

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
PRAHA 3

Pernerova 124/34, 186 00 Praha 8
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Ing. Jan Vrána

04.12.2023

Pod. 11 Str. 10

3

3

Fidlerová

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5504 - 064 - 2023

o ceně zjištěné a obvyklé bytu č. 72/104 s příslušenstvím, který je součástí 1.NP vícebytového domu č.p. 72, or.č. 6 postaveném na pozemku parc.č. 441 a o podílu 500/55826 ceny stavebního pozemku parc.č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Vinohrady, městská část Praha 2 (ul. Římská resp. Rubášova), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha.

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 3
Soudní exekutor Mgr. Ing. Jan Vrána
Pernerova 124/34
186 00 Praha 8 - Karlín

Účel znaleckého posudku:

exekuční řízení č.j. 218 EX 47/23

Znalec:

Zdeněk Salvét
Přímětická 1185/8
140 00 Praha 4 - Michle



Znalecký posudek obsahuje celkem 21 (slovy: dvacetjedna) číslovaných stran formátu A4 včetně titulní strany a stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních objednateli znaleckého posudku panu Mgr. Ing. Janu Vránovi, soudnímu exekutorovi.

V Praze, 22. 11. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé.

1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční řízení č.j. 218 EX 47/23.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením exteriéru byla provedena dne 4. 9. 2023 od 10 hod. mnou osobně bez možnosti vstoupit do interiéru bytu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 28. 7. 2023 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 17343 pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha (byt č. 72/104).

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 28. 7. 2023 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 880 pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha (vícebytový dům a pozemek).

Kopie listu Cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy, platné pro rok 2023.

Kopie listu pozemkové mapy předmětné lokality.

Usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jana Vrány ze dne 28. 7. 2023 za účelem vyhotovení znaleckého posudku ve věci zjištění ceny obvyklé bytové jednotky č. 72/104 v katastrálním území Vinohrady, městská část Praha 2 (ul. Římská) č.j. 218 EX 47/23.

Prohlídka a zhotovení fotodokumentace dne 4. 9. 2023.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 až 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- (3) 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.
- (4) 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemněnezávisle.
- (5) 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.“.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady
 Adresa nemovité věci: Římská 72/6, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

Vlastnické a evidenční údaje

Vlčková Lucie, Římská 72/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Místopis

Katastrální území Vinohrady resp. vlastní nárožní vícebytový dům ucelené blokové zástavby je situován na západní hranici katastrálních území Vinohrady a Nové Město, v centru Prahy. Převažující zástavba ucelených bloků vícebytových domů je postavena na pozemcích mírně svažitého charakteru a převažující využití je předurčeno k trvalému bydlení s možností využití pro drobné nerušící podnikání. Součástí lokality jsou historické budovy (např. Národní muzeum, budova Českého rozhlasu, Hlavní nádraží, dále pak Václavské náměstí s propojením ze Staroměstským náměstím s dostupností pravého břehu řeky Vltavy). Městská hromadná doprava je v pěším dosahu do 5 až 10 min. Lokalita má kompletní občanskou vybavenost, je součástí památkové zóny města.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny zjištěné dle platných cenových předpisů a ceny obvyklé bytu č. 72/104 s příslušenstvím, který je součástí 1.NP vícebytového domu č.p. 72, or.č. 6 postaveném na pozemku parc.č. 441 a o podílu 500/55826 ceny stavebního pozemku parc.č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Vinohrady, městská část Praha 2 (ul. Římská), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha. Vlastní nárožní vícebytový dům na rohu ulice Římská a ul. Rubášova je součástí uceleného bloku vícebytových domů obdobného rozsahu a charakteru. Je převážně využíván k trvalému bydlení s možností využití zbylé části domu ke komerčním účelům. Jedná se o budovu s jedním podzemním a pěti nadzemními podlažními, která je opatřena sedlovou střechou s vestavěným obytným podkrovím v celém rozsahu zastavěné plochy. Přístup k domu je z místní městské zpevněné komunikace s dostatečnými parkovacími možnostmi vlivem rezidentních parkovacích zón. Obě průčelí domu tvoří stavební čáru výše uvedených ulic, na odvrácené straně je prostor vnitrodvora. Budova je napojena na veřejné energetické sítě v rozsahu vodovodní, kanalizační a elektro NN přípojky včetně přípojky veřejného rozvodu zemního plynu popř. teplovodní sítě přes místní výměník. Stavebně technický stav nemovitosti jako celku, která byla postavena před koncem 19. století je úměrný stáří stavby a její řádné údržbě včetně v posledních 3 letech kompletní rekonstrukci. Stav hodnotím jako velmi dobrý. Spojení s veřejnou dopravou (MHD - metro, tram a bus včetně železnice) je v bezprostředním dosahu, napojení na základní komunikační systém města (Severojižní magistrálu a spádové komunikace města) je bezprostřední. Nemovitost je součástí rezervace a památkové chráněného území, dle výpisu z KN je to nemovitá kulturní památka, pozemek je součástí památkové zóny. Nemovitost není v čase zjištění zatížena žádnými právy popř. závadami s nemovitostí spojenými.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Byt č. 72/104 (1.NP).

