

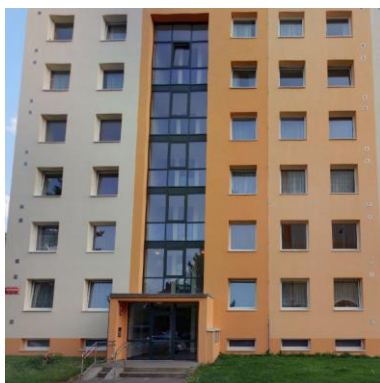
ZNALCKÝ POSUDEK

č. 79483/2024

(označení 8213-302/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí:

spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 366/100, umístěné v bytovém domě č.p. 361, 362, 363, 364, 365, 366 na pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 5689/591084 na společných částech bytového domu č.p. 361, 362, 363, 364, 365, 366, který stojí na pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9 a pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9, 626/84, 626/86, 626/88, 626/90, 626/92, 626/94 a 626/96 (LV č. 1870 a LV č.878), v katastrálním území Čimice, obci Praha, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Ing. Petr Kučera
Exekutorský úřad Kladno
náměstí Starosty Pavla 5
272 02 Kladno
Č.j. 150 EX 424/17

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 17.10.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 17 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.
V Ostravě 04.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 1870 a LV č. 878 pro k.ú. Čimice ze dne 24.9.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Ing. Petra Kučery, sp. zn. 150 EX 424/17-79 o ustanovení znalce ze dne 3.10.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 17.10.2024 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes výzvu exekutora nedostavil k prohlídce nemovité věci. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci.

Znalci nebyly předloženy zadavatelem ani povinným žádné nájemní nebo jiné smlouvy spojené s nemovitou věcí.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 1870 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Machalek Zdenek, Chvatěrubská 366/28, Čimice, 18100 Praha 8	1/2
Machálek Jan Ing., Přemyslovská 2011/23, Vinohrady, 13000 Praha 3	1/2

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Machálek Jan
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Jako spoluvlastníci jsou v KN na LV č. 878 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Machalek Zdenek, Chvatěrubská 366/28, Čimice, 18100 Praha 8	5689/1182168
Machálek Jan Ing., Přemyslovská 2011/23, Vinohrady, 13000 Praha 3	5689/1182168

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Bytová jednotka č. 366/100 a spoluvlastnický podíl na domě a pozemcích
Adresa: Chvatěrubská 366/28, Praha-Čimice
Obec: Praha
Katastrální území: Čimice

Oceňované nemovité věci se nachází v Hlavním městě Praha, části Čimice, při ul. Chvatěrubská, jižně od ulice K Ládví. Vzdálenost k zastávce MHD autobus „Přívorská“ je cca 200 m. Vzdálenost k zastávce MHD metro „Kobylisy“ je cca 3 km. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z ul. Chvatěrubská, parc. č. 626/95 (ve vlastnictví Hlavního města Prahy). V Hlavním městě Praha je k dispozici kompletní občanská vybavenost, nemovité věci jsou ve vzdálenosti cca 10 km od centra města.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- v okolí nemovitých věcí je k dispozici veškerá občanská vybavenost
- dobrá dostupnost MHD (autobus)

Negativa oceňované nemovité věci:

- omezené parkovací možnosti
- horší dostupnost MHD (metro)

Nemovitá věc je tvořena bytovou jednotkou č. 366/100, umístěnou v bytovém domě č.p. 361, 362, 363, 364, 365, 366 na pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 5689/591084 na společných částech bytového domu č.p. 361, 362, 363, 364, 365, 366, který stojí na pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9 a pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9, 626/84, 626/86, 626/88, 626/90, 626/92, 626/94 a 626/96 (LV č. 1870 a LV č.878), v katastrálním území Čimice, obci Praha

Popis

Popis bytového domu č.p. 366

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je řadový krajní, podsklepený, s 6. NP. Výtah je instalován. Svislé konstrukce jsou ze stěnových panelů, okna jsou plastová. Dům je zateplen. V domě se nachází 109 bytů.

