

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20600

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	Družstevní podíl v družstvu Družstvo "99" - Háje
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Háje
Adresa:	Steinerova 602/16, 149 00 Praha

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

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

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	Exekuční řízení č. j. 3 EX 164/20 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



**OBVYKLÁ CENA**

**4 929 000 Kč**

Stav ke dni: 30.11.2020 Datum místního štětření: 6.11.2020

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 30.11.2020

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou podílu v bytovém družstvu „Družstvo '99“ - Háje, se sídlem Steinerova 602/16, Háje, 149 00 Praha 4, spjatý s užíváním jednotky č. 2, na adresu Steinerova 602/16, 149 00 Praha 4.

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 occenování 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 přikládaná 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 obvyklc 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 occenování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) occenování 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.

### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.9.2020 pod č.j. 003 EX 164/20-29.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité vči dne 6.11.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomap.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace z družstva Družstvo "99" - Háje.

### **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.: Ocenování 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.: Ocenování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

### Místopis

Město Praha s cca 1.310.000 obyvateli leží v kraji Hlavní město Praha a je hlavním městem České republiky. Městem protéká řeka Vltava a mnoho dalších menších toků. Město má velmi rozvinutou infrastrukturu a veškerou nabídku občanského vybavení. Ve městě se nachází nejširší zdravotní péče v mnoha nemocnicích, mnoho vzdělávacích zařízení všech stupňů, obchody s veškerým zbožím, pestré kulturní i sportovní využití. Dopravní obslužnost zajišťují linky MHD, autobusy a vlaky.

Městská část Háje leží na jihovýchodním okraji Prahy. Centrum města je vzdáleno cca 11 km. V docházkové vzdálenosti se nachází široká nabídka občanské vybavenosti: mateřské a základní školy, supermarkety, obchodní centrum Galactic, lékárny, pošta a jiné. Dopravní obslužnost lokality zajišťují autobusy MHD, metro a příměstské autobusy. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obytné zástavbě ulice Steincrova č.p. 602/16. Zastávka autobusu „Horčičkova“ se nachází cca 170 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD <input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> jiné
	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input 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 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 - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 759/17    HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000  
Praha 1

### Celkový popis

Jedná se o řadový vnitřní bytový dům panelové konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštach. Budova má 1 podzemní a 12 nadzemních podlaží. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 35 bytových jednotek. Střecha budovy je plochá. Součástí střechy je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové. Poštovní schránky jsou uvnitř budovy. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaný podíl v bytovém družstvu Družstvo "99" - Háje je spojen s užíváním bytu č. 2 v

bytovém domě č.p. 602 Háje. Byt č. 2 se nachází v budově č.p. 602 v 1. NP a jeho dispozice je 3+1. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné.

Užitná plocha jednotky je 74,10 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů zaslaných z bytového družstva Družstvo "99" - Háje, se sídlem Steinerova 602/16, Háje, 149 00 Praha 4.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Informace jsou převzaté z databáze RIUAN. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 766 stojí bytový dům s č.p. 602 Háje. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 276 m<sup>2</sup>. Pozemek je ve vlastnickém právu Družstvo "99" - Háje, se sídlem Steinerova 602/16, Háje, 149 00 Praha 4.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Včasná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 6.11.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO    Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

**Ostatní rizika:**

NE    Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Družstevní byt č. 2 Háje

## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Družstevní byt č. 2 Háje

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 74,10 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 provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje 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 jednoúčková 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 jednoúčkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  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:

<b>Název:</b>	<b>Byt 3+1 Praha</b>			
<b>Lokalita:</b>	Háje, ulice Steinerova			
<b>Popis:</b>	Byt v družstevním vlastnictví o dispozici 3+1 s lodžií, který se nachází ve městě Praha v části Háje v ulici Steinerova. Dům má 1 podzemní a 12 nadzemních podlaží. Konstrukce domu je panclová s plochou střechou. Dům prošel revitalizací. Byt se nachází ve 12. NP. Byt je v dobrém stavu. Okna jsou plastová s orientací na jih a sever. Nemovitá věc je napojena dostupné sítě. Vytápční ústřední dálkové. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
<b>Užitná plocha:</b>	71,00 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	0,98			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kč	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 490 000	71,00	77 324	0,90	69 592



