

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26242/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 549/5 v budově č.p. 546, 547, 548, 549, příslušející k části obce Letňany, na pozemcích p.č. 409/4, p.č. 409/5, p.č. 409/6 a p.č. 409/7, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 409/4, p.č. 409/5, p.č. 409/6, p.č. 409/7 a p.č. 409/14 v rozsahu 122/10000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6529 a listu vlastnictví č. 540, vše v k.ú. Letňany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku: Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 63641461

Číslo jednací zadavatele: 174 EX 44/24-26

Číslo položky v evidenci posudků: 048493/2024

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19. 6. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 27. 6. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 6. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 44/24-26**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 549/5 v budově č.p. 546, 547, 548, 549, příslušející k části obce Letňany, na pozemcích p.č. 409/4, p.č. 409/5, p.č. 409/6 a p.č. 409/7, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 409/4 o výměře 262 m², p.č. 409/5 o výměře 262 m², p.č. 409/6 o výměře 263 m², p.č. 409/7 o výměře 266 m² a p.č. 409/14 o výměře 333 m² v rozsahu 122/10000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6529 a listu vlastnictví č. 540, vše v k.ú. Letňany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 44/24-26**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 6529, pro k.ú. Letňany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 30.5.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 540, pro k.ú. Letňany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 30.5.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Letňany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 19. 6. 2024.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 3.10.2007 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 19. 6. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl

předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

| | |
|------------------------|--|
| Kraj | Hlavní město Praha |
| Obec | Praha |
| Katastrální území | Letňany (731439) |
| Část obce | Letňany |
| Ulice | Letovská č. p. 549 |
| PSČ | 199 00 |
| Počet obyvatel | 1 357 326 |
| List vlastnictví číslo | 6529 |
| Vlastník | Šoltís Jozef, Do Struh 207, 25070 Odolena Voda |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 549/5 v budově č.p. 546, 547, 548, 549, příslušející k části obce Letňany, na pozemcích p.č. 409/4, p.č. 409/5, p.č. 409/6 a p.č. 409/7, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 409/4 o výměře 262 m², p.č. 409/5 o výměře 262 m², p.č. 409/6 o výměře 263 m², p.č. 409/7 o výměře 266 m² a p.č. 409/14 o výměře 333 m² v rozsahu 122/10000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6529 a listu vlastnictví č. 540, vše v k.ú. Letňany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Letovská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 834/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 30-ti lety. V roce 2010 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

| | |
|--------------------------------------|---|
| Základy včetně zemních prací: | betonové <i>s izolací</i> |
| Svislé konstrukce: | panelové |
| Stropy: | panelové |
| Krov, střecha: | plochá |
| Krytiny střech: | * |
| Klempířské konstrukce: | parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i> |
| Úprava vnitřních povrchů: | * |
| Úprava vnějších povrchů: | kontaktní zateplovací systém |
| Vnitřní obklady: | * |

| | |
|---|------------------------|
| Schody: | betonové |
| Dveře: | * |
| Okna: | plastová zdvojená |
| Povrchy podlah: | * |
| Vytápění: | ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj |
| Elektroinstalace: | * |
| Bleskosvod: | ANO |
| Vnitřní vodovod: | * |
| Vnitřní kanalizace: | * |
| Vnitřní plynovod: | * |
| Ohřev vody: | * |
| Vybavení kuchyní: | * |
| Vnitřní hygienické vybavení: | * |
| Výtahy: | - |
| Ostatní: | * |
| Instalační prefabrikovaná jádra: | * |

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto rozměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

| | | |
|--|----------|----------------------------|
| kuchyně | | 4,99 m ² |
| pokoj | + | 10,53 m ² |
| pokoj | + | 16,52 m ² |
| předsíň | + | 6,68 m ² |
| koupelna | + | 2,89 m ² |
| WC | + | 1,30 m ² |
| sklep (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno | | 1,50 m ² |
| Podlahové plochy - celkem: | = | 42,91 m² |

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- jednotka bez balkónu či lodžie
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt, ul. Nýdecká, Praha - Letňany

Jednotka: **Letňany, 447/30, LV 5544**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.150.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 04.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2023 11:21:49. Zápis proveden dne 03.10.2023. Číslo řízení V-47578/2023-101
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Letňany, 447/30, LV 5544**

2. Byt, ul. Krausova, Praha - Letňany

Jednotka: **Letňany, 604/37, LV 7937**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.690.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 17.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2024 11:46:29. Zápis proveden dne 14.02.2024. Číslo řízení V-3553/2024-101
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Letňany, 604/37, LV 7937**

3. Byt, ul. Krausova, Praha - Letňany

Jednotka: **Letňany, 604/75, LV 5458**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.930.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 21.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2024 08:44:13. Zápis proveden dne 30.04.2024. Číslo řízení V-19426/2024-101
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Letňany, 604/75, LV 5458**

