházkové vzdálenosti od autobusové zastávky (10 minuty od metra C Budějovická), hned vedle zámku Kunratice/rybníku Šeberák, 4km od známé a velmi poptávané Britské školy. V okolí je obchodní centrum Chodov, školy/školky, doktoři atp.Nechcete ztrácet čas? V případě zájmu Vám rád pošlu odkaz na virtuální prohlídku, abyste měli úplnou představu o nabízené nemovitosti (360° prohlídka s možností orientace ve videu dle vašich představ). Volejte či pište kdykoliv.</p>			
Pozemek:	890,00 m ²			
Užitná plocha:	480,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
34 900 000	480,00	72 708	0,99	71 981



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej vily 234 m², pozemek 692 m²			
Lokalita:	Vimperské náměstí, Praha 4 - Kunratice			
Popis:	Luxusní vila ve vyhledávané klidné vilové čtvrti KunraticDům je postaven ve funkcionalistickém stylu a je dokonale promyšlen.Dispozice poskytuje příjemné			

bydlení ve dvou podlažích a s komfortem garáže pro dvě auta se vstupem do domu :přízemí - velký obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj pro hosty, komora, koupelna s toaletou a vstupní chodba se šatnou a vstupem do garáže. Technické zázemí umožňuje umístění druhé chladničky. Do patra vede světlé schodiště. patro - tři pokoje (dvě ložnice a jedna pracovna) se dvěma koupelnami a se dvěma šatnami, velká terasa do L 34m², se vstupem ze dvou pokojů a chodby. Vytápění celé vily zajišťuje automatický energeticky optimalizovaný plynový kotel, podlahové topení. V objektu klimatizace pro celý dům. Parkování je zajištěno v garáži pro dvě auta a pro další dvě auta na vydlážděném vjezdu. Je to velmi klidná ulice bez zón, kde se dá vždy zaparkovat. Na pozemku stojí také zahradní domek na zahradní mechanizaci. Udržovaná zahrada o velikosti 555 m². Interiér novostavby skýtá 234 m² a zastavěná plocha nového domu činí 137 m², celkem 692 m². Příjemná vilová čtvrť v bezprostřední blízkosti lesíku Bažantnice. Dopravní dostupnost Metro Budějovická a Opatov 10 minut. V obci základní škola, mateřské školky, farmářská prodejna, lékárna, zdravotní středisko, pošta, restaurace a cukrárna. Kunratický les, jedna z největších zelených ploch v Praze. Pro sportovce cyklostezky, venkovní posilovny, tenisový klub, dětská hřiště. Centrum Chodov autem za 5 minut. Snadný nájezd na dálnici D1 a Pražský okruh. Kontaktujte nás. Cena 32.000.000,- Kč? Kontaktujte nás.?

Pozemek: 692,00 m²

Užitná plocha: 234,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



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]
32 000 000	234,00	136 752	0,54	73 846

Minimální jednotková porovnávací cena	70 678 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	72 168 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	73 846 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	72 168 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	395,50 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	28 542 444
zaokrouhlení	/ 28 500 000,00 = 28 500 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	28 500 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	13 631 998,20 Kč
2. Garáž	904 480,50 Kč
3. Altán	411 981,70 Kč
4. Terasa	27 055,20 Kč
5. Venkovní úpravy	508 776,80 Kč
6. Pozemky	9 528 120,- Kč
7. Trvalé porosty	103 740,- Kč

Výsledná cena - celkem: 25 116 152,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 25 116 150,- Kč

slovy: Dvacetpětmilionůjednostošestnácttisícjednostopadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

25 116 150 Kč

slovy: Dvacetpětmilionůjednostošestnácttisícjednostopadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům včetně garáže, příslušenství a pozemků 28 500 000,- Kč

Porovnávací hodnota

28 500 000 Kč

Obvyklá cena

28 500 000 Kč

slovy: Dvacetosmmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z

internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

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

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.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	28 500 000 Kč
slovy: Dvacet osm milionů pět set tisíc Kč	

