

# ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2024/12

## OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Bytová jednotka, (2+1) číslo 2871/2, v bytovém domě č.p. 2871, postaveném na pozemku p.č. 2848/231, katastrální území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Záběhllice [732 117]

Adresa: Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha, Záběhllice

Pozemky: p. č. 2848/231, zastavěná plocha a nádvoří, 182 m<sup>2</sup>, vl. podíl 156236 / 67438703  
p. č. 2848/231, zastavěná plocha a nádvoří, 182 m<sup>2</sup>

Stavby: Budova s číslem popisným 2871

Budova s číslem popisným na pozemku p. č. 2848/231

Jednotky: byt č. 2871/2 v budově č.p. 2871 se spoluvlastnickým podílem 562 / 11339  
byt č. 2871/2 v budově č.p. 2871 se spoluvlastnickým podílem 556 / 11895



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

**OBVYKLÁ CENA**

**6 060 000 Kč**

*(slovy: šest milionů šedesát tisíc)*

**Vlastnický podíl**

**562 / 11 339**

**300 355 Kč**

**OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838**

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

**ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková**

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

**Počet stran: 20 a 5 stran příloh**

**Počet vyhotovení: 1**

**Podle stavu ke dni: 20.11.2024**

**Vyhotoveno: V Třebíči 20.11.2024**

### **Vlastnické a evidenční údaje**

MUDr. Vanda Adamcová, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 278 / 11339

Jan Adamec, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 278 / 11339

Bc. Jakub Chovanec, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 387 / 11339

Filip Černý, Trubská 146, 267 18 Hlásná Třebaň, LV: 15389, podíl: 757 / 11339

Nikola Dobrev, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 567 / 22678

Jitka Dobrevová, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 567 / 22678

Ing. Galina Jušková, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 562 / 11339

Petr Kašťák, č. p. 9, 340 22 Chudenín, LV: 15389, podíl: 754 / 11339

SJM Kotál Aleš a Kotálová Simona, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 559 / 11339

MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 1122 / 11339

SJM Michna Jaroslav, Mgr. a Michnová Dagmar, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 558 / 11339

SJM Oplt Břetislav, Ing. a Opltová Pavla, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 761 / 11339

Hana Pazderová, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 387 / 11339

SJM Pecák Zbyněk, RSDr. Ing. Ing. a Pecáková Iva, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 773 / 11339

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 15389, podíl: 562 / 11339

SJM Shaker Andar a Shaker Majd, Jihozápadní IV 1053/59, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 755 / 11339

SJM Stehnej Ivan a Stehnejová Stanislava, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 771 / 11339

Jan Steiniger, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 754 / 11339

Ing. Jana Suchá, Svojšovická 2871/22, 141 00 Praha 4, LV: 15389, podíl: 754 / 11339

### **Místopis**

Záběhllice jsou městská čtvrť a katastrální území při toku Botiče na jihovýchodě Prahy. Záběhllice byly od románské doby tradiční zemědělskou vsí. Od poloviny 19. století do druhé světové války měly charakter dělnického předměstí s chudinskými koloniemi. Od roku 1922 jsou Záběhllice součástí Prahy. Ve 20. a 30. letech na okrajích území Záběhlic vznikly rozsáhlé čtvrti rodinných domků, Spořilov a Zahradní Město. Ty byly po druhé světové válce rozšířeny rozsáhlými panelovými sídlišti a začátkem 21. století ve východní části Novým Zahradním Městem. Starý Spořilov (vilová čtvrť z let 1925–1930, mnohé rodinné domky jsou funkcionalistického stylu. Sídliště Spořilov I (severozápadní část Spořilova, podél Michle, poblíž depa metra Kačerov). Sídliště Spořilov II (severovýchodně od Spořilovské ulice).

V Záběhlicích je veškerá technická i občanská vybavenost, další vybavenost je v centru města. V okolí ulice Svojšovická se nachází veškerá občanská vybavenost včetně MHD zastávek, díky kterým je 5 minut na metro C.

Bytová jednotka číslo 2871/2 v bytovém domě č.p. 2871, č.o.22, ulice Svojšovická, část Záběhllice, město Praha. Budova bytového je postavená na pozemku parc.č. 2848/231, k.ú. Záběhllice. Bytový dům se nachází v části sídliště Spořilov II v zástavbě obdobných bytových domů. Dům je devítipodlažní, je podsklepen, umístěn jako řadový vnitřní, vchod druhý z východní strany. Sídliště je se vzrostlou zelení, parkovacími plochami, dětským hřištěm. Nedaleko, severně od domu je obchodní centrum s lékárnou, kavárnou, obchody, poštou, parkovištěm atd.

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd
Poloha v obci:	širší centrum - sídlištní zástavba		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	

### **Celkový popis**

Bytový dům č. 2871/22 je vchod řadový vnitřní, pochází z roku 1970. Dům má 9.NP, 1.PP, v domě je celkem 18 bytových jednotek, vždy dvě na patře. Hlavní vstup orientován ze SZ strany. V podlaží 1.PP společné prostory, kolárna a kočárkárna, sklepy vlastníků bytových jednotek. Oceňovaný byt se nachází v 1.NP, okna jsou orientovaná na SZ a JV, oceňovaný byt o velikosti 2+1. V bezprostřední blízkosti domu lze parkovat jako podélné parkovací stání ulice Svojšovická. Počet parkovacích míst je omezen, nedostačuje požadavkům.

#### **Konstrukční řešení bytového domu:**

Bytový dům kolaudovaný v roce 1970, postavený jako stěnový systém montovaný betonový a zděný. Střecha plochá, klempířské konstrukce úplné s parapety. Schodiště železobetonové s teracovým povrchem, vytápění a ohřev vody je zde řešeno centrálně. Dům je dále napojen na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Parkování je zajištěno před domem na ulici. Dům prošel revitalizací, je zateplen. Sklepní prostory jsou zabezpečeny bezpečnostními dveřmi a kamerami. V domě jsou zrekonstruované rozvody elektřiny v mědi, stoupačky vody, odpady. Vytápění a ohřev vody je řešen centrálně. Dům je dále napojen na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.

**Oceňovaný byt č. 2871/2 o velikosti 2+1** s příslušenstvím se nachází v 1.NP bytového domu s výtahem. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na budově a pozemku id. 556/11895.

Předmětem ocenění je podíl na bytové jednotce č. 2871/2 o velikosti id. 562/11339, dále spoluvlastnický podíl na budově č.p. 2871 bytovém domě a pozemku p.č. 2848/231, o velikosti id.562/11339 z 556/11895 (tj. 156236/67438703).

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, popis objektu je proveden dle podkladů z veřejně dostupných zdrojů. Předpokládá se užitelný a udržovaný průměrný stav bytu.

### **Rizika**

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

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

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

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

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV 15389 uvedeno:

- 1) věcné břemeno - právo doživotního užívání k podílu 556/11339, toto věcné břemeno je již bezpředmětné, povinná osoba již není uvedena jako vlastník nemovitosti
- 2) zástavní právo smluvní - netýká se oceňovaného podílu
- 3) nemovitost byt č. 2871/2 je ve spoluvlastnictví 19 spoluvlastníků

### **Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Předpoklad. Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Nebylo možné zjistit.

### **Stavebně technický popis**

Konstrukce: zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)  
Rok výstavby: 1970  
Vytápění: ústřední / etážové - plyn  
Opotřebení: 35,00 %  
Počet garáží: 0  
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 9  
Technický stav stavby: dobře udržovaná  
Rekonstrukce stavby: dílčí rekonstrukce v r.: 2010  
 celková  dílčí  střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře  rekonstrukce v interiéru  
Dispozice jednotky: 2+1  
Technický stav jednotky: dobře udržovaná  
Opotřebení jednotky: 35,00 %  
Rekonstrukce jednotky:  
 celková  dílčí  sociální zařízení  kuchyňská linka  podlahy  okna  ostatní  
Podlaží jednotky: 1

### **Výpočet podlahových ploch jednotky**

Název	Typ výměry	Podl. plocha	Koeficient	Užitná plocha
bytová jednotka dle podílu	Obytné prostory	55,60 m <sup>2</sup>	1,00	55,60 m <sup>2</sup>
<b>Plochy celkem:</b>		<b>55,60 m<sup>2</sup></b>		<b>55,60 m<sup>2</sup></b>

## POROVNÁVACÍ HODNOTA

**Bytová jednotka č.2871/2, v bytovém domě Praha, Záběhllice, Svojšovická 2871/22**

### Oceňovaná jednotka

<b>Lokalita:</b>	Praha, Záběhllice, sídliště Spořilov II, ulice Svojšovická
<b>Popis:</b>	bytová jednotka č. 2871/2
<b>Dispozice:</b>	2+1
<b>Typ stavby:</b>	bytový dům s 9.NP
<b>Podlaží:</b>	1.NP
<b>Užitná plocha:</b>	55,60 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné jednotky:

**Název:** Severní  
**Lokalita:** Severní I 2908/14 Záběhllice, Praha 4  
**Popis:** Bytová jednotka č. 2908/7 o velikosti 2+1, užitná plocha 52 m<sup>2</sup>, adresa: Severní I 2908/14 Záběhllice, Praha 4. Zrekonstruovaný byt 2+1, 51,6 m<sup>2</sup>, v klidné lokalitě v Praze - Záběhllicích. Tento prostorný byt se nachází ve druhém patře bytového domu. Nabízí pěkný výhled do zeleně a klidného okolí. Dispozice bytu zahrnuje dva neprůchozí pokoje, kuchyňskou linku vybavenou moderními spotřebiči včetně vestavěné trouby a sklokeramické varné desky, chladničky s mrazákem a myčky. Koupelna je vybavená sprchovým koutem a umyvadlem. WC je oddělené. Každý pokoj má svůj balkon s výhledem na klidnou část obce a přilehlé zelené plochy. Podlahy v obývacím pokoji a ložnici jsou pokryty kvalitním laminátem, který imituje dřevo, zatímco v kuchyni, předsíni a koupelně jsou položeny keramické dlažby. Okna jsou plastová s dvojitým zasklením, což zajistí výbornou tepelnou a zvukovou izolaci. Bytová jednotka prošla kompletní, náročnou rekonstrukcí, včetně nových interiérových dveří a zárubní. Topení je řešeno ústředním topením. Součástí prodeje je i sklep o velikosti 2 m<sup>2</sup>. Lokalita nabízí kompletní občanskou vybavenost - školy, školky, obchody, restaurace a lékařská zařízení. V blízkosti domu je několik parků a zelených ploch, které jsou ideální pro relaxaci a volnočasové aktivity. Dopravní dostupnost je vynikající, v blízkosti autobusové zastávky, do centra cca 30 minut.

**Podlaží:** 2.NP  
**Dispozice:** 2+1  
**Typ stavby:** BD  
**Užitná plocha:** 52,00 m<sup>2</sup>

### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vklad V-29756/2024-101	1,00
K2 Lokalita - Záběhllice	1,00
K3 Typ stavby, výtah - BD řadový s výtahem	1,00
K4 Stáří - 1970	1,00
K5 Velikost - 2+1, 52 m <sup>2</sup>	0,98
K6 Vytápění, vybavení - balkon, sklep	0,99
K7 Stav bytového domu - pravidelná údržba	1,00
K8 Stav bytu - po rekonstrukci	0,96



Zdroj: V-29756/2024-101

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 05/2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 410 000	52,00	123 269	0,93	<b>114 640</b>

**Název:** Choceradská  
**Lokalita:** Choceradská 2953/11 Záběhllice, Praha 4  
**Popis:** Bytová jednotka č. 2953/4 o velikosti 2+1, užitná plocha 55 m<sup>2</sup>, adresa: Choceradská 2953/11 Záběhllice, Praha 4. Byt 2+1, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem. Byt má neprůchozí místnosti. Koupelna je se sprchovým koutem a WC zvlášť. V bytě jsou nová plastová okna se žaluziemi, jinak je byt v udržovaném stavu. Na podlaze jsou hezké parkety v pokojích, v předsíni a kuchyni je dlažba. Celý byt je s výhledem do zeleně. K bytu náleží sklepní kóje. Ohřev teplé vody a vytápění je ústřední. Parkování automobilu je možné u domu na modré zóně. V okolí je veškerá občanská vybavenost. V pěší vzdálenosti od domu je MŠ, ZŠ, Gymnázium, lékárna, restaurace a obchody. Výborná dostupnost do centra města.

**Podlaží:** 2.NP

**Dispozice:** 2+1

**Typ stavby:** BD

**Užitná plocha:** 55,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - vklad V-56969/2024-101 1,00

K2 Lokalita - Záběhllice 1,00

K3 Typ stavby, výtah - BD řadový s výtahem 1,00

K4 Stáří - 1970 1,00

K5 Velikost - 2+1, 55 m<sup>2</sup> 1,00

K6 Vytápění, vybavení - balkon, sklep 0,99

K7 Stav bytového domu - pravidelná údržba 1,00

K8 Stav bytu - udržovaný stav 0,99



Zdroj: V-56969/2024-101

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10/2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 380 000	55,00	116 000	0,98	113 680

**Název:** Svojšovická

**Lokalita:** Svojšovická 2871/22 Záběhllice, Praha 4

**Popis:** Bytová jednotka č. 2953/4 o velikosti 3+kk, užitná plocha 56 m<sup>2</sup>, adresa: Svojšovická 2871/22 Záběhllice, Praha 4. Prosluněný byt po částečné rekonstrukci, v udržovaném stavu, který je dispozičně řešen jako 3+kk. Samotný byt se nachází v osmém nadzemním podlaží bytového domu s výtahem, přičemž na patře se nachází pouze dva byty, což zajišťuje dostatek soukromí. Byt se skládá z předsíni, ložnice, dětského pokoje, samostatné toalety, koupelny s vanou a prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Dále k bytu náleží sklepní kóje o ploše 2,6 m<sup>2</sup>, která se nachází za bezpečnostními dveřmi pod kamerami. V bytě jsou dělané rozvody elektřiny v mědi, zděné jádro a zrekonstruované stoupačky, což je bezesporu velkou výhodou pro budoucího majitele. Vytápění a ohřev vody je zde řešeno centrálně. Dům je dále napojen na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Parkování je zajištěno před domem na ulici. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost včetně MHD zastávek, díky kterým se dostanete za pouhých 5 minut na metro C.