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	05.05.1976	Druh svislé nosné konstrukce:	Stěnové panely
Počet bytů:	109	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	1426	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Počet podlaží:	7	Vybavení výtahem:	S výtahem
Počet vchodů:	6		

Kód vchodu:	2182	Adresa:	Chvatěrubská 366/28
Počet bytů:	19	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Počet podlaží:	7	Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Druh svislé nosné konstrukce:	Stěnové panely	Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Připojení na vodovod:	S vodovodem		

Popis bytové jednotky č. 366/100

Informace o bytové jednotce získány ze smlouvy o převodu bytové jednotky.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v 4.NP/6.NP o dispozici 2+1.

1.1. Bytová jednotka se skládá z

o následující ploše:

kuchyň, kuchyňský kout	7.76 m ²
pokoj 1.	19.74 m ²
pokoj 2.	12.85 m ²
pokoj 3.	- m ²
pokoj 4.	- m ²
koupelna	2.86 m ²
WC	0.97 m ²
sklep, komora (mimo byt)	1.58 m ²
komora, šatna (v bytě)	2.15 m ²
předsíň	10.56 m ²
lodžie, balkón	6.99 m ²

(plocha balkónu, sklepu nebo komory mimo byt není součástí celkové podlahové plochy bytové jednotky)

Celková výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím je:

56.89 m²

1.2. Vybavení bytu

a) kuchyňská linka	1
b) sporák plyn-elektro	1
c) dvouvaříč plyn-elektro	-
d) vestavěné skříně	2
e) vana, sprchový kout	1
f) umyvadlo	1
g) WC mísa s nádrží	1
h) míchací baterie	3
i) listovní schránka	1
j) zvonek, domácí telefon	1
k) infrazářič	1
l) ventilátor	3
m) PO – karma	-
n) plynový kotel	-

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 5689/591084 na společných částech bytového domu č.p. 361, 362, 363, 364, 365, 366, který stojí na pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9 a pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9, 626/84, 626/86, 626/88, 626/90, 626/92, 626/94 a 626/96 (LV č. 1870 a LV č. 878), v katastrálním území Čimice, obci Praha

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 5 100 tis. až 6 050 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané byty	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užité plochy bytu v m ²	redukováná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	K Šafránce 506/20, Praha 9- Střížkov	5 090 000	1,00	53	96 038	1,00	1,00	1,00	1,00	96 038
byt č.2	Chvatěrubská 356/16, Praha 8- Čimice	5 230 000	1,00	53	98 679	1,00	1,00	1,00	1,05	103 613
byt č.3	Toruňská 327/1, Praha 8- Bohnice	6 025 000	1,00	62	97 177	0,95	1,00	1,00	1,00	92 319
byt č.4	Okořská 340/11, Praha 8- Čimice	5 740 000	1,00	57	100 702	1,00	1,00	1,00	1,00	100 702
					průměrná indexovaná hodnota					98 168

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
57	98 168	5 595 565

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: znalec předpokládá, že srovnávané bytové jednotky č. 1, 2 a 4 jsou ve srovnatelném stavu, index je roven 1; srovnávaný byt č. 3 je v lepším stavu, protože se jedná o byt po rekonstrukci, index je menší než 1,

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: domy u srovnávaných nemovitostí jsou ve srovnatelném stavu, index je roven 1;

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází ve stejné lokalitě, index je roven 1

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (balkon či lodžie, apod.): srovnávané bytové jednotky č. 1, 3 a 4 mají obdobné součásti a příslušenství (balkon či lodžii), index je roven 1; srovnávaná jednotka č. 2 nemá balkon, index je větší než 1

Korekce ceny na faktor času – jelikož se jedná o prodeje v současné době, znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám.