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 852, pozemku p.č. 853, na pozemku stojí stavba: Šeberov č.p. 678, rodinný dům, pozemku p.č. 854, stavby Šeberov č.p. 678, rodinný dům, na parcele 853, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 887, katastrální území Šeberov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

zvláště:

- stav nemovitosti k datu místního šetření - viz popis v posudku
- stav stavby garáže - viz popis v posudku
- zohlednit obvyklou cenu nemovitosti bez stavby garáže
- zohlednit obvyklou cenu všech nemovitostí jako celku (tj. vč. garáže)
- zohlednit náklady na demolici stavby garáže

z toho:

- obvyklá cena nemovitých věcí bez stavby garáže 27 000 000,- Kč
- obvyklá cena garáže 1 500 000,- Kč
- obvyklá cena všech nemovitých věcí jako celku (tj. vč. garáže) 28 500 000,- Kč
- náklady na demolici stavby garáže cca 100 000,- Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	9
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5507/2022.

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 5507/2022 evidence posudků.

V Hranicích 22.09.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5507/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	9
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2022 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 76 INS 8540/2011 pro Z/C/H Legal
v.o.s., advokátní kancelář

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 762130 Šeberov List vlastnictví: 887

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM David Pavel Bc. a Davidová Jarmila, K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha 4	590816/0346 585515/0092	

JM = společné jmění manželů

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
852	166	ostatní plocha	jiná plocha	
853	304	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Šeberov, č.p. 678, rod.dům				
854	724	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Šeberov, č.p. 678	rod.dům	853		

= právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

pohledávka ve výši 12 000 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Štěpán Miloslav, Malešická 2679/49, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 680521/0654

Povinnost k

Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2002. Právní
účinky vkladu práva ke dni 18.12.2002.

V-46640/2002-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4 000 000,00 Kč

Oprávnění pro

Plynostav Pardubice a.s., Motoristů 24, Svítkov, 53006
Pardubice, RČ/IČO: 46550496

Povinnost k

Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.08.2010. Právní

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2022 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 762130 Šeberov List vlastnictví: 887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky vkladu práva ke dni 24.08.2010.

V-41143/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 24 750 000,00 Kč

Oprávnění pro

Sokolovské strojírny a. s., Chebská 200, 35601 Sokolov,
RČ/IČO: 45359105

Povinnost k

Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2010.

V-41144/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ Zástavní právo soudcovské

Pohledávka ve výši 2 600 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Matoušek Luboš Ing., Lužická 1538/10, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 661001/1100

Povinnost k

David Pavel Bc. a Davidová Jarmila, K Šeberovu 678,
Šeberov, 14900 Praha 4, RČ/IČO: 590816/0346 585515/0092
Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 13 E-2337/2010 15 ze dne 16.11.2010. Právní moc ke dni 10.12.2010.

Z-10671/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ Zástavní právo soudcovské

návrhu na nařiz. výkonu podán u OS pro Prahu 4 dne 21.10. 2010
pro pohledávku ve výši 2.600.000,- Kč

Oprávnění pro

Slanina Jaroslav, Perlová 366/6, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 631114/1408

Povinnost k

Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 35 E-2336/2010 11 ze dne 12.01.2011. Právní moc ke dni 09.02.2011.

Z-56896/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 1 248 775,- Kč a příslušenství

Povinný - David Pavel Bc., RČ: 590816/0346

Oprávnění pro

Horizont marketing - finance - logistika, s.r.o.,

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2022 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 762130 Šeberov List vlastnictví: 887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Koněvova 177/61, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IČO:
25894749

Povinnost k

Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 118 Ex-
401/2010 -16 ze dne 22.09.2010. Právní moc ke dni 08.10.2010.

Z-76490/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▫ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 173.000 EUR

Povinný - David Pavel Bc., RČ: 590816/0346

Oprávnění pro

Matek Ladislav Ing., Faltysova 1485/8, Zbraslav, 15600
Praha 5, RČ/IČO: 570131/1286

Povinnost k

Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 132 EX-
6328/2010 5/ Fe ze dne 08.10.2010. Právní moc ke dni 11.10.2010.

