

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ číslo ZP-18242

**NEMOVITÁ VĚC:** Jednotky č. 2315/2 a 2548/8, Byt a garážové stání Stodůlky

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, Mgr. Richard Bednář, soudní  
exekutor

Adresa objednavatele: Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 003 EX 364/15 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 329 000 Kč**

Datum místního šetření: 23.5.2019

Stav ke dni:

20.6.2019

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 20.6.2019

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluúvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina):

- jednotky č. 2315/2 (byt) v budově Stodůlky č.p. 2312, 2313, 2314, 2315, 2316 (bytový dům, LV 1822) na pozemcích parc. č. 2786 (LV 1822), parc. č. 2787 (LV 1822), parc. č. 2788 (LV 1822), parc. č. 2827 (LV 1822) a parc. č. 2828 (LV 1822) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 2786 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2787 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2788 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2827 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2828 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 3122 (ostatní plocha) a parc. č. 3123 (ostatní plocha) o velikosti 4300/997443 v kat. území Stodůlky, obec Praha, část obce Stodůlky, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 4501,
- jednotky č. 2548/8 (garáž) v budově Stodůlky č.p. 2548 (garáž, LV 2366) na pozemku parc. č. 2780/217 (LV 2366) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 2780/217 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2780/67 (ostatní plocha) o velikosti 2779/628880 v kat. území Stodůlky, obec Praha, část obce Stodůlky, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 3812.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 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) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluúčastnických podílů.

V případě oceňování spoluúčastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trhu se spoluúčastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluúčastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluúčastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchoduji, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluúčastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluúčastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluúčastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluúčastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluúčastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluúčastnický podíl, představuje pro případného zájemce o kupu nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluúčastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluúčastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluúčastnického podílu na nemovité věci, se následně odražejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluúčastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluúčastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluúčastnického podílu – tedy například u spoluúčastnického podílu o

velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluúčastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluúčastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluúčastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluúčastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítнутa do zjištěné obvyklé ceny spoluúčastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluúčastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluúčastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluúčastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.4.2019 pod č.j. 003 EX 364/15-65.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 23.5.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomap.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od povinného.

Kopie prohlášení vlastníka.

### **Literatura:**

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

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

### **Místopis**

Městská část Stodůlky se nachází v jihozápadní části Hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péče ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v západní zastavěné části města Praha v městské části Stodůlky v ulici Blattného č.p./č.e. 2315/10 na sídlišti.

Zastávka autobusu „Hůrka“ se nachází cca 350 m od oceňovaných nemovitých věcí. Stanice metra „Hůrka“ se nachází cca 480 m oceňovaných nemovitých věcí.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <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 type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:	širší centrum - sidlištní zástavba						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky:	2780/68	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1					
	2780/108	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1					

### Celkový popis

#### Byt

Jedná se o řadový, krajní, bytový dům panelové konstrukce s pěti vchody a pěti čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštach. Budova má 9 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu není zateplena. Stavebně-technický stav objektu je průměrný. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 2315/2 se nachází v budově č.p. 2315 v 1. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka sestává z chodby, kuchyně, obývací pokoje, pokoje, koupelny + WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Jádro bytu je zděné. Koupelna je s vanou a s WC. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou, koberci a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Byt je po částečné rekonstrukci.

#### Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	4,68 m <sup>2</sup>
pokoj	10,64 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	16,89 m <sup>2</sup>
chodba	6,61 m <sup>2</sup>
koupelna	3,07 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>41,89 m<sup>2</sup></b>

Užitná plocha jednotky je 41,89 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů měření při ohledání nemovité věci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemcích parc. č. 2786 (LV 1822), parc. č. 2787 (LV 1822), parc. č. 2788 (LV 1822), parc. č. 2827 (LV 1822) a parc. č. 2828 (LV 1822) stojí bytový dům s č.p. 2312, 2313, 2314, 2315, 2316. Pozemky jsou pravidelného tvaru. Pozemky parc. č. 3122 a parc. č. 3123 navazují na stavební pozemky parc. č. 2786, parc. č. 2787, parc. č. 2788, parc. č. 2827 a parc. č. 2828 a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2780/68 ve vlastnickém právu hlavního města Praha.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

#### Garážové stání

Jedná se o garážové stání, které se nachází v garážovém domě č.p. 2548 v 1.PP. Podlaha v garáži je betonová. Užitná plocha jednotky je 27,79 m<sup>2</sup>. Užitná plocha garážového stání byla určena z kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 2780/217 stojí garážový dům s č.p. 2548. Pozemek je obdélníkového tvaru. Pozemek parc. č. 2780/67 navazuje na stavební pozemek parc. č. 2780/217 a tvoří sním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Pozemky jsou v podílovém spoluвлastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2780/108 ve vlastnickém právu hlavního města Praha.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 23.5.2019 za účasti povinného. Bylo umožněno vnitřního ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

#### RIZIKA

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

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

##### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

##### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo

- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## OBSAH

### Byt

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2315/2 Praha - Stodůlky

### Garážové stání

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2548/8 Praha - Stodůlky

## OCENĚNÍ

### Byt

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Jednotka č. 2315/2 Praha - Stodůlky

Ocenovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 41,89 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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.

