

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5650/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 487/28 a podílu 375/19931 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Zličín, č.p. 487, byt. dům, LV 3339, na parcele 676/466, LV 3339, pozemek p.č. 668/22, 676/466, 676/467, 676/468, 676/470, 676/471, 676/472, zapsaných na LV 3413
katastrální území Zličín, obec Praha

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171
Číslo posudku v evidenci znalce: 040952/2023

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

Číslo jednací: 132 EX 631/22-17

Počet stran: 31, z toho 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.07.2023

Vyhotoveno: V Hranicích 25.07.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 487/28 a podílu 375/19931 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Zličín, č.p. 487, byt. dům, LV 3339, na parcele 676/466, LV 3339, pozemek p.č. 668/22, 676/466, 676/467, 676/468 , 676/470 , 676/471 , 676/472, zapsaných na LV 3413
katastrální území Zličín, obec Praha

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

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.07.2023.

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 27.06.2023, LV číslo 3413, k.ú. Zličín
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření sdělené sousedy, kteří se nepředstavili
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z prohlášení vlastníka

- informace z www.cuzk.cz
- informace z cenové mapy hl. města Praha 2023
- informace z realitních serverů srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

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

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi

ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.
Zličín

Adresa nemovité věci: Milotická 487/2, 155 21 Praha - Zličín

Vlastnické a evidenční údaje

Olga Andreeva, Stepana Razina 39/27, Jekatěrinburg, Rusko, LV: 3413, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění plynárenského zařízení ze dne 07.01.2010.

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění stavby ze dne 11.03.2011.

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění kabelového vedení ze dne 04.12.2012.

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění kabelového vedení ze dne 04.12.2012.

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno právo zřizovat vedení ze dne 17.12.2012.

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno právo zřizovat vedení ze dne 17.12.2012.

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Andreeva Olga

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, byt číslo 487/28 se nachází v bytovém domě, v ulici Milotická. Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 487/28, umístěná v 4. nadzemním podlaží.

Bytový dům, který má jeden vchod s č.p. 487, se nachází na rovinatém pozemku. Dům má jedno podzemní a pět nadzemních podlaží. V prvním podzemním podlaží jsou společné prostory, garážová stání a sklepy. V ostatních nadzemních podlažích jsou bytové prostory a společné prostory. Dům je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Vytápění je ústřední, z kotelny v objektu. Bytový dům je užíván od 12.02.2013. Průkaz energetické náročnosti budovy je C. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel v garážových stáních a před domem na ulici.

Povinná na písemnou žádost o umožnění prohlídky nemovitých věcí nereagovala a neposkytnula znalci potřebnou součinnost - viz příloha. Z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt číslo 487/28
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Věcná břemena a závady vážnoci na majetku

1. Věcné břemeno z 07.01.2010
2. Věcné břemeno z 11.03.2011
3. Věcné břemeno z 04.12.2012
4. Věcné břemeno z 04.12.2012
5. Věcné břemeno z 17.12.2012
6. Věcné břemeno z 17.12.2012

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Byt číslo 487/28

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno z 07.01.2010
- 2.2. Věcné břemeno z 11.03.2011
- 2.3. Věcné břemeno z 04.12.2012
- 2.4. Věcné břemeno z 04.12.2012
- 2.5. Věcné břemeno z 17.12.2012
- 2.6. Věcné břemeno z 17.12.2012

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt číslo 487/28
Adresa předmětu ocenění:	Milotická 487/2 155 21 Praha - Zličín
LV:	3413
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Zličín
Počet obyvatel:	1 275 406

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,449$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,000$

1. Byt číslo 487/28

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 4. NP bytového domu.

Vybavení bytu je standardní.

Součástí nemovité věci:

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

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

Příslušenství nemovité věci:

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

S jednotkou je spojen spoluvlastnický podíl k pozemkům.