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
LK139445

<b>Název:</b>	<b>Byt 3+1 Praha</b>			
<b>Lokalita:</b>	Háje, ulice Hekrova			
<b>Popis:</b>	Byt v družstevním vlastnictví o dispozici 3+1 s lodžií a sklepem, který se nachází ve městě Praha v části Háje v ulici Hekrova. Dům má 1 podzemní a 8 nadzemních podlaží. Konstrukce domu je panelová s plochou střechou. Dům prošel revitalizací. Byt se nachází v 5. NP. Byt je po rekonstrukci v dobrém stavu. Okna jsou plastová. Nemovitá věc je napojena všechny dostupné sítě. K bytu náleží lodžie a sklep. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
<b>Užitná plocha:</b>	65,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	0,97			
K2 Velikost objektu	0,97			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97			
K5 Provedení a vybavení	0,98			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kč	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 500 000	65,00	84 615	0,76	64 307



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
19087

<b>Název:</b>	<b>Byt 3+kk Praha</b>
<b>Lokalita:</b>	Háje, ulice Plickova

<b>Popis:</b>	Byt v družstevním vlastnictví o dispozici 3+kk s balkonem, který se nachází ve městě Praha v části Háje v ulici Plickova. Dům má 1 podzemní a 9 nadzemních podlaží. Konstrukce domu je panelová s plochou střechou. Dům je po rekonstrukci. Byt se nachází v 5. NP. Byt je po rekonstrukci v dobrém stavu. Okna jsou plastová. Nemovitá věc je napojena dostupné sítě. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
<b>Užitná plocha:</b>	66,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	0,97			
K2 Velikost objektu	0,97			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97			
K5 Provedení a vybavení	0,98			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			
<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> ]
5 500 000	66,00	83 333	0,76	63 333



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 2096/1526

<b>Název:</b>	Byt 3+1 Praha			
<b>Lokalita:</b>	Háje, ulice Hekrova			
<b>Popis:</b>	Byt v družstevním vlastnictví o dispozici 3+1 s lodžií a sklepem, který se nachází ve městě Praha v části IIáje v ulici Hekrova. Dům má 1 podzemní a 7 nadzemních podlaží. Konstrukce domu je panelová s plochou střechou. Dům prošel revitalizací. Byt se nachází ve 4. NP. Byt je v původním dobrém stavu. Okna jsou plastová s orientací na jih a sever. Nemovitá věc je napojena všechny dostupné sítě. Vytápění je ústřední dálkové. K bytu náleží lodžie a sklep. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
<b>Užitná plocha:</b> 72,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikost objektu	1,00			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97			
K5 Provedení a vybavení	0,98			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			
<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> ]
5 700 000	72,00	79 167	0,90	71 250



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: N05713

<b>Název:</b>	Byt 3+1 Praha
<b>Lokalita:</b>	Háje, ulice Anežky Malé
<b>Popis:</b>	Byt v družstevním vlastnictví o dispozici 3+1 se zasklenou lodžií a sklepem, který

se nachází ve městě Praha v části Háje v ulici Anežky Malé. Dům má 12 nadzemních podlaží. Konstrukce domu je panelová s plochou střechou. Dům prošel revitalizací. Byt se nachází ve 12. NP. Byt je po rekonstrukci v dobrém stavu. Okna jsou plastová. Nemovitá věc je napojena všechny dostupné sítě. Vytápění je ústřední dálkové. K bytu náleží lodžie a sklep. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Užitná plocha:** 72,00 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	0,98
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
N01008

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> ]
5 700 000	72,00	79 167	0,81	64 125

Minimální jednotková porovnávací cena	63 333 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 521 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	71 250 Kč/m <sup>2</sup>

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	66 521 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,10 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 929 206 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Družstevní byt č. 2 Háje 4 929 206,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 929 206 Kč</b>
----------------------------	---------------------

### 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 24 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, 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.

<b>Obvyklá cena</b> <b>4 929 000 Kč</b>
--

slovny: Čtyřimilionydevětsetdvacetdevětisíc Kč

### Závěr

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

- podílu v bytovém družstvu Družstvo "99" - Háje, se sídlem Steinerova 602/16, Háje, 149 00 Praha 4, spjatý s užíváním jednotky č. 2, na adresu Steinerova 602/16, 149 00 Praha 4.

#### 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 **4.929.000,- Kč**.

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

- nezjištěna.

V Praze 30.11.2020

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

**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.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Mgr. Petr Slepčka

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepčka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20600 znaleckého deníku.

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2







