

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1208/101/21

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 677/7 s přísl. včetně podílu na společných částech domu a pozemku, ul. Na Jezerce č.p. 677/57, katastrální území Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalec: Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice

Zadavatel: Neštická-Neštický v.o.s.
Ječná 550/1
120 00 Praha 2
Insolvenční správce Jiřiny Vávrové

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se spec. nemovitostí.

Počet stran: 25 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 5.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Je možné stanovit cenu obvyklou bytové jednotky č. 677/7 s přísl. včetně podílu na společných částech domu a pozemku, ul. Na Jezerce č.p. 677/57, katastrální území Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha za účelem zpeněžení dražbou?

1.2. Účel znaleckého posudku

Za účelem zpeněžení dražbou.

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

Zadavatel nesdělil znalci skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.10.2021 za přítomnosti majitelky bytové jednotky paní Jiřiny Vávrové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že si ověřoval výpis z KN z webového portálu <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, dále si vygeneroval katastrální mapu z webové adresy <http://www.sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>, vybral veškeré zaslané podklady od objednatele posudku, dále ze zákona č. 151/1997 Sb. vybral definici obvyklé ceny a vybral vhodnou fotodokumentaci k doložení skutečnosti.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 5703, LV 2422, LV 5672.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením dne 22.10.2021.
- d) Cenová mapa hl. města Prahy pro rok 2021.
- e) Fotodokumentace ze dne 22.10.2021.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, podklady byly zaslány přímo od objednatele posudku, skutečnost byla ověřována přímo na místě.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění-výčet jednotlivých definic

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování

majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění 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 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. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Tento znalecký posudek je určen dle definice obvyklé ceny viz výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ke zpracování znaleckého posudku byly shromážděny výše uvedené podklady. Předložené podklady jsou věrohodné a neshledal jsem v nich žádné zásadní vzájemné rozpory.

Znalec při sběru dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů, dále znalec při sběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec při zpracování dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů, dále znalec při zpracování dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Nusle
Adresa nemovité věci: Na Jezerce 677/57, 14000 Praha 4

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 5703, LV 2422, LV 5672.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením dne 22.10.2021.
- d) Cenová mapa hl. města Prahy pro rok 2021.
- e) Fotodokumentace ze dne 22.10.2021.

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 7481, LV 6321.

Dokumentace a skutečnost

Ke zpracování znaleckého posudku byly shromážděny výše uvedené podklady. Předložené podklady jsou věrohodné a neshledal jsem v nich žádné zásadní vzájemné rozpory.

Místopis

Oceňovaná nemovitost leží v hlavním městě Praze, v obvodu Prahy 2, v k.ú. Nusle v ulici Na Jezerce. Umístěním se jedná o část navazující na střed obce. V Hlavním městě Praze se nachází kompletní občanská vybavenost: v nejbližším okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, jako jsou školy, školky, úřady, banka, policie, nemocnice a obchody všeho druhu, parky aj. Dopravní obslužnost je zajištěna v rámci MHD autobusovou, vlakovou, tramvajovou dopravou a metrem. Okolní zástavbu tvoří především bytové domy, jedná se o původní zástavbu. Přístup a příjezd je z veřejné, zpevněné komunikace. Jedná se o lokalitu pro rezidenční bydlení i pro komerční využití.

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: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2988 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka 3+1 (vstupní chodba, předsíň, 3x pokoj, kuchyň, koupelna, WC) s příslušenstvím (sklepní kóje a zasklená lodžie) ve zděném domě s výtahem ve 3.NP.

Příslušenství bytu standardního provedení - koupelna s vanou a umyvadlem, ohřev TUV plynová karmá, vytápění lokální plynové-waw a lokální elektrickým přímotopem v jedné místnosti, dveře vnitřní dřevěné a vchodové bezpečnostní, okna plastová s izolačními skly, podlahy keramická dlažba, textilní, dřevěné parkety, laminátové. Kuchyňská linka se dřezem, kombinovaný volně stojící sporák.

Vlastní bytový dům v původní zástavbě mezi bytovými domy a je stojící na vlastním pozemku – ve spoluvlastnictví.

Lokalitou se jedná o souvisle zastavěné území ve střední části města, kde poptávka po nemovitostech je vyšší než nabídka. Bytový dům z roku cca 1930 má celkem sedm nadzemních podlaží a podzemní podlaží.

Celková výměry bytové jednotky č. 677/7 je 83,35 m² + sklep 6,27 m² + zasklená lodžie 2,98 m².

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV.
Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem.
K nemovitosti je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NE

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: Nemovitost není situována v záplavovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Dle LV č. 7481: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Na řízení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce. Výše uvedená právní omezení nebyla v celkové obvyklé ceně zohledněna.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Bytová jednotka není pronajímána.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec při analýze dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé podklady, dále znalec při analýze dat ověřoval vhodnost umístění v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro danou metodu, výčet dat=podklady, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v posudku.