5

Z-81684/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▫ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím

povinná: Jarmila Davidová, nar. 15.5.1958

Oprávnění pro

Matoušek Luboš Ing., Lužická 1538/10, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 661001/1100

Povinnost k

Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 050 EX-
2252/2010 29 ze dne 26.01.2011.

Z-8850/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▫ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1.200.000,- Kč s příslušenstvím

povinný: Pavel David, nar. 16.8.1959

Oprávnění pro

Horizont marketing - finance - logistika, s.r.o.,
Koněvova 177/61, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IČO:
25894749

Povinnost k

Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 118 EX-
573/2010 7 ze dne 04.02.2011.

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2022 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 762130 Šeberov List vlastnictví: 887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-12674/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ Nařízení prodeje zástavy

Povinnost k

Kučera Pavel, K Hrnčířům 160, Šeberov, 14900 Praha,
RČ/IČO: 621106/0229
Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-27359/2006 6 OS P4 ze dne 30.06.2006.
Z-75531/2006-101

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

▷ Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy

Povinnost k

Kučera Pavel, K Hrnčířům 160, Šeberov, 14900 Praha,
RČ/IČO: 621106/0229
Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz 099-EX 1498/2006 -3 ze dne 20.07.2006.

Z-52507/2006-101

▷ Podaná žaloba na určení zástavního práva

- o určení neplatnosti zástavního práva
podáno OS pro Prahu 4 dne 22.4.2008

Povinnost k

Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 30 C-131/2008 ze dne
06.06.2008.

Z-66985/2008-101

▷ Nařízení exekuce

Mgr. Jan Jindra, Ex. úřad Semily

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 EXE-3120/2010 13 OS P4 ze dne 16.08.2010;
uloženo na prac. Praha

Z-77127/2010-101

▷ Nařízení exekuce

JUDr. Jan Fendrych, Exekutorský úřad Praha 2

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 EXE-2815/2010 9 OSP4 ze dne 26.07.2010;
uloženo na prac. Praha

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2022 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 762130 Šeberov List vlastnictví: 887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-85426/2010-101

▷ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346
Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 Ex-6328/2010 -4/Fe ze dne
08.10.2010.

Z-81700/2010-101

▷ Nařízení exekuce

Mgr. Stanislav Molák, Exekutorský úřad Havlíčkův Brod

Povinnost k

Davidová Jarmila, K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 585515/0092

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 EXE-4277/2010 15 OS P4 ze dne 21.10.2010.
Právní moc ke dni 27.11.2010; uloženo na prac. Praha

Z-90473/2010-101

▷ Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva
návrh podán dne 20. 10. 2010 u OS pro Prahu 4

Oprávnění pro

Matoušek Luboš Ing., Lužická 1538/10, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 661001/1100

Povinnost k

David Pavel Bc. a Davidová Jarmila, K Šeberovu 678,
Šeberov, 14900 Praha 4, RČ/IČO: 590816/0346 585515/0092
Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. 13 E-
2337/2010 7 ze dne 25.10.2010.

Z-86954/2010-101

▷ Nařízení exekuce

Mgr. Stanislav Molák, Exekutorský úřad Havlíčkův Brod

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE-4302/2010 37 OSP4 ze dne 27.10.2010.
Právní moc ke dni 04.12.2010; uloženo na prac. Praha

Z-94187/2010-101

▷ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Davidová Jarmila, K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 585515/0092
Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 050 EX-2147/2010 -29 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2022 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 762130 Šeberov List vlastnictví: 887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

03.11.2010. Právní moc ke dni 16.11.2010.

Z-90100/2010-101

▷ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346
Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 050 EX-2146/2010 -36 ze dne
15.11.2010.