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt č. 72/104 (2.NP)
Adresa předmětu ocenění:	Římská 72/6 120 00 Praha 2 - Vinohrady
LV:	č. 17343 (BYT) a 880 (BD)
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 275 406

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávka vyšší nabídce.	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - Jednotka se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Lokalita mimo záplavovou zónu.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - Hl. m. Praha s významnými turistickými síli.	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - Kat. území v centru Prahy.	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Kompletní občanská vybavenost.	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,536$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Jednotný funkční celek.	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Převažují vícebytové domy.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce - Centrum hl. m. Prahy.	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Kompletní IS.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Kompletní občanská vybavenost.	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Přístup z místní městské komunikace s dobrými parkovacími možnostmi (rezidenční zóny).	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce - MHD v pěší vzd. do 5 až 10 min.	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - Priorita komerčního využití.	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Centrum hl. města Prahy.	III	0,25

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,430$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 2,196$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,516$$

1. Byt č. 72/104 (1.NP)

1.1. byt

Oceňovaný byt č. 72/104 je samostatně uzavřený soubor místností, který je součástí zvýšeného 1.NP vícebytového netytového zděného nárožního vícebytového domu v místě ucelené blokové zástavby na rohu ulic Římská a Rubešova v k.ú. Vinohrady. Dispozičně obsahuje vyjma předsíně obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnici a sociální zařízení (koupelnu a WC) a spíž. Bytu náleží sklepní kóje v 1.PP domu.

Poznámka:

Výše uvedené skutečnosti předpokládám odhadem, neboť mi v čase předem oznámené prohlídky nebyl umožněn přístup a zaměření prostor v bytě včetně vizuelního zjištění skutečného stavu. Je přesto zřejmé, že s ohledem na skutečně provedenou celkovou a zásadní rekonstrukci vícebytového domu byla provedena rovněž zásadní rekonstrukce oceňovaného bytu

Popis společných stavebně konstrukčních částí domu č.p. 72 v kat. území Nové Město:

základy - masivní základové pasy s izolací proti vlhkosti
 nosné konstrukce - masivní ustupující zdivo v tl. nad 75 cm
 stropy - dřevěné trámové polospalné s rovným podhledem
 střecha - sedlová z dřev. vaznicové soustavy
 střešní krytina - pálená taška
 klempířské konstrukce - kompletní z Cu plechu
 vnější omítka - VP se štukovými prvky
 vnější obklady - nejsou součástí vícebytového domu
 schody - dvouramenné kamenné s keranickým povrchem
 bleskosvod - jímací soustava součástí střešního pláště
 výtah - osobní s odpovídajícím počtem stanic
 ostatní vybavení - ruční hasící přístroje