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):

5 595 565,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

5 600 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %

menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 5 600 000,- Kč

Cena spoluvl. podílu 1/2: 2 800 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 2 240 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 5 100 tis. až 6 050 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, součástí a příslušenství, případně umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %

menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

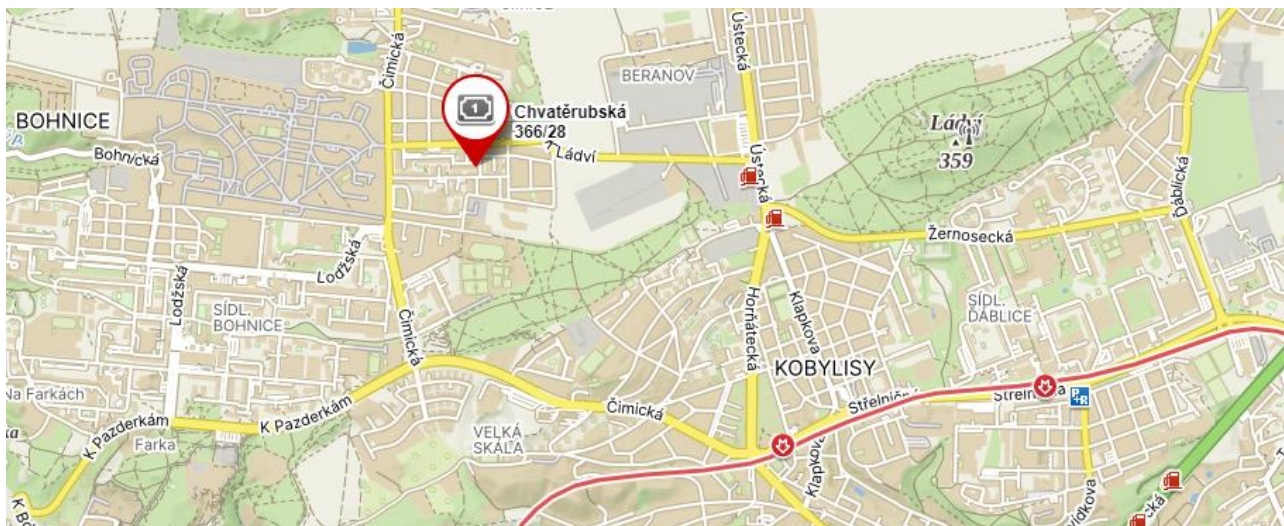
Znalci nebyly předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy spojené s nemovitou věcí.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 2+1, K Šafránce 506/20, Praha-Střížkov

Realizovaná cena: 5 090 000,- Kč

Užitná plocha: 53 m²

byt 2+1 s lodžii který, se nachází v klidné čtvrti Prahy 9 - Střížkov, konkrétně v ulici Na Šafránce. Tento byt nabízí 53 m² obytné plochy, doplněné o lodžii o rozměrech 3 m². Byt je situován do klidné ulice, ale přitom jeho poloha je velmi strategická na metro C-Střížkov dojdete volným krokem za pouhých 10 minut. Co se týče stavu bytu, ten je třeba upřímně charakterizovat jako udržovaný, avšak před nutnou rekonstrukcí koupelny, kuchyně, elektřiny a podlah. Tento stav však může být pro budoucího majitele výhodou-má totiž možnost byt přizpůsobit svým vlastním potřebám a představám. Pokud byste potřebovali, rád Vám doporučím osvědčené firmy na rekonstrukci, s nimiž mám osobní zkušenosti a jejichž ceny jsou přijatelné. Z tohoto bytu si lze velmi dobře představit i přeměnu na menší 3kk s lodžii. Viz. vizualizace ve fotogalerii. Dům, ve kterém se byt nachází, prošel nedávnou rekonstrukcí fasády včetně zateplení, nových stoupaček, nové elektřiny, vstupních dveří, plastových oken a lodžii.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2024

Řízení č.: V-6932/2024-101



Nemovitá věc č. 2

Byt 2+1, Chvatěrubská 356/16, Praha 8 - Čimice

Realizovaná cena: 5 230 000,- Kč

Užitná plocha: 53 m²

Byt 2+1, v rezidenční lokalitě Prahy 8 - Čimice. Bytový dům je bezvadně kompletně zrekonstruovaný (zateplená fasáda, plast. okna, nové rozvody-elektro, vody, odpady, nový oboustranný výtah, moderní vstupní vestibul se schránkami a odemykáním na čip, nová výmalba pater, vyměněna dlažba na schodišti i v hale). Byt 2+1, 2. patro/ze 6, prošel částečnou rekonstrukcí (plovoucí podlahy, instalován nový elektroměr 3x20 A, vyměněny interiérové dveře, nová kuchyňská linka s el. sporákem a digestoří, výmalba, plastová okna s předokenními el. stahovacími roletami, nové umyvadlo), jádro v původním velmi dobře udržovaném stavu. Okna všech místností jsou orientována na východ do parku. Byt je velmi světlý, dominuje mu barva bílá a šedá, která bytový prostor zvětší. Součástí prodeje bytu je prostorný sklep umístěný v suterénu domu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: V-34154/2024-101