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. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### **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  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

### **Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Byt 2+kk Praha**

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který se nachází ve městě Praha v části Stodůlky v ulici Blatného. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve čtvrtém patře panelového domu. Byt je v dobrém stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 43,00 m<sup>2</sup>

#### **Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97			
K2 Velikost objektu	1,00			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 000 000	43,00	69 767	0,94	65 581

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
2814877276

<b>Název:</b>	<b>Byt 3+1 Praha</b>				
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Praha v části Stodůlky v ulici Blatného. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep a lodžie. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
<b>Užitná plocha:</b>	82,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny	0,97				
K2 Velikost objektu	1,20				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	0,95				
K6 Celkový stav	0,90				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97				
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
4 900 000	82,00	59 756	0,97	57 963	



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 244559

<b>Název:</b>	<b>Byt 1+kk Praha</b>				
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+kk, který se nachází ve městě Praha v části Stodůlky v ulici Brdičkova. Dům má 13 podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v jedenáctém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
<b>Užitná plocha:</b>	45,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny	0,97				
K2 Velikost objektu	1,00				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	0,90				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97				
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
3 290 000	45,00	73 111	0,85	62 144	



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 0000161933

<b>Název:</b>	<b>Byt 3+kk Praha</b>				
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk, který se nachází ve městě Praha v části Stodůlky v ulici Amforová. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
<b>Užitná plocha:</b>	49,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny	0,97				
K2 Velikost objektu	1,00				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	0,85				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97				
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
3 790 000	49,00	77 347	0,80	61 878	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2058944092

<b>Název:</b>	<b>Byt 2+kk Praha</b>				
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který se nachází ve městě Praha v části Stodůlky v ulici Chalabalova. Dům má 6 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v dobrém stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
<b>Užitná plocha:</b>	45,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny	0,97				
K2 Velikost objektu	1,00				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	1,00				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97				
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
3 290 000	45,00	73 111	0,94	68 724	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 218-N02438

Minimální jednotková porovnávací cena	57 963 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	63 258 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	68 724 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>		
Průměrná jednotková cena		63 258 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		41,89 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		2 649 878
Velikost spoluživnického podílu	* 1,00 / 2,00 =	1 324 938,80
Nižší obchodovatelnost spoluživnických podílů	* 0,80 =	1 059 951,04
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>1 059 951 Kč</b>

## Garážové stání

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 2548/8 Praha - Stodůlky

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 27,79 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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.

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. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### **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  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

### **Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Garážové stání Praha**

**Popis:** Garážové stání v osobním vlastnictví, které se nachází ve městě Praha v části Stodůlky v ulici Smetáčkova. Garážové stání je umístěno v bytovém domě. Stání je vhodné i pro parkování velkého vozu nebo minibusu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Užitná plocha:** 15,00 m<sup>2</sup>

#### **Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97	Zdroj: www.sreality.cz - ID: 258-N00285
K2 Velikostí objektu	0,95	
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00	
K5 Provedení a vybavení	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. $K_c$	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
395 000	15,00	26 333	0,89	23 436



<b>Název:</b>	<b>Garážové stání Praha</b>				
<b>Popis:</b>	Garážové stání v osobním vlastnictví, které se nachází ve městě Praha v části Stodůlky v ulici Sluneční náměstí. Garážové stání je s 24 hodinovou ostrahou. Celý objekt je kompletně zabezpečen kamerovým systémem a vstupem na čip. Součástí stání je i prostorní úložný prostor. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.				
<b>Užitná plocha:</b>	13,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
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	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	1,00				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97				
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
400 000	13,00	30 769	0,92	28 307	



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
JS 181218 - Hůrka

<b>Název:</b>	<b>Garážové stání Praha</b>				
<b>Popis:</b>	Garážové stání v osobním vlastnictví, které se nachází ve městě Praha v části Kunratice v ulici Za valem. Garážové stání je umístěno v bytovém domě. Garážové stání je možné použít i pro větší vozy, celý prostor je monitorován kamerovým systémem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.				
<b>Užitná plocha:</b>	15,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny	0,97				
K2 Velikosti objektu	0,95				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	1,00				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97				
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
368 000	15,00	24 533	0,89	21 834	



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
003402

Minimální jednotková porovnávací cena	21 834 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 526 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	28 307 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>		
Průměrná jednotková cena	<b>24 526 Kč/m<sup>2</sup></b>	
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		27,79 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		681 578
Velikost spoluúvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00 =	340 788,75
Nižší obchodovatelnost spoluúvlastnických podílů	* 0,80 =	272 631,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>272 631 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Byt

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2315/2 Praha - Stodůlky

1 059 951,- Kč

### Garážové stání

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2548/8 Praha - Stodůlky

272 631,- Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 34 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5 (3), které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### Obvyklá cena

**1 329 000 Kč**

slovy: Jedenmiliontřistadvacetdevětisíc Kč

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluúvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina):

A) jednotky č. 2315/2 (byt) v budově Stodůlky č.p. 2312, 2313, 2314, 2315, 2316 (bytový dům, LV 1822) na pozemcích parc. č. 2786 (LV 1822), parc. č. 2787 (LV 1822), parc. č. 2788 (LV 1822), parc. č. 2827 (LV 1822) a parc. č. 2828 (LV 1822) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 2786 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2787 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2788 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2827 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2828 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 3122 (ostatní plocha) a parc. č. 3123 (ostatní plocha) o velikosti 4300/997443 v kat. území Stodůlky, obec Praha, část obce Stodůlky, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 4501,

B) jednotky č. 2548/8 (garáž) v budově Stodůlky č.p. 2548 (garáž, LV 2366) na pozemku parc. č. 2780/217 (LV 2366) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 2780/217 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2780/67 (ostatní plocha) o velikosti 2779/628880 v kat. území Stodůlky, obec Praha, část obce Stodůlky, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 3812.