4.2. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím-porovnávací metoda

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	ul. Na Jezerce, Praha 4-Nusle
Popis:	bytová jednotka
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	zděná
Podlaží:	3
Užitná plocha:	83,35 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Bytová jednotka U křížku
Lokalita:	ul. U křížku 1400/10, Praha 4-Nusle
Popis:	Plocha (m ²): 74 Kupní cena (Kč/m ²): 121 438 Kupní cena (Kč): 8 950 000 Adresa: U křížku 1400/10 Stáří stavby: 1931 Konstrukce: Cihla Řízení (kup. listina): V-56836/2020-101 Datum transakce: 9.2020
Užitná plocha:	74,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se	
	1,00
	Zdroj: KN

K2 Velikosti objektu - menší	1,10			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90			
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - úprava ceny k roku 2021	1,05			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - úprava ceny k roku 2021;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 950 000	74,00	120 946	1,04	125 784

Název:	Bytová jednotka Horní			
Lokalita:	ul. Horní 1462/2, Praha 4-Nusle			
Popis:	Plocha (m2): 101 Kupní cena (Kč/m2): 95 168 Kupní cena (Kč): 9 650 000 Adresa: Horní 1462/2 Stáří stavby: 1929 Konstrukce: Cihla Řízení (kup. listina): V-4447/2020-101 Datum transakce: 1.2020			
Užitná plocha:	101,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se				Zdroj: KN
		1,00		
K2 Velikosti objektu - větší		0,90		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné		1,00		
K5 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K6 Vliv pozemku - srovnatelný		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - úprava ceny k roku 2021		1,05		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se; Velikosti objektu - větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - úprava ceny k roku 2021;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 650 000	101,00	95 545	0,95	90 768

Název:	Bytová jednotka Kloboučnická			
Lokalita:	ul. Kloboučnická 1424/3, Praha 4-Nusle			
Popis:	Plocha (m2): 74 Kupní cena (Kč/m2): 93 878 Kupní cena (Kč): 6 900 000 Adresa: Kloboučnická 1424/3 Stáří stavby: ----- Konstrukce: Cihla			

Řízení (kup. listina): V-5669/2021-101

Datum transakce: 1/2021

Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se Zdroj: KN

1,00

K2 Velikosti objektu - menší 1,10

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se;

Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový

stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 900 000	74,00	93 243	1,10	102 567

Název: Bytová jednotka Pod vilami

Lokalita: ul. Pod vilami 854/3, Praha 4-Nusle

Popis: Plocha (m²): 73

Kupní cena (Kč/m²): 90 971

Kupní cena (Kč): 6 650 000

Adresa: Pod vilami 854/3

Stáří stavby: -----

Konstrukce: Cihla

Řízení (kup. listina): V-22374/2020-101

Datum transakce: 4.2020

Užitná plocha: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se Zdroj: KN

1,00

K2 Velikosti objektu - menší 1,10

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - úprava ceny k roku 2021 1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se;

Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový

stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - úprava ceny k

roku 2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 650 000	73,00	91 096	1,16	105 671

Název:	Bytová jednotka Nuselská			
Lokalita:	ul. Nuselská 1498/72, Praha 4-Nusle			
Popis:	Plocha (m2): 97 Kupní cena (Kč/m2): 93 891 Kupní cena (Kč): 9 100 000,- Adresa: Nuselská 1498/72, Praha 4-Nusle Stáří stavby: ----- Konstrukce: Cihla Řízení (kup. listina): V-42027/2021-101 Datum transakce: 6.2021			
Užitná plocha:	97,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se	1,00			Zdroj: KN
K2 Velikosti objektu - větší	0,90			
K3 Poloha - horší	1,15			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se; Velikosti objektu - větší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
9 100 000	97,00	93 814	1,04	97 567

Minimální jednotková porovnávací cena	90 768 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	104 471 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	125 784 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	104 471 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	83,35 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 707 658 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	8 707 658,- Kč
---------------------	----------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Výsledná obvyklá cena nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků porovnávacího přístupu, který považuji vzhledem k charakteru nemovitosti za nejvíce vypovídající. Porovnávané vzorky byly vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle stavebně-technického stavu, polohy, provedení a vybavení nemovitostí, velikosti, vlivu pozemku a redukce pramene ceny. Veškeré nemovitosti-bytové jednotky byly vybírány z již realizovaných prodejů dle kupních smluv. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech a dalších aspektech souvisejících s posuzovanými nemovitostmi jsou v celkové obvyklé ceně zohledněny.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledkem analýzy je skutečnost, že kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem jsou věrohodné, vhodnost porovnávaných vzorků je dostatečná a lze vycházet s veškerých dodaných podkladů. Jelikož se tedy podařilo najít tyto podklady, lze použít v posudku porovnávací metodu.