Z-94704/2010-101

▷ Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Havlíčkův Brod, Mgr. Stanislav Molák - soudní exekutor

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 EXE-4318/2010 -14 OS P4 ze dne 22.10.2010.
Právní moc ke dni 17.12.2010; uloženo na prac. Praha

Z-100620/2010-101

▷ Nařízení exekuce

Mgr. Stanislav Molák, Exekutorský úřad Havlíčkův Brod

Povinnost k

Davidová Jarmila, K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 585515/0092

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 EXE-4321/2010 -14 Os P4 ze dne 22.10.2010.
Právní moc ke dni 21.12.2010; uloženo na prac. Praha

Z-100567/2010-101

▷ Nařízení exekuce

Mgr. Stanislav Molák,
Exekutorský úřad Havlíčkův Brod

Povinnost k

Davidová Jarmila, K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 585515/0092

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE-4677/2010 -28 OS P4 ze dne 12.11.2010;
uloženo na prac. Praha

Z-102906/2010-101

▷ Nařízení exekuce

Mgr. Stanislav Molák, Exekutorský úřad Havlíčkův Brod

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE-4678/2010 28 OSP 4 ze dne 12.11.2010;
uloženo na prac. Praha

Z-103546/2010-101

▷ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2022 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 762130 Šeberov List vlastnictví: 887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Davidová Jarmila, K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 585515/0092
Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 050 Ex-2153/2010 -31 ze dne
02.12.2010.

Z-100369/2010-101

▷ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346
Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 050 EX-2151/2010 -33 ze dne
02.12.2010. Právní moc ke dni 06.12.2010.

Z-100370/2010-101

▷ Nařízení exekuce

Mgr. Stanislav Molák
Exekutorský úřad Havlíčkův Brod

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 EXE-4642/2010 -17 OS P4 ze dne 19.11.2010;
uloženo na prac. Praha

Z-1859/2011-101

▷ Nařízení exekuce

Mgr. Stanislav Molák, Exekutorský úřad Havlíčkův Brod

Povinnost k

Davidová Jarmila, K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 585515/0092

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 EXE-4686/2010 22 OSP4 ze dne 27.12.2010;
uloženo na prac. Praha

Z-9326/2011-101

▷ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346
Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 050 EX-2251/2010 25 ze dne
21.01.2011.

Z-7044/2011-101

▷ Nařízení exekuce

Povinnost k

David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346

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

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2022 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 762130 Šeberov List vlastnictví: 887
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 EXE-5565/2010 12 OS P4 ze dne 12.01.2011;
uloženo na prac. Praha Z-12674/2011-101
- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
David Pavel Bc., K Šeberovu 678, Šeberov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 590816/0346
- Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku MSPH 76 INS 8540/2011-A-23 ze dne
22.09.2011; uloženo na prac. Praha Z-104620/2011-101
- o Podaná žaloba ve věci vkladu práva k nemovitosti
podáno u Městského soudu v Praze dne 2.12.2013
Povinnost k
Parcela: 852, Parcela: 853, Parcela: 854
Stavba: Šeberov, č.p. 678
- Listina Oznámení o podané žalobě ve věci vkladu práva (§ 250c odst.2 o.s.ř.) 27 C
5/2013 ze dne 04.02.2014. Z-5494/2014-101

lomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
V-28227/2013-101	
Z-5799/2015-101	
Z-5800/2015-101	
Z-21507/2021-101	
Z-13760/2022-101	
Z-15690/2022-101	
Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDR-2014/2021-101	Budova: Šeberov, č.p. 678
	Parcela: 852
	Parcela: 853
	Parcela: 854

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

- o Kupní smlouva V11 2485/1993.
POLVZ:146/1993 Z-3500146/1993-101
Pro: David Pavel Bc. a Davidová Jarmila, K Šeberovu 678, Šeberov, RČ/IČO: 590816/0346
14900 Praha 4 585515/0092
- o Smlouva kupní ze dne 26.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2008.
V-62960/2008-101
Pro: David Pavel Bc. a Davidová Jarmila, K Šeberovu 678, Šeberov, RČ/IČO: 590816/0346
14900 Praha 4 585515/0092

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2022 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
kat.území: 762130 Šeberov List vlastnictví: 887

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
854	22604	78
	26000	11
	26100	635

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

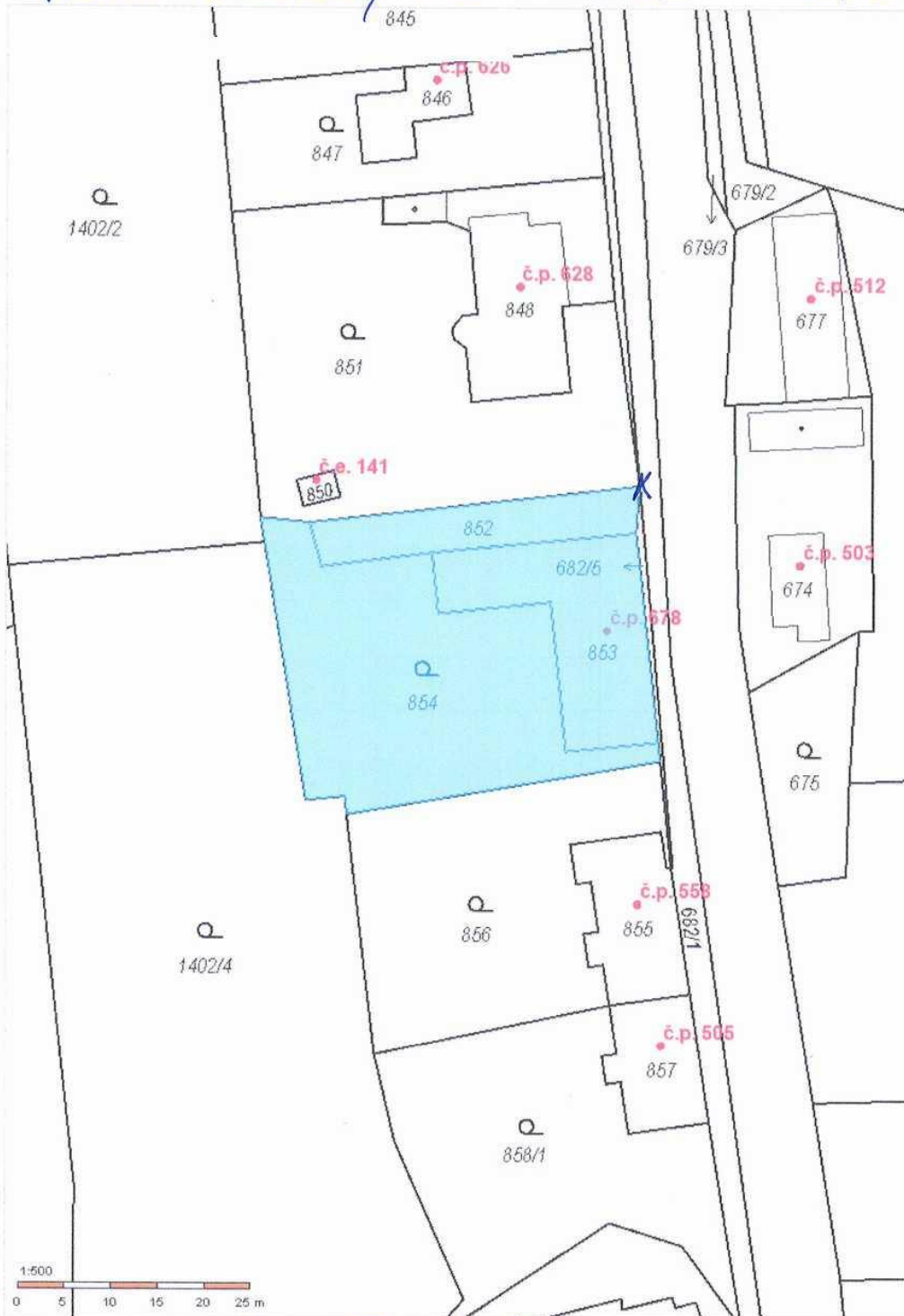
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.09.2022 14:53:53

PLAŇA - ŠEBEROV, k ŠEBEROVU 678

LV 887



GPS 50°00'01"N
14°30'59"E