**II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

A) sklepni kóje.

B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **1.059.000,- Kč.**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **270.000,- Kč.**

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

A) nezjištěny.

B) nezjištěny.

V Praze 20.6.2019

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

<b>Znalecká doložka:</b>	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.  Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepčík Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástecký  Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepčík
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18242 znaleckého deníku.

## **SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4501	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3812	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 11:14:57

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 364/15 pro Mgr. Richard Bednář  
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 4501

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Schroff Lucie, Na Kodymce 960/8, Dejvice, 16000 Praha	646204/1267	1/2
Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy	620209/0092	1/2

## B Nemovitosti

### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku	Podíl na
2315/2	byt		byt.z.		4300/997443

### Vymezeno v:

Budova Stodůlky, č.p. 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, byt.dům, LV 1822  
na parcele 2786, LV 1822  
2787, LV 1822  
2788, LV 1822  
2827, LV 1822  
2828, LV 1822

Parcela	2786	zastavěná plocha a nádvoří	312m <sup>2</sup>	
	2787	zastavěná plocha a nádvoří	312m <sup>2</sup>	
	2788	zastavěná plocha a nádvoří	293m <sup>2</sup>	
	2827	zastavěná plocha a nádvoří	311m <sup>2</sup>	
	2828	zastavěná plocha a nádvoří	313m <sup>2</sup>	
	3122	ostatní plocha	zeleň	892m <sup>2</sup>
	3123	ostatní plocha	zeleň	1001m <sup>2</sup>

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

## C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů

### Typ vztahu

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 265.468,- Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/2

Oprávnění pro

CASPER UNION s.r.o., Olivova 948/6, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 24830801

Povinnost k

Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy, RČ/IČO:  
620209/0092

Jednotka: 2315/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost 003 EX-364/2015 -10 ze dne 11.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2015. Zápis proveden dne 16.04.2015.

V-18859/2015-101

Pořadí k 12.03.2015 03:28

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 11:14:57

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 4501

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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

Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy, RČ/IČO:  
620209/0092

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 364/15-9 k 206 EXE-  
5642/2015 -15 ze dne 10.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2015. Zápis  
proveden dne 16.03.2015; uloženo na prac. Praha

Z-14982/2015-101

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

Povinnost k

Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy, RČ/IČO:  
620209/0092  
Jednotka: 2315/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-364/2015 11 ze dne  
11.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2015. Zápis proveden dne  
31.03.2015; uloženo na prac. Praha

Z-14891/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne  
21.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.05.2015. Zápis proveden dne  
08.06.2015; uloženo na prac. Praha

Z-28978/2015-101

- o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého náměstí 28, 30100 Plzeň

Povinnost k

Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy, RČ/IČO:  
620209/0092

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-04016/2017 -023 ze dne  
23.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2017. Zápis proveden dne  
28.03.2017; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2197/2017-405

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

Povinnost k

Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy, RČ/IČO:  
620209/0092  
Jednotka: 2315/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX-04016/2017 025 ze dne  
23.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2017. Zápis proveden dne  
19.04.2017; uloženo na prac. Praha

Z-13451/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX-04016/2017

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 11:14:57

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 4501

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

047 ze dne 16.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2017. Zápis proveden  
dne 28.06.2017; uloženo na prac. Praha

Z-29157/2017-101

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Usnesení soudu o dědictví 32D 1017/2013-57 ze dne 17.09.2013. Právní moc ke dni 17.09.2013.

Z-67919/2013-101

Pro: Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy  
Schroff Lucie, Na Kodymce 960/8, Dejvice, 16000 Praha

RČ/IČO: 620209/0092  
646204/1267

---

*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.

*Vyhotoval:*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

*Vyhotoveno:* 09.04.2019 11:25:10

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 11:14:57

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 364/15 pro Mgr. Richard Bednář  
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 3812

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Schroff Lucie, Na Kodymce 960/8, Dejvice, 16000 Praha	646204/1267	1/2
Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy	620209/0092	1/2

## B Nemovitosti

### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2548/8	garáž		byt.z.	2779/628880

### Vymezeno v:

Budova	Stodůlky, č.p. 2548, garáž, LV 2366		
	na parcele 2780/217, LV 2366		
Parcela	2780/67 ostatní plocha	ostatní komunikace	634m2
	2780/217 zastavěná plocha a nádvoří		1597m2

## 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

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 265.468,- Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/2

Oprávnění pro

CASPER UNION s.r.o., Olivova 948/6, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 24830801

Povinnost k

Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy, RČ/IČO:  
620209/0092

Jednotka: 2548/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 003 EX-364/2015 -10 ze dne 11.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2015. Zápis proveden dne 16.04.2015.