Nemovitá věc č. 3

Byt 2+1, Toruňská 327/1, Praha 8- Bohnice

Realizovaná cena: 6 025 000,- Kč

Užitná plocha: 62 m²

Byt 2+1 se zasklenou lodžíí po kompletní rekonstrukci. Vstup do bytu zajišťují bezpečnostní dveře a za nimi najdete prostornou předsíň s vestavěnou skříní, která nabízí dostatek prostoru pro uložení vašich věcí. Otevřený prostor získaný spojením obývacího pokoje, kuchyně. Tato část bytu je orientována na východ. Ložnice s vestavěnou skříní je orientována na západ. Koupelna s vanou, samostatné WC a předsíň. K bytu náleží i sklepní kóje, která je umístěna v 1. podzemním podlaží. Panelový dům, ve kterém se byt nachází, je ve velmi dobré kondici a o jeho údržbu se pečlivě stará společenství vlastníků. Tato nemovitost nabízí ideální kombinaci klidného bydlení s dobrou dostupností do centra Prahy

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2024

Řízení č.: **V-22420/2024-101**



Nemovitá věc č. 4

Byt 2+1, Okořská 340/11, Praha 8- Čimice

Realizovaná cena: 5 740 000,- Kč

Užitná plocha: 57 m²

Byt 2+1 s velkou lodžíí a samozřejmě k němu náleží také sklep. Byt je tvořený centrálně umístěnou prostornou předsíní, ze které vedou dvoukřídlé dveře do obývacího pokoje, což působí velmi vzdušným a příjemným dojmem, dále ložnicí, kuchyní, koupelnou, toaletou a praktickou šatnou. Z jižně orientovaného obývacího pokoje je přístupná lodžie, která se táhne přes celou jeho šířku a nabízí tak dostatek prostoru pro vytvoření příjemného posezení, kde si budete moct vychutnat sluneční paprsky či výhled do okolí. Díky své orientaci a umístění je byt plný světla a je klidný a teplý. Praktická šatna, vestavěné skříně a důmyslně využité prostory nad dveřmi nabízejí dostatek místa pro všechny vaše věci. Dům je po kompletní revitalizaci, má novou zateplenou fasádu, střechu, vchodové dveře i výtah.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2024

Řízení č.: **V-38797/2024-101**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovité věci jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 366/100, umístěné v bytovém domě č.p. 361, 362, 363, 364, 365, 366 na pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 5689/591084 na společných částech bytového domu č.p. 361, 362, 363, 364, 365, 366, který stojí na pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9 a pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9, 626/84, 626/86, 626/88, 626/90, 626/92, 626/94 a 626/96 (LV č. 1870 a LV č.878), v katastrálním území Čimice, obci Praha, pro účely exekučního řízení určuji ve výši

2 240 000,- Kč

Slovy: dva-miliony-dvě-stě-čtyřicet-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4) Nemovitá věc:: spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 366/100, umístěné v bytovém domě č.p. 361, 362, 363, 364, 365, 366 na pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 5689/591084 na společných částech bytového domu č.p. 361, 362, 363, 364, 365, 366, který stojí na pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9 a pozemcích parc. č. 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 626/9, 626/84, 626/86, 626/88, 626/90, 626/92, 626/94, 626/96 (LV č. 1870 a LV č.878), v katastrálním území Čimice, obci Praha, je v dražbě prodejní za částku:

2 240 000,- Kč

Slovy: dva-miliony-dvě-stě-čtyřicet-tisíc-korun-českých

5) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 79483/2024 evidence posudků.

V Ostravě 04.11.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava