

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 843-37/19

O obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 376/12 umístěné v bytovém domě čp. 376, 377, 378, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu, zapsané na LV 1132, podílu na pozemcích zastavěné plochy parc. č. 652/32, 652/33 a 652/34, zapsaných na LV 2344, vše k.ú. Letňany, hl. m. Praha

Objednavatel znaleckého posudku:

HL Investment Solutions s.r.o.
IČO: 05980623
Na Příkopě 988/31
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

zjištění ceny nemovitosti za účelem
nedobrovolné dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni zpracování, znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 11 včetně titulního listu, 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 12. 8. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 376/12 umístěné v bytovém domě čp. 376, 377, 378, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu, zapsané na LV 1132, podílu na pozemcích zastavěné plochy parc. č. 652/32, 652/33 a 652/34, zapsaných na LV 2344, vše k.ú. Letňany, hl. m. Praha

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 376/12
Adresa předmětu ocenění:	Vítkovická 376 19900 Praha 9
LV:	1132
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Letňany
Počet obyvatel:	1 294 513

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka bytové jednotky nebyla uživatelem neumožněna.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu Praha město ze dne 1.7.2019, k.ú. Letňany, LV – 1132
- nahlížení do KN, k.ú. Letňany, LV 2344
- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 31.7.1996
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- prohlídka exteriéru

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pavla Koudelková, Kojetická 225, 250 72 Předboj, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví a prohlášení vlastníka. Prohlídka bytu nebyla umožněna. Dle obhlídky exteriéru a dostupných údajů o nemovitosti bylo zjištěno, že bytový dům byl postaven Stavebním bytovým družstvem AVIA Praha na základě stavebního povolení č.j.:Výst. 9142-65-ing.Zá ze dne 29.10.1965, vydaným odborem výstavby Praha-východ, a užíván od roku 1968 na základě povolení k trvalému užívání č.j.: Výst. 7215/68/Ro vydaném odborem výstavby Praha Letňany dne 21.12.1968. Dům měl čtyři nadzemní podlaží. Oceňovaný byt 12 je umístěn v původním 4. NP. V rámci revitalizace domů po roce 1989 byla provedena nástavba dvou obytných podlaží a k čp. 377 přistaven výtah. Dne 31. 7. 1996 bylo vypracováno Prohlášení vlastníka budovy, dům rozdělen na jednotky. Vklad práva povolen rozhodnutím čj. V9-10956/96 ze dne 24.9.1996, právní účinky 23.8.1996. Prohlášení vlastníka bylo provedeno dříve, než byl dořešen převod pozemků z ČKD Praha holding a.s. Každý z vlastníků bytů uzavřel nájemní smlouvu na příslušný podíl na pozemcích s vlastníkem pozemků. Po převodu vlastnictví byly pozemky zapsány na LV 2344, jako vlastník je

uvedeno Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 376, 377, 378 v ulici Vítkovická, Praha - Letňany, Vítkovická 377, Letňany, 19900 Praha 9, jehož jsou vlastníci bytů členy.

Každému členu SVJ přísluší příslušný podíl (dle velikosti bytové jednotky) na pozemcích parc. č. 652/32, 652/33 a 652/34. Bytová jednotka č. 376/12 je ve vlastnictví paní Pavly Koudelkové. Nemovitost na LV 1132 paní Koudelková nabyla na základě Smlouvy kupní ze dne 7.3.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 12. 03. 2013, V-10330/2013-101. Nemovitost je zatížena zástavním právem, zákazem zcizení nebo zatížení a je podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva.

7. Celkový popis nemovité věci

Jde o samostatný bytový dům v ulici Vítkovická, městská část Letňany, přístupný přímo z chodníku ulice. Dům se skládá ze tří samostatných vchodů a čísel popisných čp. 376, 377 a 378 a je umístěn na pozemcích p.č. 652/32, 652/33 a 652/34. Statut místa - hl.m. Praha.