V-18859/2015-101

Pořadí k 12.03.2015 03:28

## D Poznámky a další obdobné údaje

### Typ vztahu

- Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy, RČ/IČO:

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 11:14:57

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 3812

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

Povinnost k  
620209/0092

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 364/15-9 k 206 EXE-5642/2015 -15 ze dne 10.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2015. Zápis proveden dne 16.03.2015; uloženo na prac. Praha

Z-14982/2015-101

## Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

Povinnost k

Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy, RČ/IČO:  
620209/0092  
Jednotka: 2548/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-364/2015 11 ze dne 11.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2015. Zápis proveden dne 31.03.2015; uloženo na prac. Praha

Z-14891/2015-101

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 21.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.05.2015. Zápis proveden dne 08.06.2015; uloženo na prac. Praha

Z-28978/2015-101

## o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého náměstí 28, 30100 Plzeň  
Povinnost k

Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy, RČ/IČO:  
620209/0092

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-04016/2017 -023 ze dne 23.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2017. Zápis proveden dne 28.03.2017; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2197/2017-405

## Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

Povinnost k

Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy, RČ/IČO:  
620209/0092  
Jednotka: 2548/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX-04016/2017 025 ze dne 23.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2017. Zápis proveden dne 19.04.2017; uloženo na prac. Praha

Z-13451/2017-101

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX-04016/2017 047 ze dne 16.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2017. Zápis proveden dne 28.06.2017; uloženo na prac. Praha

Z-29157/2017-101

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 11:14:57

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 3812

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Listina*

- Usnesení soudu o dědictví 32D 1017/2013-57 ze dne 17.09.2013. Právní moc ke dni 17.09.2013.

Z-67919/2013-101

Pro: Veska Miroslav, č.ev. 619, 25208 Slapy

RČ/IČO: 620209/0092

Schroff Lucie, Na Kodymce 960/8, Dejvice, 16000 Praha

646204/1267

---

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

---

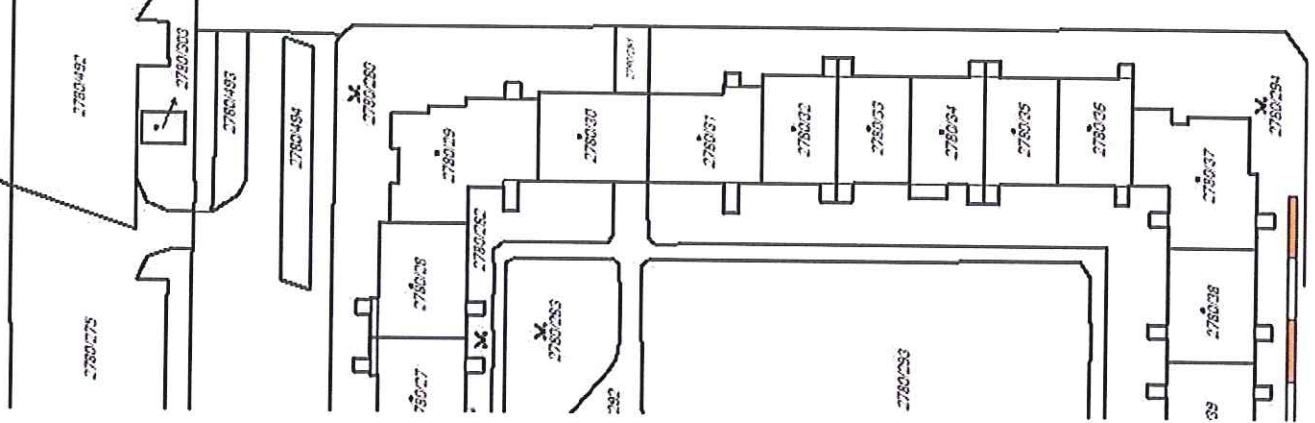
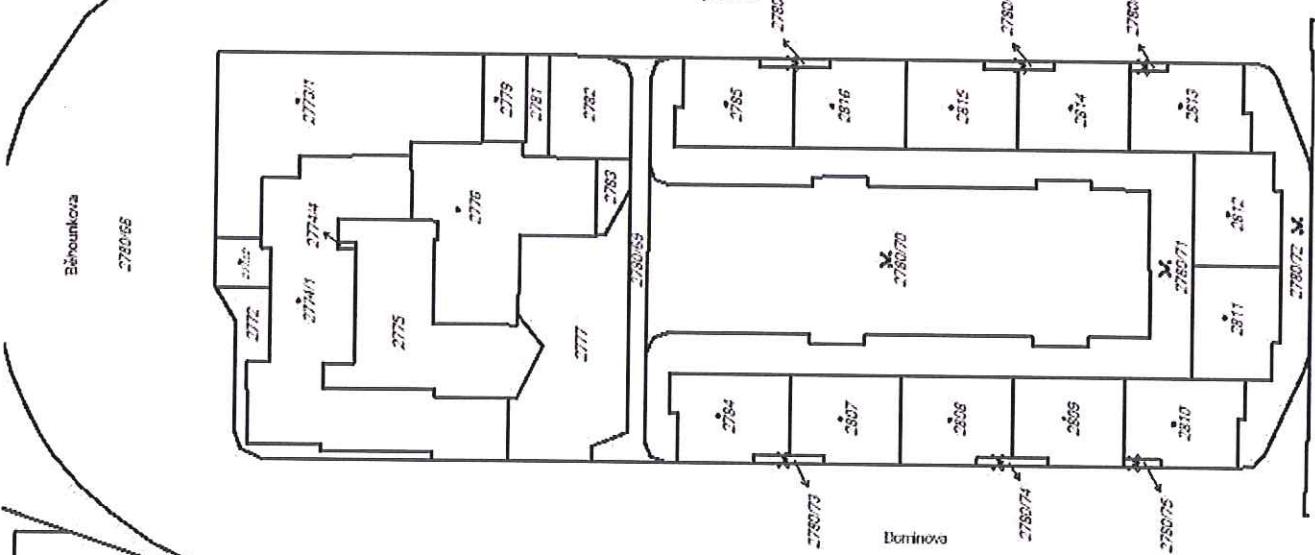
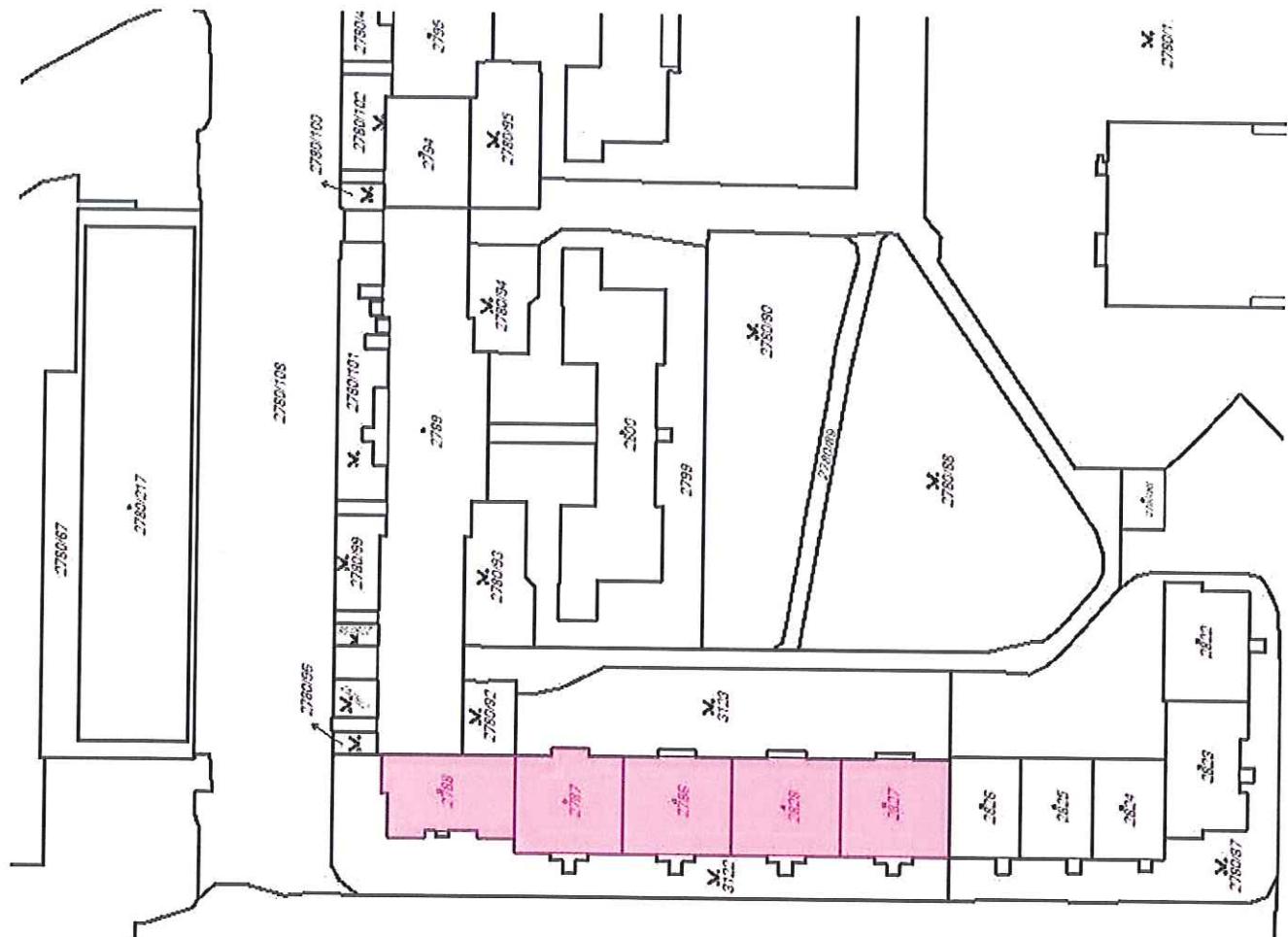
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