Stanovení obvyklé ceny:

| 1. Byt, ul. Nýdecká, Praha - Letňany | | |
|---|----------------|---------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 5 150 000,- Kč | |
| Plocha (P) | 54,40 | |
| K_{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{konstrukce}$ | 1,00 | srovnatelná |
| K_{stavu} | 0,90 | horší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{vybavení bytu}$ | 1,00 | srovnatelné |
| $K_{datum realizace}$ | 1,00 | 8.9.2023 |
| Jednotková cena (JC) | 105 187,91 Kč | |

| 2. Byt, ul. Krausova, Praha - Letňany | | |
|--|----------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 4 690 000,- Kč | |
| Plocha (P) | 45,60 | |
| K_{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{konstrukce}$ | 1,00 | srovnatelná |
| K_{stavu} | 1,00 | srovnatelný |
| $K_{vybavení bytu}$ | 1,00 | srovnatelné |
| $K_{datum realizace}$ | 1,00 | 19.1.2024 |
| Jednotková cena (JC) | 102 850,88 Kč | |

| 3. Byt, ul. Krausova, Praha - Letňany | | |
|--|----------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 4 930 000,- Kč | |
| Plocha (P) | 45,30 | |
| K_{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{konstrukce}$ | 1,00 | srovnatelná |
| K_{stavu} | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{vybavení bytu}$ | 1,00 | srovnatelné |
| $K_{datum realizace}$ | 1,00 | 5.4.2024 |
| Jednotková cena (JC) | 103 647,64 Kč | |

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení bytu} \times K_{datum realizace})$

| | | |
|--|---------------|-----------------------|
| Minimální jednotková cena za m ² | | 102 850,88 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² | $\sum JC / 3$ | 103 895,48 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² | | 105 187,91 Kč |
| Stanovená jednotková cena za m ² | SJC | 103 900,- Kč |
| Plocha | V | 42,91 m ² |
| Porovnávací hodnota | SJC × V | 4 458 349,- Kč |
| Obvyklá cena (zaokrouhlo, bez zohlednění věcného břemene) | | 4 460 000,- Kč |

II. Věcné břemeno chůze a jízdy

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav vedení inženýrských sítí - blíže specifikované ve smlouvě, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2004. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Allrecycled s.r.o. v likvidaci, Šlikova 294/31, Břevnov, 169 00 Praha 6

a vázne na:

- Jednotka: 549/5

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

| | | | |
|--|---|---|---------------------|
| Roční užitek z břemene | U | = | Kč |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného | | × | -1 |
| Hodnota věcného břemene | | = | -10 000,- Kč |

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

| | |
|--|-----------------------|
| Obvyklá cena určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucího věcného břemene) | 4 460 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcné břemeno chůze a jízdy) na jednotce č. 549/5* | - 10 000,- Kč |

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 6. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 44/24-26**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 549/5 v budově č.p. 546, 547, 548, 549, příslušející k části obce Letňany, na pozemcích p.č. 409/4, p.č. 409/5, p.č. 409/6 a p.č. 409/7, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 409/4 o výměře 262 m², p.č. 409/5 o výměře 262 m², p.č. 409/6 o výměře 263 m², p.č. 409/7 o výměře 266 m² a p.č. 409/14 o výměře 333 m² v rozsahu 122/10000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6529 a listu vlastnictví č. 540, vše v k.ú. Letňany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

4 460 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: čtyřimilionyčtyřistašedesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

4 450 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: čtyřimilionyčtyřistapadesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:

Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace





757/100

757/101

757/74

757/110

757/97

Veselská

406/161

406/24

Letovská

406/147

395/1

402

392

404/1

396/1

406/3

406/15

406/5

406/6

406/7

406/8

406/9

406/10

406/11

406/16

406/17

406/18

406/19

406/4

406/13

406/12

406/153

406/21

834/2

834/3

834/4

Vamborská

406/159

406/14

407

406/156

834/12

Letovská

834/11

409/19

409/17

409/10

409/18

409/14

409/4

409/5

409/6

409/7

409/3

409/15

409/16

409/8

409/9

428

432

434

299

298

312/24

312/25

297/4

409/13

411/2

411/1

426/1

426/5

425

427

429/2

429/1

431

312/72

312/24

312/25

297/2

409/13

411/2

411/1

426/1

426/2

423

427

429/2

429/1

431

299

298

297/1

297/3

775/5

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

293/1

295/1

296

297/3

775/5

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

285/3

292

294

296

790/4

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

285/4

292

294

296

790/4

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

288/9

290/2

290/1

291/2

10/112

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

288/9

290/2

290/1

291/2

10/112

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

288/9

290/2

290/1

291/2

10/112

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

288/9

290/2

290/1

291/2

10/112

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

288/9

290/2

290/1

291/2

10/112

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

288/9

290/2

290/1

291/2

10/112

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

288/9

290/2

290/1

291/2

10/112

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

288/9

290/2

290/1

291/2

10/112

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

288/9

290/2

290/1

291/2

10/112

410

412/2

412/3

419

427

429/2

429/1

431

288/9

290/2

290/1

291/2

10/112

410

412/2

412/3

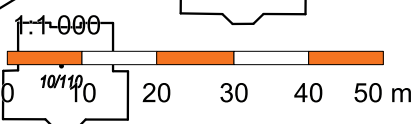
419

427

429/2

429/1

431



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Jozef Šoltís
rok narození : 1993
Do Struh 207
250 70 Odolena Voda