**Podlaží:** 2.NP

**Dispozice:** 3+kk

**Typ stavby:** BD

**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - vklad V-51862/2024-101	1,00
K2 Lokalita - Záběhllice	1,00
K3 Typ stavby, výtah - BD řadový s výtahem	1,00
K4 Stáří - 1970	1,00
K5 Velikost - 2+1, 56 m2	1,00
K6 Vytápění, vybavení - balkon, sklep	0,99
K7 Stav bytového domu - pravidelná údržba	1,00
K8 Stav bytu - udržovaný stav	0,99



Zdroj: V-51862/2024-101

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9/2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 900 000	56,00	105 357	0,98	<b>103 250</b>

**Název:** Na Chodovci**Lokalita:** Na Chodovci 2490/16 Záběhllice, Praha 4

**Popis:** Bytová jednotka č. 2490/7 o velikosti 2+kk, užitná plocha 56 m<sup>2</sup>, adresa: Na Chodovci 2490/16 Záběhllice, Praha 4. Udržovaný byt po částečné modernizaci s praktickou dispozicí na klidném místě. Balkon, sklep, blízkost parků a MHD. Dispozice 2+kk (56 m<sup>2</sup>), balkon (1,5m<sup>2</sup>), sklepní kóje (1,27m<sup>2</sup>). Zelený vnitroblok. Byt je 2. patro (3. NP). Výtah. Slunná orientace na východ do vnitrobloku. Tiché prostředí. Plně vybavená kuchyňská linka. Koupelna se sprchovým koutem. Šatna / komora v bytě. Sklep v suterénu. Vytápění a ohřev vody centrálně v domě. Okolí lze k Hamerskému rybníku a pokračovat nádhernou přírodní zónou kolem Botiče až do Hostivařského lesoparku. Základní nákupy v Albertu nebo Penny Pár minut od domu se nachází autobusové zastávky několika linek MHD a nebo zastávka tramvaje Spořilov.

**Podlaží:** 3.NP**Dispozice:** 2+kk**Typ stavby:** BD**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - vklad V-58122/2024-101	1,00
K2 Lokalita - Záběhllice	1,00
K3 Typ stavby, výtah - BD řadový s výtahem	1,00
K4 Stáří - 1970	1,00
K5 Velikost - 2+kk, 56 m2	1,00
K6 Vytápění, vybavení - balkon, sklep, vnitroblok	0,98
K7 Stav bytového domu - pravidelná údržba	1,00
K8 Stav bytu - po rekonstrukci	0,98



Zdroj: V-58122/2024-101

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10/2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 100 000	56,00	108 929	0,96	<b>104 572</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost, provedení a vybavení, schopnost a možnosti využití, celkový stav nemovitosti, připojení na IS, vytápění, atd. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	103 250 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	109 036 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	114 640 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>109 036 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková Užitná plocha oceňované jednotky	55,60 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 062 402 Kč</b>
Vlastnický podíl	* 562 / 11 339
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>300 474 Kč</b>



## ZÁVĚR

Určení aktuální obvyklé ceny/ tržní hodnoty nemovitých věcí v cenách a dle stavu ke dni 20.11.2024: Bytová jednotka, (2+1) číslo 2871/2, v bytovém domě č.p. 2871, postaveném na pozemku p.č. 2848/231, katastrální území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na cenu, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí v cenách a dle stavu ke dni 20.11.2024:

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Nemovitost je oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 15389, LV 3556, k.ú. Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, provedené rekonstrukce či modernizace. Stav nemovitosti je uvažován jako průměrný, užitelný stav bytu, vzhledem k tomu, že prohlídka nemovitosti nebyla umožněna. Dále jsou zohledněny silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti, dostupnost MHD a centra, dostupnost odpočinkových ploch, přístup, příjezd, parkování, atd.

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu. Toto není ve stanovené ceně zohledněno. Z hlediska obchodovatelnosti je nutno uvést, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část. Podílové spoluvlastnictví snižuje cenu nemovitosti, obvykle o 10 - 15 %.

### **Silné stránky**

- sídliště Spořilov II s dobrou dostupností (MHD několik zastávek, do 5 minut na metro C)
- v blízkosti odpočinková zóna (Hamerský rybník, přírodní park kolem řeky Botič)
- výtah v domě
- dva byty na patře

### **Slabé stránky**

- parkování na ulici před domem je omezené
- velké množství vlastníků bytové jednotky

## **Obvyklá cena**

**6 060 000 Kč**

slovy: Šest milionů šedesát tisíc Kč

**Vlastnický podíl 562 / 11 339**

**300 355 Kč**

slovy: Tři sta tisíc tři sta padesát pět Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1

V Třebíči 20.11.2024

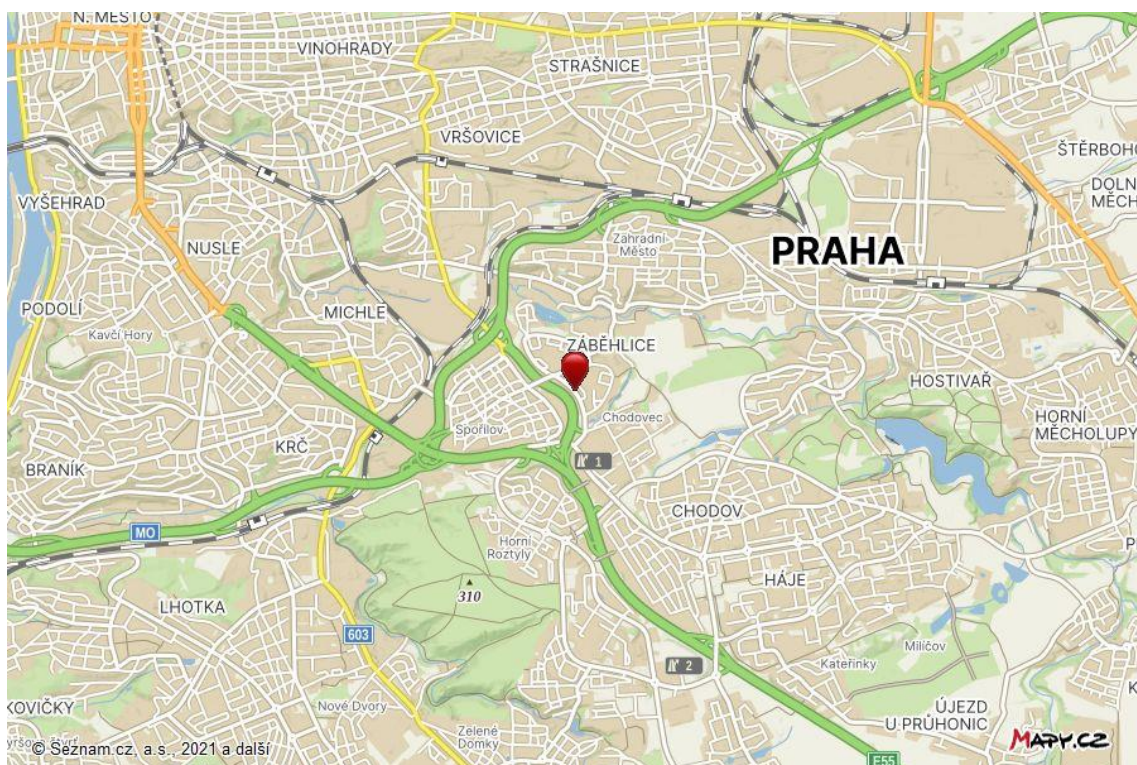
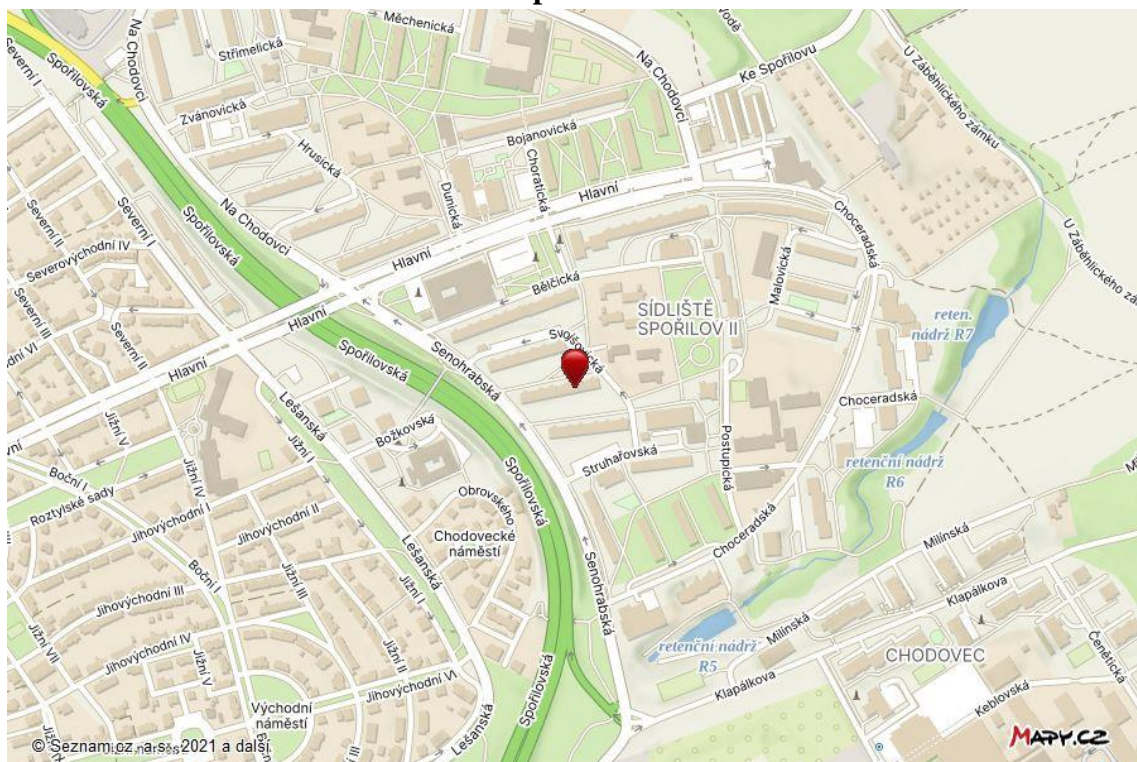
Ing. Iva Mejzlíková  
Gen. Fanty 930/28  
674 01 Třebíč  
telefon: +420732123891  
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



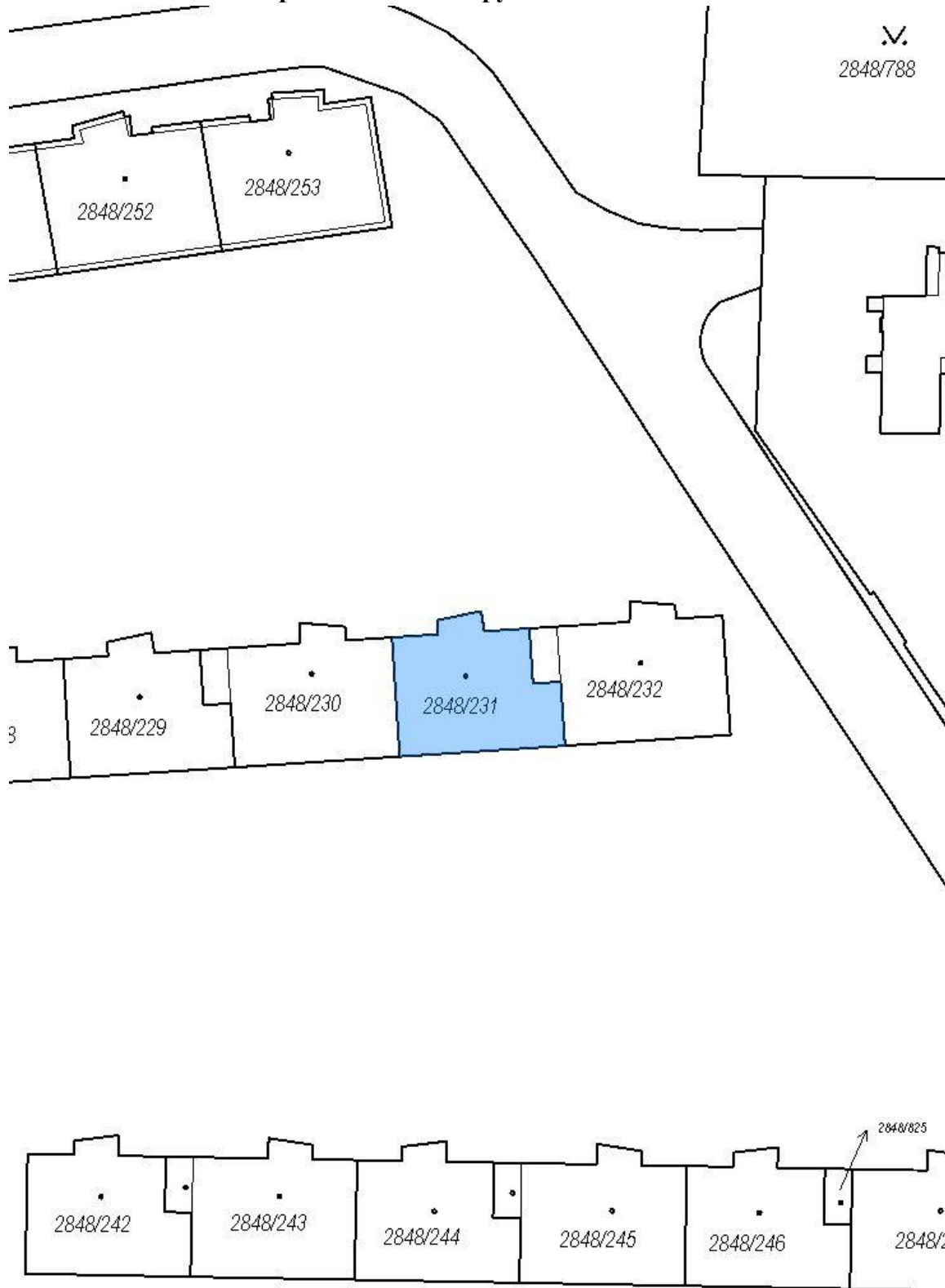
## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Mapa oblasti se zobrazením pozemku p.č. 2848/231, katastrální území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha	1
Katastrální mapa se zobrazením pozemku p.č. 2848/231, k.ú. Záběhllice LV 15389, p.č. 2848/231, katastrální území Záběhllice	6
Porovnávané nemovitosti	1
Certifikát odhadce	1

## Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 18.11.2024



Pozemek p.č. 2848/231 v k.ú. č. 732117



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2024 09:35:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732117 Záběhllice

List vlastnictví: 15389

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Adamcová Vanda MUDr., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	915403/1458	278/11339
Adamec Jan, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	871117/0787	278/11339
Chovanec Jakub Bc., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	920305/5400	387/11339
Černý Filip, Trubská 146, 26718 Hlásná Třebaň	930315/0186	757/11339
Dobrev Nikola, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	860206/0423	567/22678
Dobrevová Jitka, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	896021/0006	567/22678
Jušková Galina Ing., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	635822/2288	562/11339
Kašták Petr, č.p. 9, 34022 Chudenín	750226/0282	754/11339
SJM Kotál Aleš a Kotálová Simona, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	740212/0165 745616/0261	559/11339
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	08294208	1122/11339
SJM Michna Jaroslav a Michnová Dagmar Mgr., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	641128/1393 676222/0476	558/11339
SJM Oplt Břetislav a Opltová Pavla Ing., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	531227/033 545720/0353	761/11339
Pazderová Hana, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	905510/5224	387/11339
SJM Pecák Zbyněk RSDr. Ing. a Pecáková Iva Ing., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	540501/0171 555923/1491	773/11339
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	562/11339
SJM Shaker Andar a Shaker Majd, Jihozápadní IV 1053/59, Záběhllice, 14100 Praha 4	691108/9900 686104/1781	755/11339
SJM Stehnej Ivan a Stehnejová Stanislava, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	420403/031 455610/130	771/11339
Steiniger Jan, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	731224/0166	754/11339
Suchá Jana Ing., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4	575710/1900	754/11339

SJM = společné jmění manželů

**B Nemovitosti**

Jednotky			Podíl na	
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
2871/2	byt		byt. z.	556/11895
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Záběhllice, č.p. 2871, byt.dům, LV 3556			
	na parcele	2848/231, LV 3556		
Parcele	2848/231	zastavěná plocha a nádvoří		182m2

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

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

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

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2024 09:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732117 Záběhllice List vlastnictví: 15389  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

o Věcné břemeno zatěžující spoluvlastnický podíl

právo doživotního užívání dle smlouvy čl. V.  
k podílu 556/11339

*Oprávnění pro*

Váňa Miloš, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha  
4, RČ/IČO: 290905/959

Váňová Miloslava, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100  
Praha 4, RČ/IČO: 305117/039

*Povinnost k*

Vrána Jan Mgr. Ing., Slavníkova 129/3, Břevnov, 16900

Praha 6, RČ/IČO: 730206/0007

Jednotka: 2871/2

*Listina* Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.12.2012.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2012.

V-61320/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 4 455 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 20.05.2048  
k podílu 559/11339

*Oprávnění pro*

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

*Povinnost k*

Kotál Aleš a Kotálová Simona, Svojšovická 2871/22,  
Záběhllice, 14100 Praha 4, RČ/IČO: 740212/0165

745616/0261

Jednotka: 2871/2

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZS 220290/1 ze dne  
10.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2017 11:35:17. Zápis proveden  
dne 13.06.2017; uloženo na prac. Praha

V-34598/2017-101

*Listina* Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 17.05.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 13:40:40. Zápis proveden dne 23.06.2023;  
uloženo na prac. Praha

V-26402/2023-101

Pořadí k 12.05.2017 11:35

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZS 220290/1 ze dne  
10.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2017 11:35:17. Zápis  
proveden dne 13.06.2017; uloženo na prac. Praha

V-34598/2017-101

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZS 220290/1 ze dne  
10.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2017 11:35:17. Zápis  
proveden dne 13.06.2017; uloženo na prac. Praha

V-34598/2017-101

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2024 09:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732117 Záběhllice List vlastnictví: 15389  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-34598/2017-101  
k podílu 559/11339

*Oprávnění pro*

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

*Povinnost k*

Kotál Aleš a Kotálová Simona, Svojšovická 2871/22,  
Záběhllice, 14100 Praha 4, RČ/IČO: 740212/0165  
745616/0261  
Jednotka: 2871/2

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZS 220290/1 ze dne  
10.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2017 11:35:17. Zápis proveden  
dne 13.06.2017; uloženo na prac. Praha

V-34598/2017-101

*Listina* Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupi závodu ze dne 17.05.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 13:40:40. Zápis proveden dne 23.06.2023;  
uloženo na prac. Praha

V-26402/2023-101

*Pořadí k* 12.05.2017 11:35

o **Zástavní právo smluvní**

budoucí pohledávky do výše 4 168 800,00 Kč, vzniklé do 15.11.2044  
k podílu 755/11339

*Oprávnění pro*

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

*Povinnost k*

Shaker Andar a Shaker Majd, Jihozápadní IV 1053/59,  
Záběhllice, 14100 Praha 4, RČ/IČO: 691108/9900  
686104/1781  
Jednotka: 2871/2

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 111/09078/21/2/01 ze  
dne 30.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 09:27:06. Zápis  
proveden dne 22.09.2022; uloženo na prac. Praha

V-51734/2022-101

*Pořadí k* 31.08.2022 09:27

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Oprávnění pro*

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 111/09078/21/2/01 ze  
dne 30.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 09:27:06. Zápis  
proveden dne 22.09.2022; uloženo na prac. Praha

V-51734/2022-101

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Oprávnění pro*

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

---

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 3





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2024 09:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732117 Záběhllice List vlastnictví: 15389  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Pro: Michna Jaroslav a Michnová Dagmar Mgr., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 RČ/IČO: 641128/1393  
676222/0476
- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 28.05.2010.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2010.  
V-38451/2010-101
- Pro: Stehnej Ivan a Stehnejová Stanislava, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 RČ/IČO: 420403/031  
455610/130
- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 14.06.2010.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2010.  
V-38452/2010-101
- Pro: Jušková Galina Ing., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 RČ/IČO: 635822/2288
- o Smlouva darovací ze dne 30.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2010.  
V-48520/2010-101
- Pro: Steiniger Jan, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 RČ/IČO: 731224/0166
- o Smlouva kupní ze dne 29.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2015 14:02:59.  
Zápis proveden dne 18.06.2015.  
V-33565/2015-101
- Pro: Dobrev Nikola, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 RČ/IČO: 860206/0423  
Dobrevová Jitka, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 896021/0006
- o Smlouva kupní ze dne 03.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2017 14:26:56.  
Zápis proveden dne 03.05.2017.  
V-26266/2017-101
- Pro: Adamec Jan, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 RČ/IČO: 871117/0787  
Adamcová Vanda MUDr., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 915403/1458
- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2017 10:04:54. Zápis proveden dne 06.06.2017.  
V-34056/2017-101
- Pro: Kašták Petr, č.p. 9, 34022 Chudenín RČ/IČO: 750226/0282
- o Smlouva kupní ze dne 20.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2017 16:19:25.  
Zápis proveden dne 16.06.2017.  
V-38141/2017-101
- Pro: Kotál Aleš a Kotálová Simona, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 RČ/IČO: 740212/0165  
745616/0261
- o Usnesení soudu o dědictví 34 D-1917/2020 -110 ze dne 16.09.2021. Právní moc ke dni 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 14:38:08. Zápis proveden dne 27.09.2021.  
V-71049/2021-101
- Pro: Černý Filip, Trubská 146, 26718 Hlásná Třebaň RČ/IČO: 930315/0186
- o Smlouva kupní ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.12.2021 00:51:56.  
Zápis proveden dne 18.01.2022.  
V-97353/2021-101
- Pro: Chovanec Jakub Bc., Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 RČ/IČO: 920305/5400  
Pazderová Hana, Svojšovická 2871/22, Záběhllice, 14100 Praha 4 905510/5224

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 5



**Adresní místo:**

Severní I 2908/14  
Záběhllice  
Praha 4

**Informace o transakci:**

Řízení (KN): **V-29756/2024-101**  
Kupní smlouva: (84940307010)  
Cena transakce: **6 410 000 Kč**  
Podání: **23. 5. 2024**

[Nemovitosti na listině](#)**Informace o jednotce:**

Užitná plocha: **52 m<sup>2</sup>**  
Dispozice: **2+kk**  
Číslo jednotky: **byt č. 7, 29080007**  
Typ jednotky: **bytová jednotka**

**Adresní místo:**

Svojšovická 2871/22  
Záběhllice  
Praha 4

**Informace o transakci:**

Řízení (KN): **V-51862/2024-101**  
Kupní smlouva: (86548370010)  
Cena transakce: **5 900 000 Kč**  
Podání: **6. 9. 2024**

[Nemovitosti na listině](#)**Informace o jednotce:**

Užitná plocha: **56 m<sup>2</sup>**  
Dispozice: **3+kk**  
Číslo jednotky: **byt č. 14, 28710014**  
Typ jednotky: **bytová jednotka**

**Adresní místo:**

Choceradská 2953/11  
Záběhllice  
Praha 4

**Informace o transakci:**

Řízení (KN): **V-56969/2024-101**  
Kupní smlouva: (86939257010)  
Cena transakce: **6 380 000 Kč**  
Podání: **1. 10. 2024**

[Nemovitosti na listině](#)**Informace o jednotce:**

Užitná plocha: **55 m<sup>2</sup>**  
Dispozice: **1+kk**  
Číslo jednotky: **byt č. 4, 29530004**  
Typ jednotky: **bytová jednotka**

**Adresní místo:**

Na Chodovci 2490/16  
Záběhllice  
Praha 4

**Informace o transakci:**

Řízení (KN): **V-58122/2024-101**  
Kupní smlouva: (87068309010)  
Cena transakce: **6 100 000 Kč**  
Podání: **4. 10. 2024**

[Nemovitosti na listině](#)**Informace o jednotce:**

Užitná plocha: **56 m<sup>2</sup>**  
Dispozice: **1+kk**  
Číslo jednotky: **byt č. 7, 24900007**  
Typ jednotky: **bytová jednotka**





**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle  
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.  
**VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK**

**Certifikát číslo: 363/230/CON/2023**

**CO ÚSI**

**Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí**

**Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ**

*narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči*

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M  
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