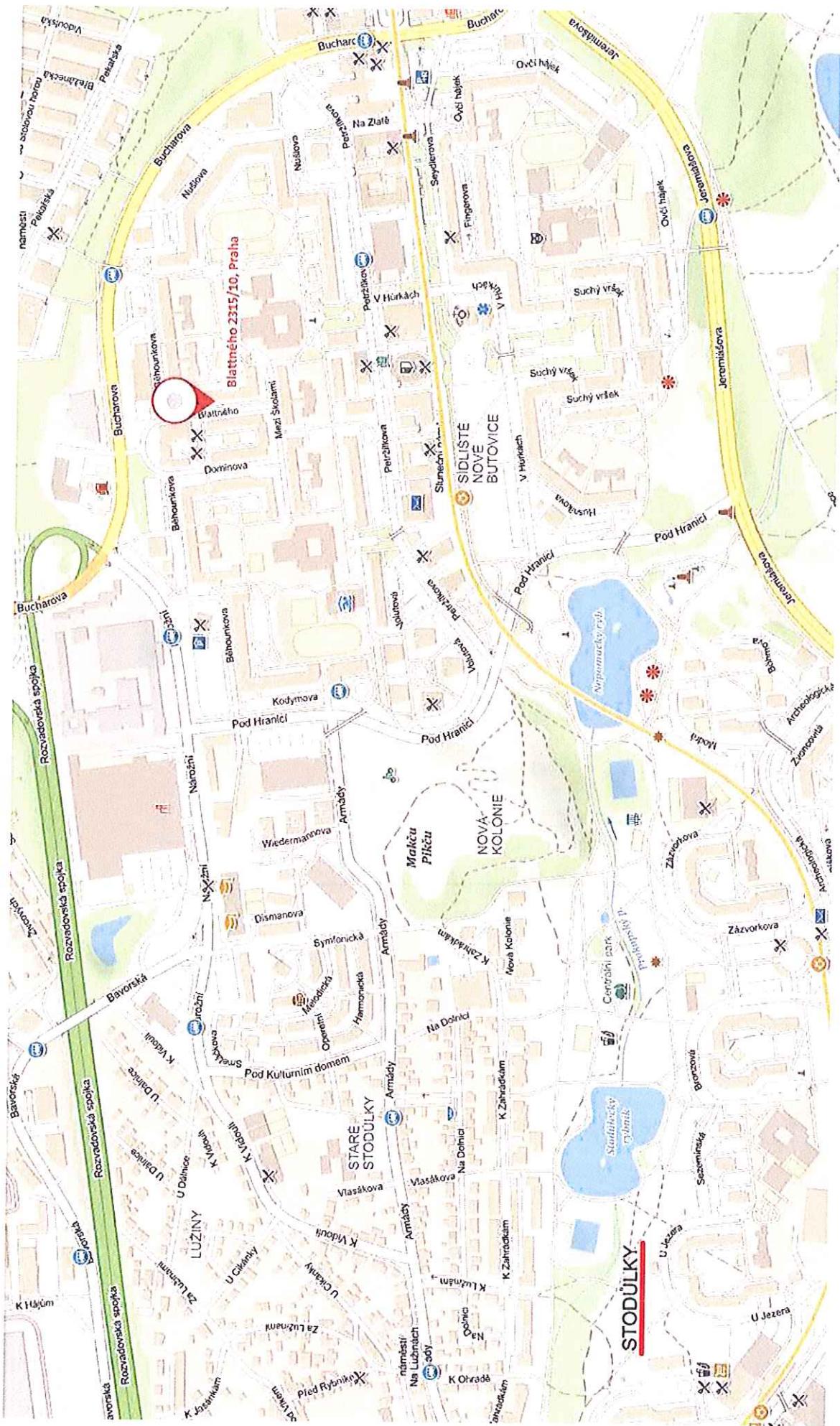
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

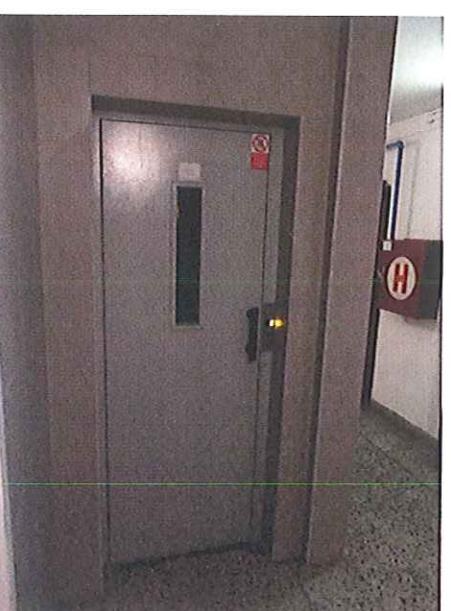
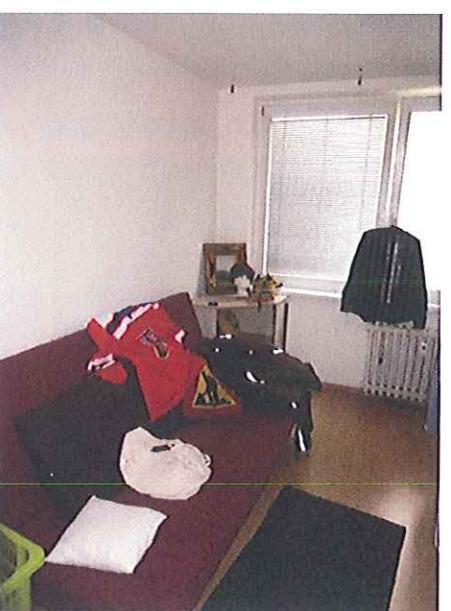
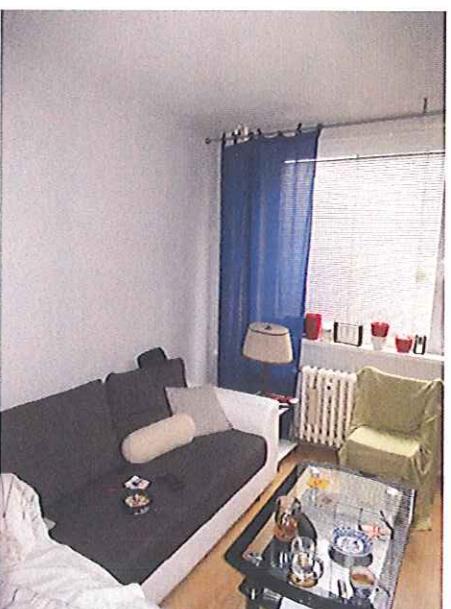
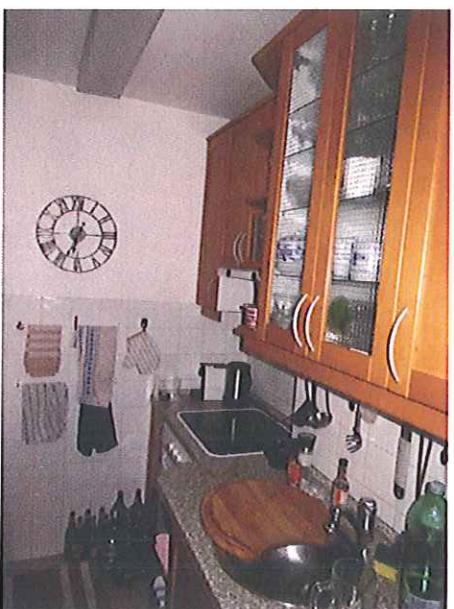
Vyhodnotil:

Český úřad zeměřický a katastrální - SCD

Vyhodoven: 09.04.2019 11:26:38

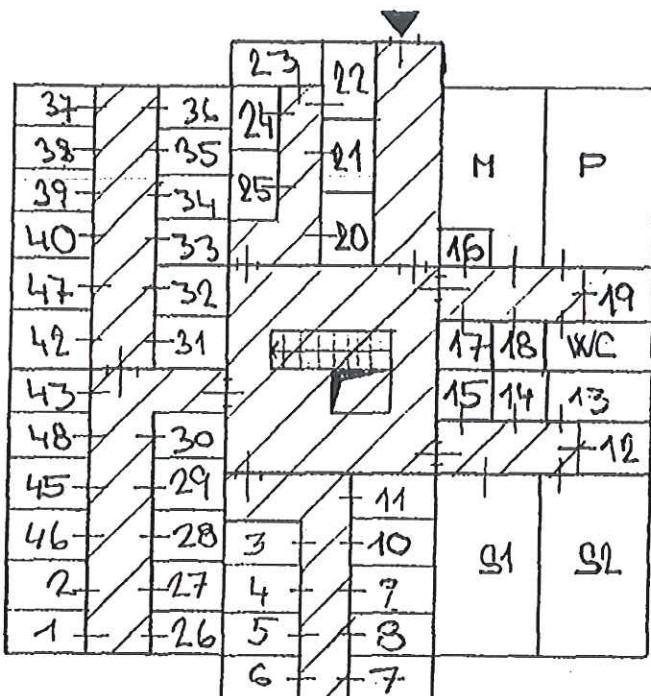






# X

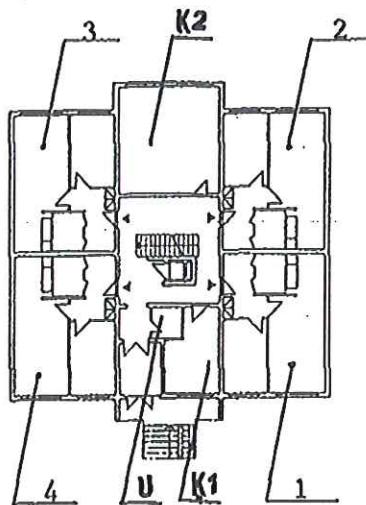
## SCHEMA SUTERÉNU V DOMĚ Č.P. 2315



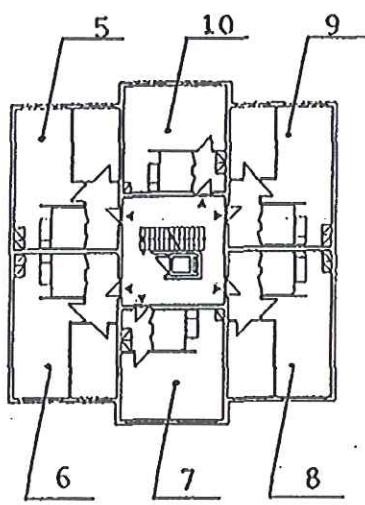
ZNAK	POPIS	M <sup>2</sup>	ZNAK	POPIS	M <sup>2</sup>	ZNAK	POPIS	M <sup>2</sup>
M	MANDL	11,54	11	SKLEP BYTU 2315 11	2,42	30	SKLEP BYTU 2315 30	2,42
P	PRADELNA	13,82	12	-II- 2315 12	2,42	31	-II- 2315 31	2,42
WC	ZÁCHOD	4,03	13	-II- 2315 13	2,98	32	-II- 2315 32	2,42
S1	SUŠÁRNA	12,43	14	SKLEP BYTU 2315 14	2,42	33	SKLEP BYTU 2315 33	2,42
S2	SUŠÁRNA	14,88	15	-II- 2315 15	2,42	34	-II- 2315 34	2,42
K1	KOČÁRKY / VÍZ 1 NPF /	12,22	16	-II- 2315 16	2,42	35	-II- 2315 35	2,42
K2	-II-	34,20	17	SKLEP BYTU 2315 17	2,42	36	SKLEP BYTU 2315 36	2,42
U	ÚKLID / VÍZ 1 NPF /	2,66	18	-II- 2315 18	2,42	37	-II- 2315 37	2,42
/ HODBY, SCHODIŠTE /		100,15	19	-II- 2315 19	2,42	38	-II- 2315 38	2,42
1	SKLEP BYTU 2315 1	2,42	20	SKLEP BYTU 2315 20	2,42	39	SKLEP BYTU 2315 39	2,42
2	SKLEP BYTU 2315 2	2,42	21	-II- 2315 21	2,42	40	-II- 2315 40	2,42
3	SKLEP BYTU 2315 3	2,42	22	-II- 2315 22	2,42	41		
4	-II- 2315 4	2,42	23	SKLEP BYTU 2315 23	2,42	42	SKLEP BYTU 2315 42	2,42
5	SKLEP BYTU 2315 5	2,42	24	-II- 2315 24	2,42	43	-II- 2315 43	2,42
6	-II- 2315 6	2,42	25	-II- 2315 25	2,42	44		
7	SKLEP BYTU 2315 7	2,42	26	SKLEP BYTU 2315 26	2,42	45	SKLEP BYTU 2315 45	2,42
8	-II- 2315 8	2,42	27	-II- 2315 27	2,42	46	-II- 2315 46	2,42
9	SKLEP BYTU 2315 9	2,42	28	-II- 2315 28	2,42	47	-II- 2315 47	2,42
10	-II- 2315 10	2,42	29	SKLEP BYTU 2315 29	2,42	48	SKLEP BYTU 2315 48	2,42