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 18
Stáří stavby:	10 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	81 399,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	5,10 * 1,00 =	5,10 m ²
koupelna a záchod:	4,20 * 1,00 =	4,20 m ²
obývací pokoj a kk:	25,80 * 1,00 =	25,80 m ²

sklep S3:	2,40 * 0,80 =	1,92 m ²
balkon:	3,60 * 0,17 =	0,61 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>37,63 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 10 let:

$$s = 1 - 0,005 * 10 = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,950 = \mathbf{1,188}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 81\,399,- \text{ Kč/m}^2 * 1,188 = 96\,702,01 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,63 \text{ m}^2 * 96\,702,01 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,000 = 3\,638\,896,64 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 638 896,64 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	668/22	213	8 040,00	1 712 520,-
zastavěná plocha a nádvoří	676/466	1 155	8 040,00	9 286 200,-

orná půda	676/467	1 588	8 040,00	12 767 520,-
orná půda	676/468	28	8 040,00	225 120,-
orná půda	676/470	60	8 040,00	482 400,-
orná půda	676/471	95	8 040,00	763 800,-
orná půda	676/472	60	8 040,00	482 400,-
Cenová mapa - celkem		3 199		25 719 960,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 25 719 960,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 25 719 960,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 25 719 960,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 638 896,64 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 25 719 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 375 / 19 931

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$25\,719\,960,- \text{ Kč} * 375 / 19\,931 = 483\,918,77 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 483 918,77 Kč

Byt číslo 487/28 - zjištěná cena = 4 122 815,41 Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno z 07.01.2010

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění plynárenského zařízení ze dne 07.01.2010.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

2. Věcné břemeno z 11.03.2011

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění stavby ze dne 11.03.2011.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.
Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

3. Věcné břemeno z 04.12.2012

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění kabelového vedení ze dne 04.12.2012.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

4. Věcné břemeno z 04.12.2012

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění kabelového vedení ze dne 04.12.2012.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

5. Věcné břemeno z 17.12.2012

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno právo zřizovat vedení ze dne 17.12.2012.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

6. Věcné břemeno z 17.12.2012

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno právo zřizovat vedení ze dne 17.12.2012.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito

paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 487/28

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	37,50 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 26 v budově: Milotická 487			
Lokalita:	k.ú. Zličín			
Popis:	V-52204/2021-101 (LISTINY)			
	podání: 7.7.2021			
	cena: 6 490 000 Kč			
	LV: 3430			
	katastr. pracoviště: Praha (101)			
		Plocha		
	BYT:	č. 26 v budově: Milotická 487/2, Praha-Zličín, Praha 5		
		61 m		
Pozemek:		1,00 m ²		
Užitná plocha:		61,00 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,05		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,05		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
		[m ²]	Kč/m ²	Kc
	6 490 000	61,00	106 393	1,10
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				117 032



Název:	Byt č. 10 v budově: Milotická 487			
Lokalita:	k.ú. Zličín			
Popis:	V-50138/2021-101 (LISTINY)			
	podání: 28.6.2021			
	cena: 6 190 000 Kč			
	LV: 3460			
	katastr. pracoviště: Praha (101)			
		Plocha		
	BYT:	č. 10 v budově: Milotická 487/2, Praha-Zličín, Praha 5 60 m2		
		60,00 m ²		
Pozemek:		1,00 m ²		
Užitná plocha:		60,00 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,05		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,05		



K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 190 000	60,00	103 167	1,10	113 484

Název:	Byt č. 23 v budově: Milotická 487			
Lokalita:	k.ú. Zličín			
Popis:	V-17895/2021-101 (LISTINY)			
	podání: 9.3.2021			
	cena: 8 100 000 Kč			
	LV: 4801			
	katastr. pracoviště: Praha (101)			
		Plocha		
	BYT:	č. 23 v budově: Milotická 487/2, Praha-Zličín, Praha 5		
		91 m ²		
Pozemek:		1,00 m ²		
Užitná plocha:		91,00 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,15	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
8 100 000	91,00	89 011	1,27	113 044



Minimální jednotková porovnávací cena	113 044 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	114 520 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	117 032 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	114 520 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	37,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 294 500 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno z 07.01.2010

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění plynárenského zařízení ze dne 07.01.2010.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí **= 10 000,- Kč**

2.2. Věcné břemeno z 11.03.2011

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění stavby ze dne 11.03.2011.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí **= 10 000,- Kč**

2.3. Věcné břemeno z 04.12.2012

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění kabelového vedení ze dne 04.12.2012.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí **= 10 000,- Kč**

2.4. Věcné břemeno z 04.12.2012

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno umístění kabelového vedení ze dne 04.12.2012.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.5. Věcné břemeno z 17.12.2012

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno právo zřizovat vedení ze dne 17.12.2012.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.6. Věcné břemeno z 17.12.2012

Na jednotce 487/28 vážne věcné břemeno právo zřizovat vedení ze dne 17.12.2012.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt číslo 487/28	4 122 815,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 638 896,64 Kč
1.2. Pozemky	483 918,77 Kč
	<u>= 4 122 815,40 Kč</u>
Ocenění - celkem:	4 122 815,40 Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku	
1. Věcné břemeno z 07.01.2010	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno z 11.03.2011	-10 000,- Kč
3. Věcné břemeno z 04.12.2012	-10 000,- Kč
4. Věcné břemeno z 04.12.2012	-10 000,- Kč
5. Věcné břemeno z 17.12.2012	-10 000,- Kč
6. Věcné břemeno z 17.12.2012	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	<u>-60 000,- Kč</u>
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	4 062 815,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 4 062 815,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 062 820,- Kč

slovy: Čtyřimilionyšedesátdvatisícsmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 062 820 Kč
--	---------------------

slovy: Čtyřimilionyšedesátdvatisícsmsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 487/28 4 294 500,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno z 07.01.2010 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno z 11.03.2011 10 000,- Kč

2.3. Věcné břemeno z 04.12.2012 10 000,- Kč

2.4. Věcné břemeno z 04.12.2012 10 000,- Kč

2.5. Věcné břemeno z 17.12.2012 10 000,- Kč

2.6. Věcné břemeno z 17.12.2012 10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem: **60 000,- Kč**

Porovnávací hodnota	4 294 500 Kč
---------------------	--------------

Věcné břemeno	60 000 Kč
---------------	-----------

Obvyklá cena	4 234 500 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Čtyřimilionydvěstětřicetčtyřitisícipětset 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 nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

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

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi

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

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

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 487/28 a podílu 375/19931 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Zličín, č.p. 487, byt. dům, LV 3339, na parcele 676/466, LV 3339, pozemek p.č. 668/22, 676/466, 676/467, 676/468 , 676/470 , 676/471 , 676/472, zapsaných na LV 3413 katastrální území Zličín, obec Praha

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

Věcná břemena:

Na jednotce 487/28 vážné věcné břemeno umístění plynárenského zařízení ze dne 07.01.2010.

Na jednotce 487/28 vážné věcné břemeno umístění stavby ze dne 11.03.2011.

Na jednotce 487/28 vážné věcné břemeno umístění kabelového vedení ze dne 04.12.2012.

Na jednotce 487/28 vážné věcné břemeno umístění kabelového vedení ze dne 04.12.2012.

Na jednotce 487/28 vážné věcné břemeno právo zřizovat vedení ze dne 17.12.2012.

Na jednotce 487/28 vážné věcné břemeno právo zřizovat vedení ze dne 17.12.2012.

Jiná práva a závady nebyly zjištěny.

Obvyklá cena

4 234 500 Kč

slovy: Čtyřimilionydvěstětřicetčtyřitisícipětset 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	4
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 5641/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5650/2023.

V Hranicích 25.07.2023

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5650/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2023 10:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 631/22 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 793264 Zličín List vlastnictví: 3413

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Andreeva Olga, Stepana Razina 39/27, 620 142 Jekatěrinburg, Rusko		630622	
Nemovitosti			
č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
487/28	byt	byt.z.	375/19931
Vymezeno v:			
Budova	Zličín, č.p. 487, byt.dům, LV 3339 na parcele 676/466, LV 3339		
Parcela	668/22	orná půda	213m2
	676/466	zastavěná plocha a nádvoří	1155m2
	676/467	orná půda	1588m2
	676/468	orná půda	28m2
	676/470	orná půda	60m2
	676/471	orná půda	95m2
	676/472	orná půda	60m2

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění plynárenského zařízení - STL plynovodu
přístup a vjezd za účelem zajištění provozu, oprav, údržby,
rekonstrukce, úprav a kontroly
dle smlouvy čl. II. a GP 878-187/2008
(zřízeno k parc.č. 668/22, 676/466, 676/467)

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Jednotka: 487/28

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.01.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.01.2010.

V-938/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby, právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav, rekonstrukcí,
odstraňování havárií, neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty,
dle článku III. smlouvy a dle GP č. 905-52/2010
(zřízeno k parc.č.668/22, 676/466, 676/467, 676/468)

Oprávnění pro

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2023 10:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 793264 Zličín List vlastnictví: 3413
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Jednotka: 487/28

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.03.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 12.04.2011.

V-17125/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ *Věcné břemeno (podle listiny)*

umístění, provozování a užívání kabelového vedení, právo volného přístupu spočívající v
právu vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, údržby, oprav a obnovy kabelového
vedení

dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1035-112/2012
(zřízeno k p.č. 668/22)

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Jednotka: 487/28

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.12.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.12.2012.

V-55854/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ *Věcné břemeno (podle listiny)*

právo umístění, provozování a užívání Kabelového vedení, právo volného vstupu a vjezdu
za účelem zajištění provozu, oprav, údržby a obnovy Kabelového vedení
dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1035-112/2012

(zřízeno k p.č. 676/467, 676/468, 676/470, 676/471, 676/472)

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Jednotka: 487/28

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.12.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.12.2012.

V-55854/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ *Věcné břemeno (podle listiny)*

právo zřizovat a provozovat vedení veřejné komunikační sítě a zařízení komunikační
sítě, včetně vnitřních komunikačních rozvodů, koncových bodů komunikační sítě,
elektrických přípojek a telekomunikačních stojanů

dle čl. III. smlouvy
(zřízeno k budově na p.č. 676/466)

Oprávnění pro

T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

Povinnost k

Jednotka: 487/28

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 27.06.2023 10:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 793264 Zličín List vlastnictví: 3413
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2012.

V-58515/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo zřizovat a provozovat vedení veřejné komunikační sítě a zařízení komunikační sítě, včetně elektrických přípojek dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1035-112/2012 (zřízeno k p.č. 676/467)

Oprávnění pro

T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

Povinnost k

Jednotka: 487/28

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2012.

V-58515/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ **Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 2 000 000,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Jaroš Daniel, Pod Habrovou 445/3, Hlubočepy, 15200 Praha 5, RČ/IČO: 711229/1736

Povinnost k

Jednotka: 487/28

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2019 12:35:43. Zápis proveden dne 16.09.2019.

V-52234/2019-101

Pořadí k 21.08.2019 12:35

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

▷ **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Andreeva Olga, Stepana Razina 39/27, 620 142 Jekatěrinburg, Rusko, RČ/IČO: 630622

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 631/22-8 k 65 EXE-2748/2022 -12 ze dne 02.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2022 18:00:43. Zápis proveden dne 03.01.2023; uloženo na prac. Praha

Z-48878/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 487/28

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.06.2023 10:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 793264 Zličín List vlastnictví: 3413
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX-631/2022 7 ze dne 02.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2022 18:00:43. Zápis proveden dne 03.01.2023; uloženo na prac. Praha
Z-48878/2022-101

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Smlouva kupní ze dne 18.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2013.
V-2768/2013-101
Pro: Andreeva Olga, Stepana Razina 39/27, 620 142 Jekatěrinburg, RČ/IČO: 630622
Rusko

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.

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

hotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

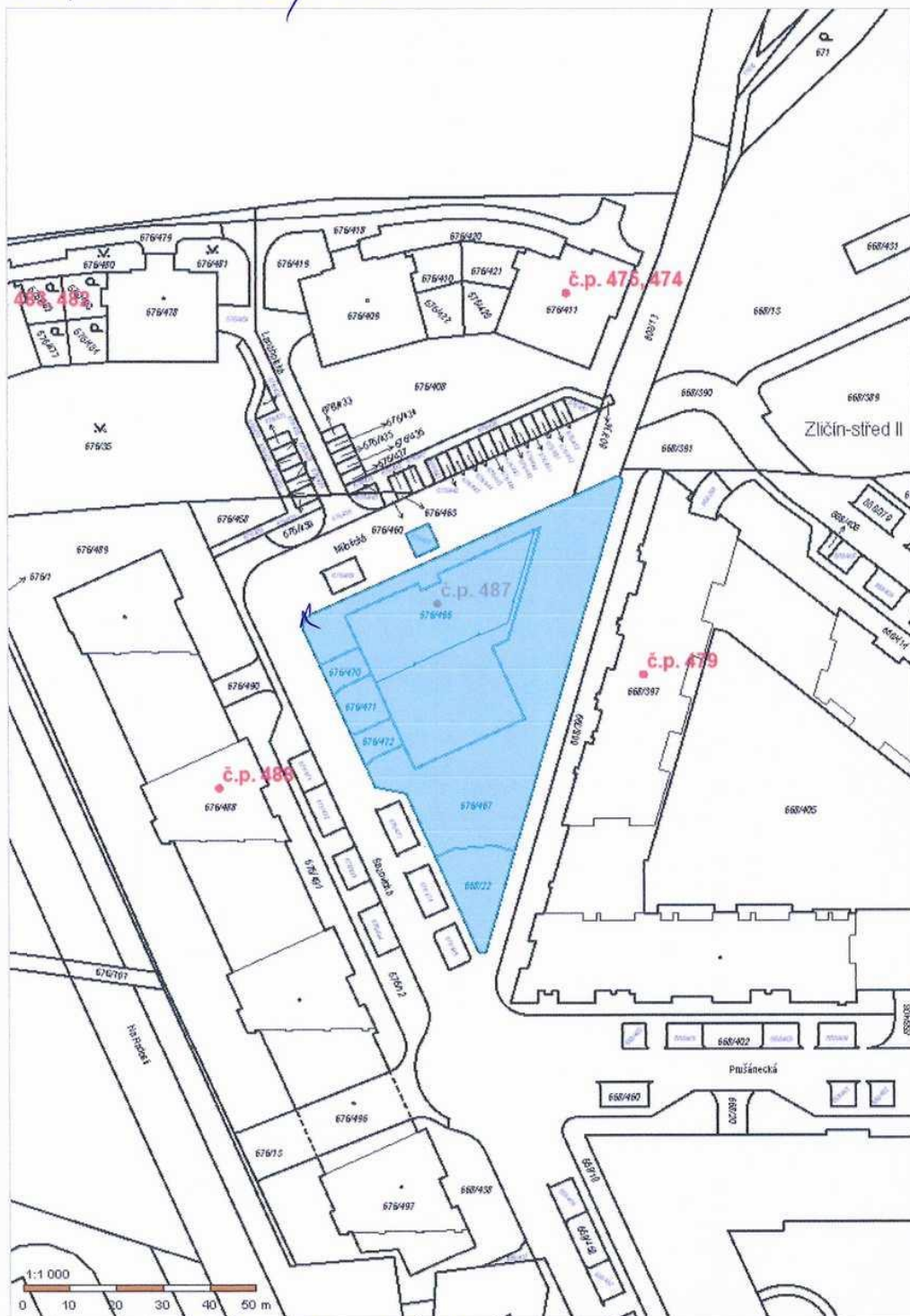
Vyhotoveno: 27.06.2023 11:11:19

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 4

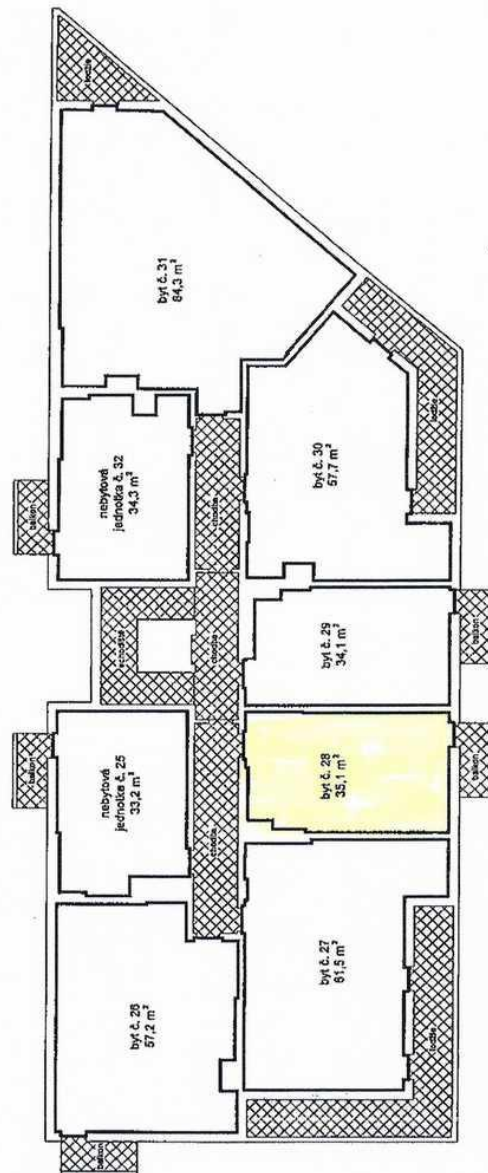
PRAMA-ZLIČÍN, MILOTKÁ 487

LV 3413



GPS 50°03'29"N
14°16'49"E

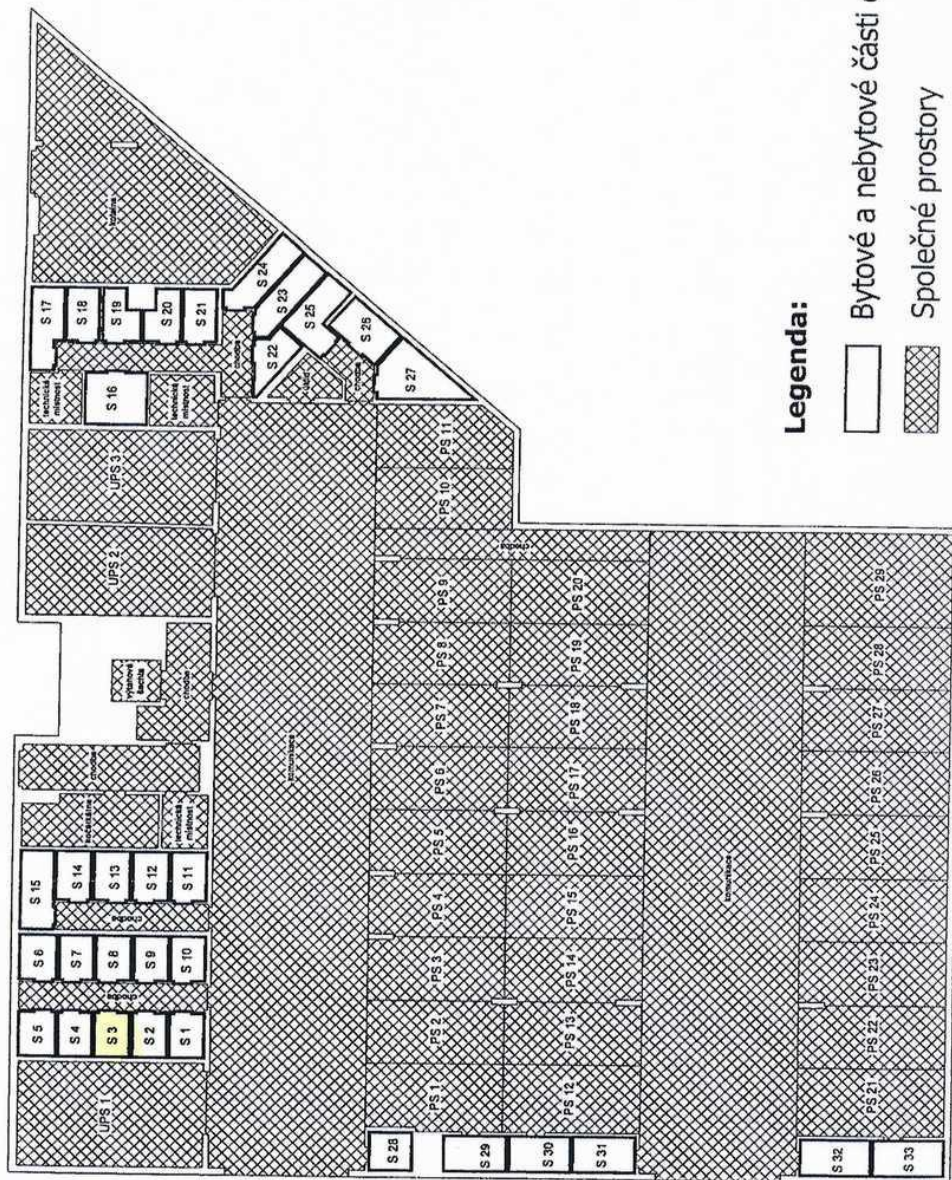
PRAHA 5 - ZLIČÍN - METROPOLE
OBJEKT Y
4. NP - 3. PATRO





Legenda:

- Bytové a nebytové části domu
- Společné prostory

PRAHA 5 - ZLIČÍN - METROPOLE
OBJEKT Y
1. PP - 1. SUTERÉN



Legenda:

-  Bytové a nebytové části domu
-  Společné prostory



Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvz@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tenp

Paní
Olga Andreeva
Milotická 487/2
155 21 Praha 5 Zličín

Hranice dne 28.06.2023

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 631/22-17

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 3413, k.ú. Zličín.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 18.07.2023 v 8.30 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi, vchodem do bytového domu na adrese Milotická 487/2, 155 21 Praha-Zličín.

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

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

S pozdravem



Zdeněk Vašíček

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

28.06.2023 / 14:24 / 708095

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 753 61 Hranice 4

ODESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 28.06.2023

ID ČČK:

P.Č. PODACÍ ČÍSLO DRUH ADRESÁT
ADRESA ADRESÁTA
KONTAKTY, POZNÁMKA
1 RR616311086CZ R Andreeva Olga
231 Milotická 487, 15521 Zličín



SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT
EK,DE	0.00	62.00
	0.00	2.00
	0.008	60.00
		60.00

753 61 Hranice 4

1(1R)

28.06.2023

108494

Celkem:

1(1R)

1 62

Cena služby: 62.00Kč

Sleva ZK: 2.00Kč

K úhradě: 60.00Kč

Placeno v hotovosti: 60.00Kč

Celkem zásilek:1