Dům má jedno podzemní podlaží, čtyři původní nadzemní podlaží a dvě podlaží nastavená do „mansardové střešní konstrukce“. V rámci revitalizace domů byla provedena nástavba pátého a šestého nadzemního podlaží, přistaven výtah k čp. 377, který v nastavených podlažích slouží pro všechny byty všech vchodů, dále provedena výměna oken a vchodových dveří za plastové, provedena nová stoupací vedení. Po provedené nástavbě bylo v roce 1996 bylo provedeno Prohlášení vlastníka. Konstrukce domu je zděná, stropy jsou rovné polospalné, střecha mansardová s asfaltovým šindelem, fasáda zateplena, členěna balkony, sokl obložen keramickými pásky, klempířské konstrukce úplné. Vytápění bytových jednotek a dodávka teplé užitkové vody je dálkovým rozvodem, topení ústřední. Oceňovaná bytová jednotka č. 12 o plošné výměře 49,9 m² je ve 4. nadzemním podlaží vchodu čp. 376. Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě mimo plyn. V době prohlídky domu byl rekonstruován výtah, dokončení nové obestavby a výměny výtahu má být ukončeno 1. 9. 2019.

Dle Prohlášení vlastníka je bytová jednotka č. 376/12 umístěna ve 4. NP, velikost 2+1 s balkonem.

Skladba místností:

- kuchyně 7,50 m²
- pokoj 16,60 m²
- pokoj 16,80 m²
- koupelna 2,00 m²
- WC 0,79 m²
- sklep 2,10 m²
- předsíň 4,13 m²
- balkon 2,21 m²

(plocha balkonu, terasy a lodžie se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky)

K vlastnictví bytu č. 376/12 patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. V době zpracování Prohlášení vlastníka byly pozemky zastavěné plochou domu ve vlastnictví ČKD a vlastníků byly pronajaty. Následně byly pozemky převedeny na Společenství vlastníků. Každý vlastník de facto vlastní podíl odpovídající podílu na společných částech domu, k bytové jednotce č. 376/12 přísluší podíl o velikosti 499/26917.

Bytová jednotka nebyla pro ocenění zpřístupněna. Znalec předpokládá, že vybavení bytu je v původním, běžně udržovaném stavu.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku,

nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita pro srovnání metoda porovnávací dle platného oceňovacího předpisu a jako hlavní porovnávací metoda na trhu s nemovitostmi.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B. 1 Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských	I	1,20

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

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,492$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,611$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,112$

1. Bytová jednotka č. 376/12

Bytová jednotka velikosti 2+1 umístěná ve 4. NP, celková výměra podlahové plochy bytu s příslušenstvím je 49,9 m². Pro ocenění je uvažováno s původním vybavením, běžné údržby. K vlastnictví bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 499/ 26917 .

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 9
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	57 613,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

bytová jednotka č. 376/12:	49,9 * 1,00 =	49,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		49,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = \mathbf{0,745}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,845 = \mathbf{0,848}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 57\,613,- \text{ Kč/m}^2 * 0,848 = 48\,855,82 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 49,90 \text{ m}^2 * 48\,855,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,030 * 1,080 = 2\,711\,925,99 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 711 925,99 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 652/32, 652/33, 652/34

Jde o pozemek zastavěné plochy domem s vnitroblokem. Pozemek je rovinný, napojen na veřejné inženýrské sítě. Přístup je z chodníku přímo z hlavní ulice. Pozemek je oceněn dle platné cenové mapy.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	652/32	156	3 000,00	468 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	652/33	282	3 000,00	846 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	652/34	155	3 000,00	465 000,-
Cenová mapa - celkem		593		1 779 000,-

Pozemek parc. č. 652/32, 652/33, 652/34 - zjištěná cena celkem = 1 779 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 779 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 711 925,99 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 779 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 499 / 26 917

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,779\,000,- \text{ Kč} * 499 / 26\,917 = 32\,979,94 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 32 979,94 Kč

Bytová jednotka č. 12 - zjištěná cena = 2 744 905,93 Kč

Zjištěná cena bytové jednotky č. 376/12 po zaokrouhlení 2 745 000 Kč

B.2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

Pro porovnávací metodu je v současné době v dané lokalitě dostatek obdobných nemovitostí na trhu. Pouze v městské části Letňany se je jediném serveru S-reality nabízí přes 150 bytů. Znalec pro porovnání vybral pouze nejbližší okolí, byty obdobné velikosti, vybavení a stavu. Jde o byty od plošné výměry 40 až 58 m², průměr činí 50 m². Nabídkové ceny, které obsahují provize a poplatky se pohybují mezi cca 3,4 až 4,3 mil. Kč. Po úpravě koeficientem „nabídky“ se ceny bytů pohybují mezi cca 2,7 až 4 mil. Kč.