Popis stavebně konstrukčních částí náležejících bytu č. 72/104 (odhad):

vnitřní omítky - štukové
vnitřní obklady - keramický obklad kuch. koutu, koupelny a WC
dveře - dřevěné náplňové hladké a prosklené s obložkami
okna - dřevěná dvojitá špaletová
povrch podlah - vlysy popř. koberec, PVC a keramická dlažba
vytápění - etážové s kotlem na zemní plyn
elektroinstalace - světelá a motorová, jištění automaty
vodovod - rozvod studené i TUV pod omítkou
kanalizace - odkanalizování zař. předmětů do společných svodů
vnitřní rozvod zemního plynu - v Cu trubce
ohřev TUV - kombinace s ET
vybavení kuchyně - vestavěná elektrovárná keramická deska
hygienické vybavení - vana či sprchový kout, umyvadlo, splachovací WC
ostatní vybavení - elektronické zabezpečení, odvětrání, rozvod PC a kabelové televize (vše odhad)

Stavebně technický stav bytu, který byl dle dostupných informací realizován před cca 130 roky a od té doby využíván výhradně k trvalému bydlení je úměrný stáří a jeho řádné údržbě a zásadní rekonstrukci. Většina prvků dlouhodobé životnosti jsou původní, prvky krátkodobé životnosti byly rekonstruovány popř. zcela vyměněny. Stav hodnotím jako velmi dobrý, přiměřený řádné údržbě včetně zásadní rekonstrukce nevykazující nutnost stavebních prací.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 2
Stáří stavby:	130 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020

Základní cena ZC (příloha č. 27): 115 082,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Podlahová plocha celkem:	50 * 1,00 =	50,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		50,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Komerční plochy, sauna nebo fitness - Komerční prostory.	III	0,02
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - Ostatní podlaží (1.NP - zvýšené přízemí).	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - Ostatní světové strany - standardní výhled.	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - Standardní příslušenství.	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - Sklepní kóje v 1.PP.	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - Etážové vytápění s kotlem na zemní plyn.	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Bez vlivu na cenu.	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Byt v dobrém stavu (odhad), nebyl mi umožněný přístup do bytu.	II	1,00

Koeficient pro stavby 3 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (3 + 15) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,910 = \mathbf{1,047}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,430}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 115\,082,- \text{ Kč/m}^2 * 1,047 = 120\,490,85 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,00 \text{ m}^2 * 120\,490,85 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,430 = 9\,132\,001,52 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 9 132 001,52 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 441 (CMP 2023)

Stavební pozemek **parc.č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří v kat. území Vinohrady** je oceňován v souladu se zněním § 10, odst. 1 a 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a následně podle § 2 vyhlášky č. 443/2016 Sb. ze dne 19. prosince 2016, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Dnem 1. ledna. 2023 nabyla účinnosti 22. obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy, kterou se mění vyhláška vyhlášky č 18/2021 Sb. hl. m. Prahy. Oceňovaný pozemek je v

cenové mapě označen a jeho jednotková cena za 1 m² byla stanovena ve výši **22 800,- Kč/m²**.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	441	584	22 800,00	13 315 200,-
Cenová mapa - celkem		584		13 315 200,-

Pozemek parc.č. 441 (CMP 2023) - zjištěná cena celkem = 13 315 200,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 441 (CMP 2023) = 13 315 200,00 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 13 315 200,00 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 9 132 001,52 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 13 315 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 500 / 22 826

Hodnota spoluvlastnického podílu:

13 315 200,- Kč * 500 / 22 826 = 291 667,40 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 291 667,40 Kč

Byt č. 72/104 (1.NP) - zjištěná cena = 9 423 668,92 Kč

REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ:

Cena zjištěná dle platných oceňovacích předpisů	9 423 668,92 Kč
Cena zjištěná zaokrouhlená dle § 50	9 423 670,00 Kč

Cena obvyklá (tržní)

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném čase a místě**. V dané lokalitě je dostatečné množství bytů obdobného rozsahu a charakteru obchodováno či nabízeno k obchodování. Při zjištění porovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace, vlastní databáze a údajů uvedených na internetových stránkách renomovaných realitních společností a porovnání údajů Českého statistického úřadu - průměrné jednotkové ceny obvyklé bytů v předmětných lokalitách v příslušných letech.

Přehled srovnatelných bytů nabízených k obchodování:

Velikost	Adresa	Výměra	Cena (Kč)	J.C. (Kč/m ²)
Byt 2+kk	P2 Vinohrady - ul. Rubešova	52 m ²	9 580 000,-	184 230,-
Byt 2+kk	P2 Vinohrady - ul. Mánesova	64 m ²	13 900 000,-	217 190,-
Byt 2+1	P2 Vinohrady - ul. Slezská	75 m ²	15 900 000,-	212 000,-
Byt 2+1	P2 Vinohrady - ul. Mánesova	54 m ²	7 800 000,-	144 440,-
Byt 3+kk	P2 Vinohrady - ul. Polská	66 m ²	9 500 000,-	143 940,-
Byt 2+kk	P2 Vinohrady - ul. Tyršova	60 m ²	8 700 000,-	145 000,-
Byt 2+kk	P2 Vinohrady - ul. Sázavská	53 m ²	10 490 000,-	197 920,-

V roce 2023 jsou byty v zástavbě obdobného rozsahu a charakteru v dané lokalitě resp. v okruhu do 500 m nabízeny k obchodování za jednotkovou cenu podlahové plochy v souvislosti se stávajícím stavebně technickým stavu v cenovém rozpětí **od 143 940,- Kč/m² do 217 190,- Kč/m²**. S ohledem na skutečnost, kdy bytový dům je situován v relativně mírně nadprůměrné lokalitě (MHD v návaznosti na metro, v napojení na základní komunikační systém města včetně kompletního zastoupení občanské vybavenosti) v relativně klidové části obce, přičemž vlastní udržovaný byt je ve stavu po zásadní rekonstrukci, je vybavený převážně mírně nadstandardními stavebně technickými prvky, stanovuji jednotkovou cenu obvyklou podlahové plochy bytu č. 72/104 (kat. území Vinohrady) v jednotkové ceně **192 770,- Kč/m²**, v cca 2/3 výše uvedeného cenového rozpětí.

Výpočet ceny obvyklé k datu 4. 9. 2023

Byt č. 72/104 (1.NP) - bez možnosti vstupu do oceňovaného bytu	
Podlahová plocha bytu celkem (PP)	50,00 m ²
Jednotková cena (JC)	192 770,- Kč/m ²
Cena obvyklá (PP*JC)	9 638 500,- Kč
Cena obvyklá bytu č. 72/104 (1.NP)	9 638 500,- Kč
Zaokrouhleno na	9 640 000,- Kč

5. REKAPITULACE

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě**. V dané lokalitě resp. v okruhu do 0,5 předmětného místa je nabízeno dostatečné množství bytů obdobného rozsahu a charakteru k prodeji. Při zjištění srovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace a údajů uvedených na internetových stránkách renomovaných realitních společností včetně informací převzatých z údajů Statistického úřadu ČR..

Zjištěná cena podle cenového předpisu	9 423 670,00 Kč
Cena podle porovnávací hodnoty	9 640 000,00 Kč

Po zvážení všech skutečností a zjištění výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou nemovitosti jako celku, **bytové jednotky č. 72/104 s příslušenstvím, který je součástí 1.NP vícebytového domu č.p. 72, or.č. 6 postaveném na pozemku parc.č. 441 a o podílu 500/55826 ceny stavebního pozemku parc.č. 441 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Vinohrady, městská část Praha 2 (ul. Římská resp. Rubášova), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha. v zaokrouhlené výši ceny zjištěné dle § 4 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů porovnávacím způsobem**

9 640 000,- Kč

(Slovy: devěttisícšestsetčtyřicettisíc Kč)

Doložka ve smyslu § 127a o.s.ř.:

Znalec dle § 127a o.s.ř. bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro kterou by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

6. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 28. 7. 2023 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 17343 pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha (byt č. 72/104).

Kopie listu Cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy, platné pro rok 2023.

Kopie listu pozemkové mapy předmětné lokality.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, dne 6.10.1993, č.j. 2052/93, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **5504 - 064 - 2023**.

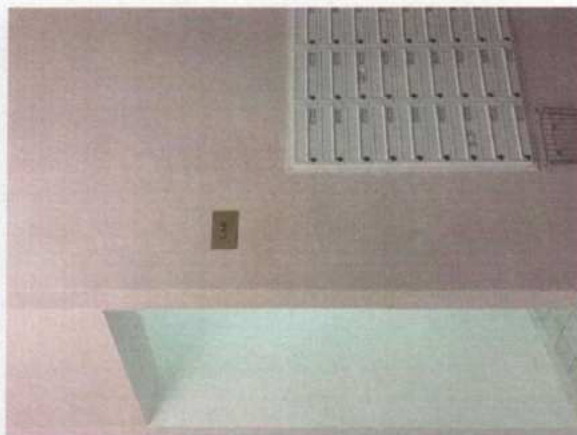
V Praze 22.11.2023.

Zdeněk Salvét
Přímětická 1185/8
Praha 4 - Michle



PŘÍLOHY

ČÁSTEČNÁ FOTODOKUMENTACE



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2023 13:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 218 EX 47/23 pro Soudní exekutor Vrána Jan, Mgr. Ing.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 17343

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vlčková Lucie, Římská 72/6, Vinohrady, 12000 Praha 2	925501/0017	

Nemovitosti

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
72/104	byt	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	obč.z.	500/22826

Vymezeno v:

Parcela 441 zastavěná plocha a nádvoří 584m2
Součástí je stavba: Vinohrady, č.p. 72, byt.dům, LV 880

? = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 55 000 000,00 Kč vzniklé do 31.12.2024

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 72/104

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NDP/0001//01/07780486/ZN1 ze dne 24.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2021 13:35:26. Zápis proveden dne 19.05.2021.

V-22873/2021-101

Pořadí k 25.03.2021 13:35

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-22873/2021-101

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 72/104

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NDP/0001//01/07780486/ZN1 ze dne 24.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2021 13:35:26. Zápis proveden dne 19.05.2021.

V-22873/2021-101

25.03.2021 13:35

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2023 13:55:02

Okres:
at.území: 727164 Vinohrady

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 17343

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k

o Zástavní právo smluvní

veškeré budoucí pohledávky do výše 55 000 000 Kč, které budou vznikat do 31.12.2024

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 72/104

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NDP/0001//01/07780486/ZN2 ze dne 24.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2021 09:08:36. Zápis proveden dne 16.06.2021.

V-39628/2021-101

Pořadí k 25.05.2021 09:08

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-39628/2021-101

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 72/104

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NDP/0001//01/07780486/ZN2 ze dne 24.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2021 09:08:36. Zápis proveden dne 16.06.2021.

V-39628/2021-101

Pořadí k 25.05.2021 09:08

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti

Oprávnění pro

Weisse Energie a.s., Čelakovského sady 1580/4, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 08474842

Povinnost k

Jednotka: 72/104

Listina Listina o vlastnictví stroje-souhlas vlastníka nemovitosti ze dne 08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2020 11:01:22. Zápis proveden dne 04.05.2020.

Z-16307/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jan Vrána, Pernerova 124/34,
186 00 Praha 8 - Karlín

Povinnost k

Vlčková Lucie, Římská 72/6, Vinohrady, 12000 Praha 2,
RČ/IČO: 925501/0017

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 218 EX 47/23-9 ze dne

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2023 13:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727164 Vinohrady List vlastnictví: 17343
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2023 12:33:02. Zápis proveden dne 01.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-23969/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 72/104

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 218 EX-47/2023 -14 ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2023 12:33:02. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-23968/2023-101

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva podáno dne 16.05.2023

Oprávnění pro

ANGELO ROMA a.s., Primátorská 296/38, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 07780486

Povinnost k

Jednotka: 72/104

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 218 EX-44/2023 - 15 ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 11:32:30. Zápis proveden dne 22.06.2023.

-
Z-26669/2023-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-39885/2023-101

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2022 12:21:46. Zápis proveden dne 04.04.2022.

V-9033/2022-101

Pro: Vlčková Lucie, Římská 72/6, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 925501/0017

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2023 13:55:02

Okres:
at.území: 727164 Vinohrady

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 17343

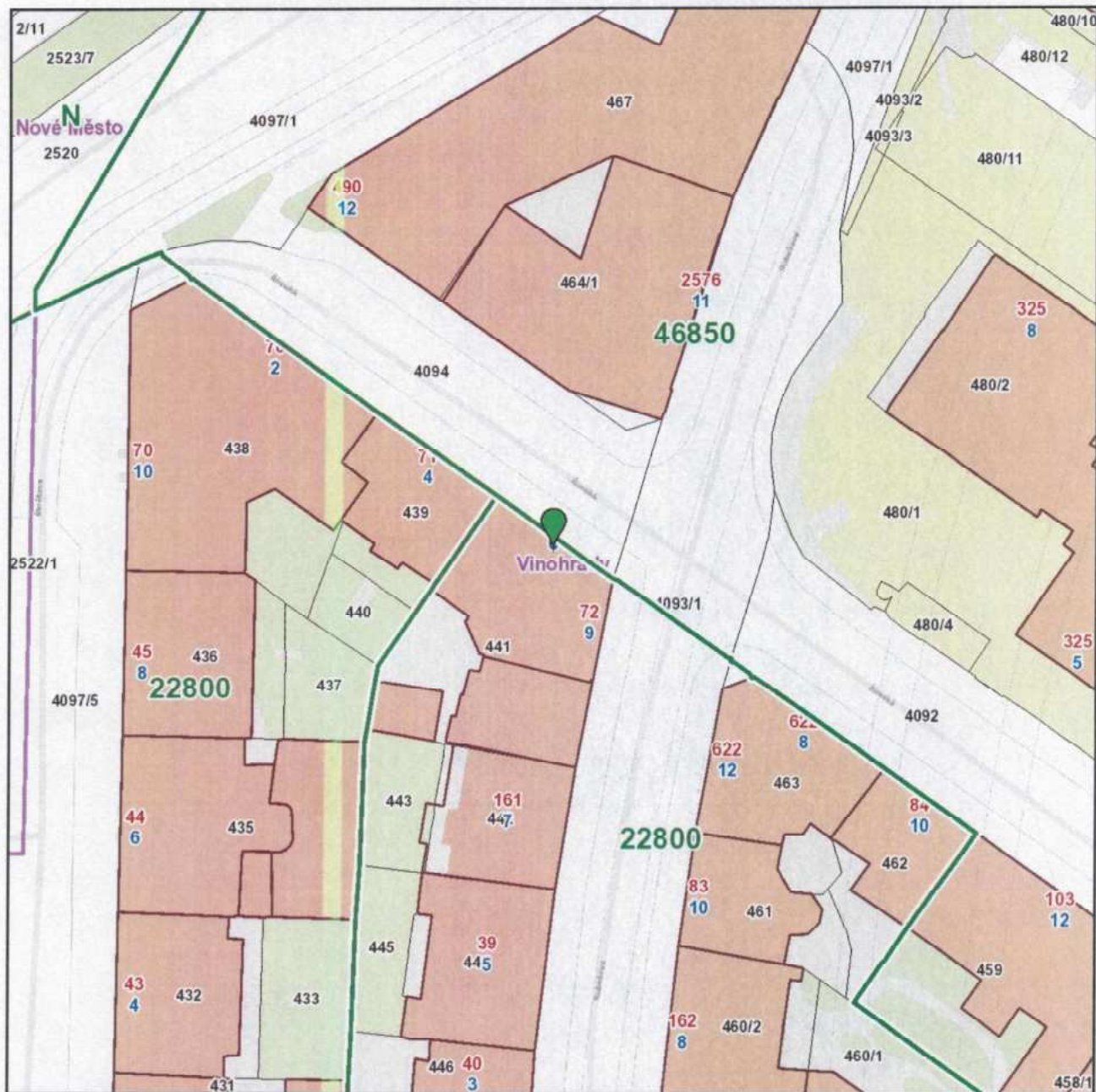
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

vyhotovil:
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.07.2023 13:59:25

Upozornění: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



Katastrální území	
Název:	null
Parcela	
Číslo parcely:	441
Cena 2023	
Mapový list:	60
Cena:	22800 Kč/m ²
Skupina:	15302

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