X

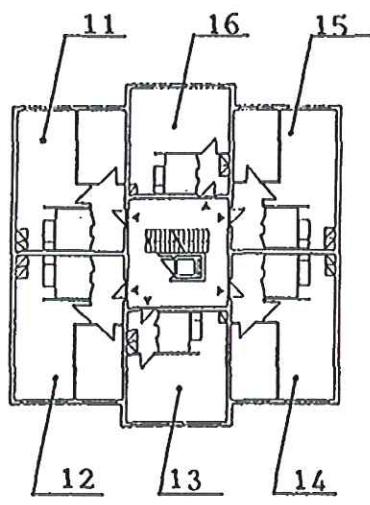
1. nadzemní podlaží



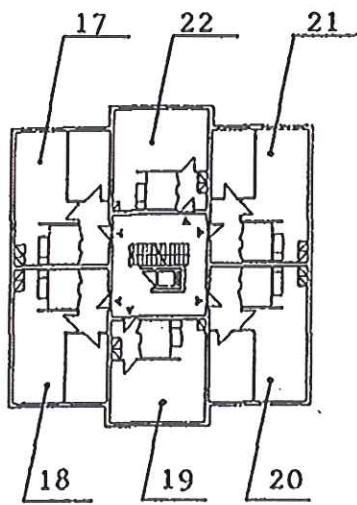
2. nadzemní podlaží



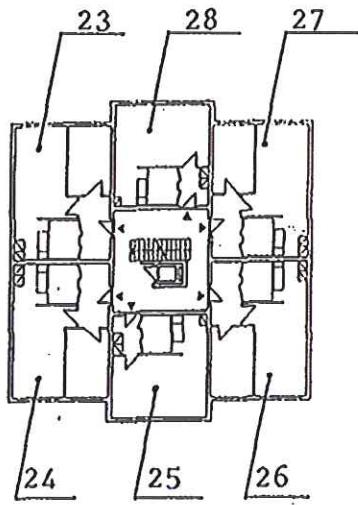
3. nadzemní podlaží



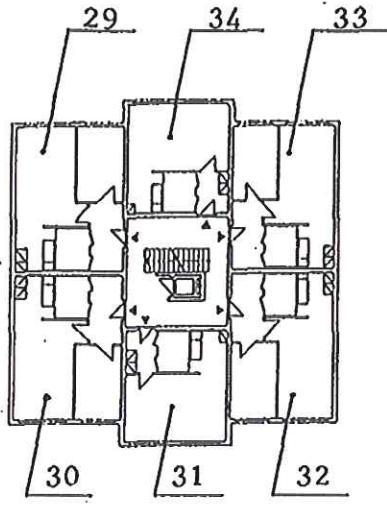
4. nadzemní podlaží



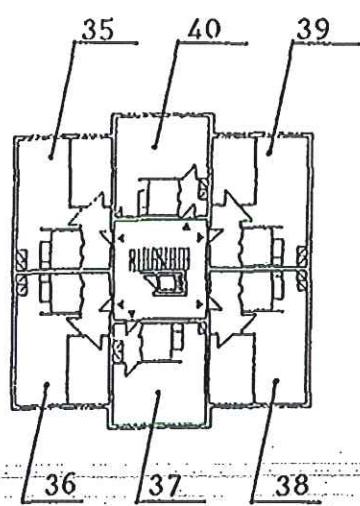
5. nadzemní podlaží



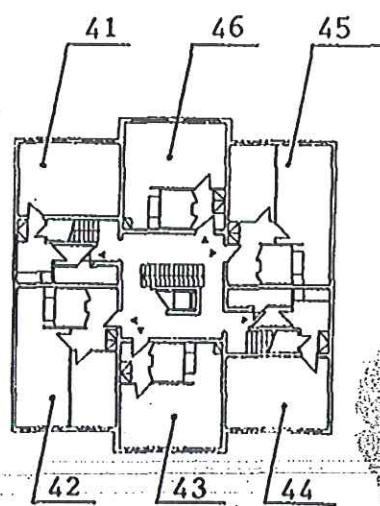
6. nadzemní podlaží



7. nadzemní podlaží



8. nadzemní podlaží



9. nadzemní podlaží