lokalita Letňany	vel. m ²	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,95	koef stavu	koef vybav	cena obvyklá Kč	cena Kč/m ²	pozn.
Krnovská	53	3 700 000	3 515 000	1,00	1,00	3 515 000	66 321	původní stav
Fryčovická	54	4 000 000	4 000 000	0,65	1,00	2 600 000	48 148	po celkové rekonstrukci
Dudkova	58	3 650 000	3 467 500	1,00	1,00	3 467 500	59 784	původní stav
Bechyňská	53	4 280 000	4 066 000	0,85	1,00	3 456 100	65 209	po částečné rekonstrukci
Třinecká	40	2 799 000	2 659 050	0,85	1,00	2 260 193	56 505	po částečné rekonstrukci
Tupolevova	54	3 650 000	3 467 500	0,90	1,00	3 120 750	57 792	koupelna po rekonstrukci
Krausova	45	3 390 000	3 220 500	0,90	1,00	2 898 450	64 410	koupelna po rekonstrukci
Krausova	45	3 490 000	3 315 500	0,85	1,00	2 818 175	62 626	po částečné rekonstrukci
průměr	50	3 619 875	3 463 881			3 017 021	60 099	
Dražby								
Krylovecká, Hloubětín	82	4 050 000	4 050 000	1	1	4 050 000	49 390	2 x WC, 4/4 patro bez výtahu, stav původní cca 40 r., cena ZP
Pod Harfou, Vysočany	100	7 500 000	7 500 000	0,95	0,9	6 412 500	64 125	zděný, dvoupodlažní, předzahrádka, parkovací stání, cena ZP
Na Maninách	40	3 840 000	3 840 000	1	1	3 840 000	96 000	zděný, 5. NP, výtah, cena ZP
Vítkovická	49,90					2 994 000	60 000	

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, daň z nabytí nemovitosti

Po úpravě cen jednotlivých nabídek koeficientem stavu a polohy pak průměrná cena za 1 m² plochy činí cca 60 tis. Kč. Rovněž byly zjišťovány ceny bytů, které jsou předmětem dražby. Zjištěny byly vyhlášené, ještě nerealizované dražby, kde cena vychází ze znaleckého posudku. S ohledem na zjištěné skutečnosti je navržena zjištěná průměrná cena 1 m² podlahové plochy bytu, ve výši 60 tis. Kč.

B.2 Cena bytu č. 376/12 porovnávacím způsobem

2 994 000,- Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 1132

Pavla Koudelková, Kojetická 225, 250 72 Předboj, podíl 1 / 1

Zjištěná cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že je na

majetek na LV 1132 - bytové jednotky č. 376/12 umístěné v bytovém domě čp. 376, 377, 378, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu, k.ú. Letňany, hl. m. Praha

uvaleno Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení a podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva (viz výpis KN).

Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo zjistit obvyklou cenu nemovitosti bytové jednotky č. 376/12 umístěné v bytovém domě čp. 376, 377, 378, ulice Vítkovická, Praha 9 – Letňany, hl. m. Praha, zapsané na LV 1132. Členu SVJ dle LV 2344 přináleží rovněž příslušný podíl (dle velikosti bytové jednotky) na pozemcích parc. č. 652/32, 652/33 a 652/34.

Pro zjištění obvyklé ceny - tržní hodnota - byla použita porovnávací metoda dle platné oceňovací vyhlášky a metoda porovnání srovnatelných nemovitostí na trhu. Zjištěná cena dle platného oceňovacího předpisu činí 2 745 000 Kč, cena na trhu s obdobnými nemovitostmi pak 2 994 000 Kč. Znalec se přiklání k ceně zjištěné na trhu s nemovitostmi jako k reálnější hodnotě.

Za předpokladu, že nebudou zjištěny další, v době zpracování posudku neznámé okolnosti (nebyla umožněna prohlídka bytu), které se vztahují ke stavu oceňované nemovitosti, je možné při stanovení obvyklé hodnoty předmětné nemovitosti vycházet z výše uvedených zjištění.

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena bytové jednotky č. 376/12, zapsané na LV 1132, a příslušného podílu na pozemcích p.č. 652/32, 652/33 a 652/34, k.ú. Letňany, obec Praha, okres hl. m. Praha, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka

2 994 000,- Kč

slovy: Dva miliony devětsetdevadesátčtyřtisíc Kč

V Praze 12. 8. 2019

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9



Cuřiz

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Letňany, LV – 1132
- nahlížení do KN, LV - 2344
- kopie katastrální mapy k.ú. Letňany, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 843-37/19 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 843-37/19.

Cuřiz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2019 15:35:02

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

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Číslo: 731439 Letňany

List vlastnictví: 1132

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Státník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Státnické právo		
Koudelková Pavla, Kojetická 225, 25072 Předboj	726125/1063	

Nemovitosti

Státník, jiný oprávněný	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
Státnické právo		
Koudelková Pavla, Kojetická 225, 25072 Předboj	byt.z.	499/26917

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Budova Letňany, č.p. 376, 377, 378, byt.dům, LV 490
na parcele 652/32, LV 2344
652/33, LV 2344
652/34, LV 2344

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Jednotka: 376/12

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

V-9947/2013-101

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

V-31984/2019-101

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Oprávnění pro

Bobek Jan Ing., č.p. 98, 29431 Jizerní Vtelno, RČ/IČO:
691011/0966

Povinnost k

Jednotka: 376/12

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 01.07.2019 15:35:02

Kres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

zemí: 731439 Letňany

List vlastnictví: 1132

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu

09.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2017. Zápis proveden dne 07.04.2017; uloženo na prac. Praha

V-19014/2017-101

Pořadí k 15.03.2017 11:37

uvisející zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2017-02-27-01 ze dne 09.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2017. Zápis proveden dne 07.04.2017; uloženo na prac. Praha

V-19014/2017-101

uvisející zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2017-02-27-01 ze dne 09.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2017. Zápis proveden dne 07.04.2017; uloženo na prac. Praha

V-19014/2017-101

kaz zcizení nebo zatížení

o dobu trvání zástavního práva V-19014/2017-101

Oprávnění pro

Bobek Jan Ing., č.p. 98, 29431 Jizerní Vtelno, RČ/IČO: 691011/0966

Povinnost k

Jednotka: 376/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2017-02-27-01 ze dne 09.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2017. Zápis proveden dne 07.04.2017; uloženo na prac. Praha

V-19014/2017-101

Pořadí k 15.03.2017 11:37

oznámky a další obdobné údaje

vztahu

podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Povinnost k

Jednotka: 376/12

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 183 EX-951/2019 -6 ze dne 13.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2019. Zápis proveden dne 17.06.2019.

Z-20782/2019-101

by a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

áva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-37553/2019-101

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2019 15:35:02

kres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

zemí: 731439 Letňany

List vlastnictví: 1132

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vábývací tituly a jiné podklady zápisu

na

ouva kupní ze dne 07.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.03.2013.

V-10330/2013-101

o: Koudelková Pavla, Kojetická 225, 25072 Předboj

RČ/IČO: 726125/1063

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

zornění: 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.

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

ovil: Úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.07.2019 15:36:58

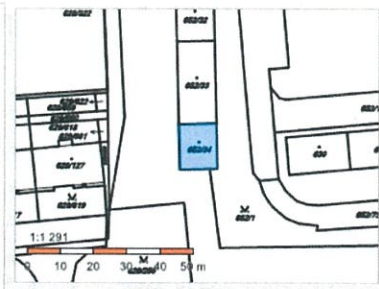
Ověřuji pod pořadovým číslem V 1948/2019, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [652/34](#)
 Obec: [Praha \[554782\]](#)
 Katastrální území: [Letňany \[731439\]](#)
 Číslo LV: [2344](#)
 Výměra [m²]: 155
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: [č. p. 376, 377, 378](#)



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 376, 377, 378 v ulici Vítkovická, Praha - Letňany, Vítkovická 377, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