Vyrozumění o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 19.06.2024, příjezd pracovníka v čase 12:00 - 13:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 10.06.2024

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

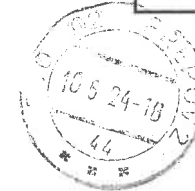


.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. **174 EX 44-24**

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

Místo pro výplatné



DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

Odesílatel: Sušilova 1938/26
75002 Přerov

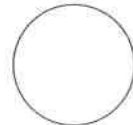
Zásilka
uložena dne 11-6-14

DODEJKA
ULOŽIT JEN 10 DNÍ

174 EX 44-24

Adresát: Jozef Šoltis
Do Struh 207
250 70 Odolena Voda

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis



11.6.24 / 14.6.24



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

- nepřijato
- nevyzvednuto
- odstěhoval se
- na uvedené adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit

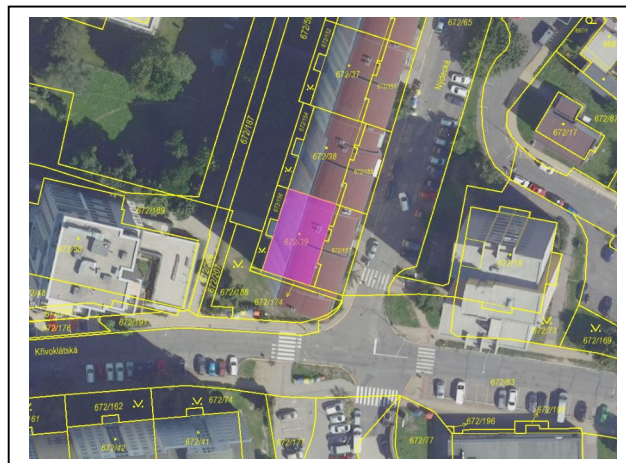
ANO NE



Pavla Micolášková

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

Porovnatelný vzorek č. 1



Jednotka: **Letňany, 447/30, LV 5544**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

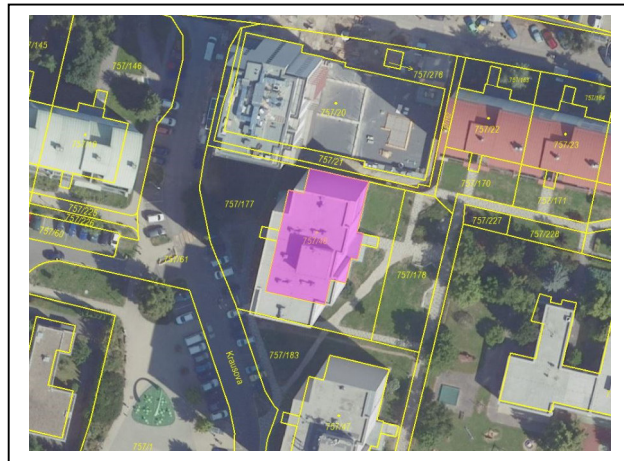
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2023 11:21:49. Zápis proveden dne 03.10.2023.

V-47578/2023-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Letňany, 447/30, LV 5544**

Porovnatelný vzorek č. 2



Jednotka: **Letňany, 604/37, LV 7937**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.690.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

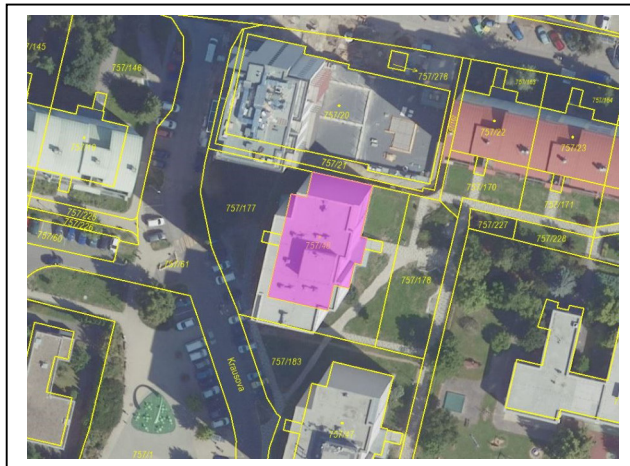
Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 17.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2024 11:46:29. Zápis
proveden dne 14.02.2024.**

V-3553/2024-101

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Letňany, 604/37, LV 7937**

Porovnatelný vzorek č. 3



Jednotka: **Letňany, 604/75, LV 5458**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.930.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2024 08:44:13. Zápis proveden dne 30.04.2024.

V-19426/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Letňany, 604/75, LV 5458**

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **048493/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 27. 6. 2024

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com