

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20951

NEMOVITÁ VĚC:	Jednotka č. 1591/5 Krč
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Krč
Adresa:	K Ryšánce 1591/20, 147 00 Praha 4

OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Adresa:	Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

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

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 003 EX 370/20 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	-----------------------------------------------------------------



OBVYKLÁ CENA

6 399 000 Kč

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

Stav ke dni: 28.02.2021 Datum místního šetření: 12.2.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 28.02.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést occenční cenou obvyklou jednotky č. 1591/5 (byt) v budově Krč č.p. 1591, 1592 (bytový dům, I.V 6809) na pozemku parc. č. 526/4 (I.V 12117) a na pozemku parc. č. 526/5 (LV 12117) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 896/16312 v kat. území Krč, obec Praha, část obce Krč, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 8231.

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

Výklad pojmu a popis metod ocenění:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni occenční. 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 tísni 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po nálcžitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro occenční. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění včetně odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zcjména 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. Obyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

Přehled podkladů

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Hlaváče o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.01.2021 pod č.j. 003 EX 370/20-25.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.02.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapu.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- kopie prohlášení vlastníka.
- oznámení o ohledání ze dne 01.02.2021.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínekové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Praha je hlavní město České republiky, nachází se v kraji Hlavní město Praha, které leží uprostřed Středočeského kraje cca. 80 km severovýchodně od města Plzeň, cca. 70 km jihovýchodně od města Ústí nad Labem a cca. 90 km západně od města Pardubice. Nachází se na soutoku řek Vltavy a Berounky. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází mezinárodní letiště Václava Havla Praha, hustá dálniční, silniční a železniční síť včetně metra. V Praze jsou všechny stupně vzdělávacích zařízení, mnoho obchodních a nákupních center. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicemi, poliklinikami, ambulancemi a lékárnami. Praha je kulturním a historickým centrem.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v městské části Krč v ulici K Ryšánce č.p. 1591 č.o. 20 v sídlištní zástavbě. Dopravní obslužnost lokality zajišťují linky MHD. Zastávka autobusu „Na Planině“ se nachází cca 130 m od oceňované nemovité věci. Zastávka tramvaje „Přísviště“ se nachází cca 1,4 km od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Praha-Krč“ se nachází cca 1,3 km od oceňované nemovité věci.

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

Přístup přes pozemky:

- | | |
|----------------|-------------------------------------------------------|
| parc. č. 526/6 | v podílovém spoluúvlastnictví cizích osob a povinného |
| parc. č. 526/1 | v podílovém spoluúvlastnictví cizích osob a povinného |
| parc. č. 525/2 | v podílovém spoluúvlastnictví cizích osob a povinného |

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálních schodišť. V budově není výtah. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Budova je v dobrém stavu. Vchodové dveře do budovy jsou hliníkové. Okna domu jsou plastová, opatřena parapety. Fasáda budovy je zateplená. Fasáda je v dobrém stavu. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Oceňovaná jednotka č. 1591/5 se nachází v budově č.p. 1591 ve 3. NP a je přístupná ze vchodu č. 1591 č.o. 20. Dispoziční řešení jednotky je 4+1.

Dispoziční řešení jednotky:

pokoj	20,20 m ²
pokoj	12,80 m ²
pokoj	9,50 m ²
pokoj	12,90 m ²
kuchyň	7,80 m ²
WC	0,90 m ²
koupelna	5,30 m ²
předsíň	14,40 m ²
sklep	2,80 m ²
komora vnitřní	3,00 m ²
užitná plocha	89,60 m²

K bytu náleží lodžie (6,80 m²). Plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy. Užitná plocha jednotky je 89,60 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Informace o přípojkách byly převzaté z databáze RÚIAN. Přípojky nebylo možné ověřit. Parkování je omezené, možné na včerajní komunikaci před domem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemcích parc. č. 526/4 (LV 12117) a parc. č. 526/5 (LV 12117) stojí bytový dům s č.p. 1591, 1592 Krč. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou přístupné přes pozemek ve vlastnickém právu města. Pozemky nejsou předmětem ocenění.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 12.02.2021 bez účasti povinného. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Komentář: Stavba bytového domu a přístupové pozemky jsou ve spoluúvlastnictví povinného (LV 12117), tyto pozemky nejsou předmětem ocenění.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: - Věcná břemena nebyla zjištěna.

- Zástavní právo smluvní pro RE Sigma II s.r.o. s povinností k jednotce č. 1591/5.
- Zákaz zcizení a zatížení po dobu zástavního práva pro RE Sigma II s.r.o. s povinností k jednotce č. 1591/5.

Ostatní rizika:

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

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1591/5 Krč

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha:

89,60 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 4+1 Praha - Libuš
Lokalita:	Zbudovská č.p. 761
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 4+1/L, který se nachází ve městě Praha v části

Libuš v ulici Zbudovská č.p. 761 Budova má 7 nadzemních podlaží. Jednotka č. 761/21 se nachází v 6. NP panelového domu. Byt je v původním udržovaném stavu. Okna bytu jsou plastová. Okna jsou orientovaná na západ, jih a východ. K bytu náleží sklep v přízemí domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 76,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	0,96			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	1,01			
K7 Vliv pozemku	0,97			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
5 800 000	76,00	76 316	0,94	71 737

Zdroj: realizovaný prodej z 4Q/2020

Název: Byt 4+kk Praha - Lhotka

Lokalita: Jílovská č.p. 424

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 4+kk se 2 lodžiemi, který se nachází ve městě Praha v části Lhotka v ulici Jílovská č.p. 424. Budova má 11 nadzemních podlaží. Jednotka se nachází v 11. NP panelového domu. Budova je rekonstruovaná. Fasáda domu je zateplená. Okna bytu jsou plastová. Orientace oken ložnic, obývacího pokoje, lodžie a kuchyně na jihozápad, dvě ložnice jsou na severozápad. Byt je v udržovaném stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	0,95			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,03			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	1,01			
K7 Vliv pozemku	0,97			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
5 281 000	73,00	72 342	0,96	69 448

Zdroj: realizovaný prodej z 10/2020

Název: Byt 3+1 Praha - Krč

Lokalita: V Štíhlách č.p. 1315

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s lodžií, který se nachází ve městě Praha

v části Krč v ulici V Štíhlách č.p. 1315 Budova má 4 nadzemní podlaží. Jednotka se nachází ve 2. NP panelového domu. Budova je po rekonstrukci. Fasáda domu je zateplená. Byt je v udržovaném stavu, má zděné jádro, plastová okna. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu	0,90
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 2Q/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 710 000	68,00	83 971	0,87	73 055

Minimální jednotková porovnávací cena	69 448 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	71 413 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	73 055 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	71 413 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitě včetně	89,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 398 605 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1591/5 Krč

6 398 605,- Kč

Porovnávací hodnota

6 398 605 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena
6 399 000 Kč

slovny: Šestmilionů třistá devadesát devět tisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1591/5 (byt) v budově Krč č.p. 1591, 1592 (bytový dům, LV 6809) na pozemku parc. č. 526/4 (LV 12117) a na pozemku parc. č. 526/5 (I.V 12117) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 896/16312 v kat. území Krč, obec Praha, část obce Krč, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 8231.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **6.399.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

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

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8231	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20951 znaleckého deníku.

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Koštállová

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

V Praze 28.02.2021

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2021 10:35:53

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

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 37020 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 8231

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hlaváč Richard Ing., K Ryšánce 1591/20, Krč, 14700 Praha 4	850613/0171	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
1591/5	byt		byt.z.	896/16312

Vymezeno v:

Budova Krč, č.p. 1591, 1592, byt.dům, LV 6809
na parcele 526/4, LV 12117
526/5, LV 12117

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

C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 8.123.000,00 Kč, vzniklé do 09.08.2029

Oprávnění pro

RE Sigma II s.r.o., Revoluční 764/17, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 03952070

Povinnost k

Jednotka: 1591/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 339/0026 ze dne 09.08.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2019 13:24:57. Zápis proveden dne
04.09.2019; uloženo na prac. Praha

V-50603/2019-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 09.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 12:32:00. Zápis
proveden dne 24.01.2020.

V-80020/2019-101

Pořadí k 13.08.2019 13:24

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 339/0026 ze dne
09.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2019 13:24:57. Zápis
proveden dne 04.09.2019; uloženo na prac. Praha

V-50603/2019-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 339/0026 ze dne
09.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2019 13:24:57. Zápis

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2021 10:35:53

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 8231

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 04.09.2019; uloženo na prac. Praha

v-50603/2019-101

o Zákaz zcizení a zatižení

po dobu trvání zástavního práva V-50603/2019-101

Oprávnění pro

RE Sigma II s.r.o., Revoluční 764/17, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 03952070

Povinnost k

Jednotka: 1591/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 339/0026 ze dne 09.08.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2019 13:24:57. Zápis proveden dne
04.09.2019; uloženo na prac. Praha

v-50603/2019-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 09.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 12:32:00. Zápis
proveden dne 24.01.2020.

v-80020/2019-101

Pořadí k 13.08.2019 13:24

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Hlaváč Richard Ing., K Ryšánce 1591/20, Krč, 14700
Praha 4, RČ/IČO: 850613/0171

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 370/20-8 k 64 EXE-
2976/2020 11 ze dne 03.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2020
14:35:49. Zápis proveden dne 16.11.2020; uloženo na prac. Praha

Z-39230/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1591/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-370/2020 -10 ze dne
06.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2020 21:02:25. Zápis
proveden dne 30.11.2020; uloženo na prac. Praha

Z-38649/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Bayer, Kateřinská 13,
120 00 Praha 2

Povinnost k

Hlaváč Richard Ing., K Ryšánce 1591/20, Krč, 14700

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2021 10:35:53

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727598 Krč

List vlastnictví: 8231

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Praha 4, RČ/IČO: 850613/0171

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 002 EX 251/20-15 k 67 EXE-3396/2020 17 ze dne 10.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2020 10:01:15. Zápis proveden dne 14.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-42275/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1591/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 002 EX-251/2020 -16 ze dne 10.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2020 10:02:44. Zápis proveden dne 14.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-42260/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Hlaváč Richard Ing., K Ryšánce 1591/20, Krč, 14700

Praha 4, RČ/IČO: 850613/0171

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-14166/2020 -14 ze dne 08.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2021 19:38:17. Zápis proveden dne 12.01.2021; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-449/2021-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 07.06.2006.
Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2006.

V-35366/2006-101

Pro: Hlaváč Richard Ing., K Ryšánce 1591/20, Krč, 14700 Praha 4 RČ/IČO: 850613/0171

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

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

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

Vyhodobil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoven: 14.01.2021 10:55:01

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