5.2. Kontrola postupu

V posudku byla vybrána zdrojová data, která byla následně zpracována. Dále byla provedena analýza dat a zformulován a interpretován výsledek, následně byl postup zkontrolován a zformulován závěr.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Je možné stanovit cenu obvyklou bytové jednotky č. 677/7 s přísl. včetně podílu na společných částech domu a pozemku, ul. Na Jezerce č.p. 677/57, katastrální území Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha za účelem zpeněžení dražbou?

Ano, cenu obvyklou je možné pro daný účel stanovit.

Celková obvyklá cena bytové jednotky č. 677/7 s přísl. včetně podílu na společných částech domu a pozemku, ul. Na Jezerce č.p. 677/57, katastrální území Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha je na základě těchto kritérií a s přihlédnutím k uvedeným metodám a skutečnostem uvažována v celkové částce 8 700 000,- Kč.

slovy: Osmmilionůsedmsettisíc Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7481
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace ze dne 22.10.2021

7
1
4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2021 11:15:03

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 7481

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vávrová Jiřina, Na Jezerce 677/57, Nusle, 14000 Praha 4	555107/2098	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
677/7	byt	památkově chráněné území	byt.z.	686/10000	
Vymezeno v:					
	Budova	Nusle, č.p. 677, byt.dům, LV 6321			
		na parcele 659, LV 6321			
	Parcela	659	zastavěná plocha a nádvoří		403m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 8 520,- Kč a 6 120,- Kč a příslušenství

Povinná - Vávrová Jiřina, r.č.: 555107/2098

Oprávnění pro

Generali Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45272956

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 074 EX-16274/2011 007 ze dne 28.11.2011. Právní moc ke dni 09.12.2011.

Z-128802/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 101 900,18 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 081 EX-12378/2013 037 ze dne 22.07.2013.

Z-49429/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 3 543,20 Kč a příslušenství

Povinná: Vávrová Jiřina, nar. 7.1.1955

Oprávnění pro

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

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2021 11:15:03

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Oprávnění pro

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Z-79088/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Oprávnění pro

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Z-55248/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Pohledávka ve výši 30 003,85 Kč a příslušenství**

Povinná: Vávrová Jiřina, nar. 7.1.1955

Oprávnění pro

mBank S.A., id.č.1254524, ul. Prosta 18, 00-850

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Z-2273/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Cheb, Mgr. David Koncz

Povinnost k

22 2 1 2 2

uloženo na prac. Praha

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

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2021 11:15:03

Typ vztahu

Z-124269/2011-101

- Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX-16274/2011 040 ze dne 02.07.2012.

Z-45798/2012-101

- Seznam příloh:**
1. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 149 EX-441/2012 22 ze dne 25.07.2012.
2-55257/2012-101

- Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE 4917/2011-17 OS P4 ze dne 15.11.2011;*
uloženo na prac. Praha

Z-69094/2012-101

- Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX 23950/11-56 ze dne
 19.09.2012.

Z-69094/2012-101

- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 Ex 12378/13-024 k 68 EXE-2092/2013 9 Obvodní soud pro Prahu 4 ze dne 19.07.2013; uloženo na prac. Praha Z-53498/2013-101

- Seznam příloh:**
1. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 046 EX-1629/2013 8 ze dne 23.10.2013.
2. Z-79123/2013-101

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2021 11:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 7481

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert , Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Vávrová Jiřina, Na Jezerce 677/57, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 555107/2098

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 441/12-91 k 67 EXE-
731/2012 -13 ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2015
20:01:32. Zápis proveden dne 27.02.2015; uloženo na prac. Praha
Z-11668/2015-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,
Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Vávrová Jiřina, Na Jezerce 677/57, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 555107/2098

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.
Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-11413/2015 - 9 ze dne 14.07.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 15.07.2015 11:04:37. Zápis proveden dne 16.07.2015; uloženo
na prac. Klatovy

-

Z-5505/2015-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Jiřina Vávrová, nar. 7.1.1955

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX-11413/2015 24 ze dne
17.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2015 13:13:07. Zápis
proveden dne 03.08.2015; uloženo na prac. Praha

Z-39038/2015-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Vávrová Jiřina, Na Jezerce 677/57, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 555107/2098

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-35842/2015 -8 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne
14.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2015 12:55:23. Zápis proveden
dne 18.09.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-13114/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Jiřina Vávrová, nar. 7.1.1955

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-35842/2015 13 ze dne
15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2015 12:55:17. Zápis

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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2021 11:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 7481

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 29.10.2015; uloženo na prac. Praha

Z-49444/2015-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k

Vávrová Jiřina, Na Jezerce 677/57, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 555107/2098

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-40282/2015 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015 07:34:48. Zápis proveden dne 13.10.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-14549/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Vávrová Jiřina, nar. 7.1.1955

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-40282/2015 13 ze dne 08.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015 07:33:32. Zápis proveden dne 02.11.2015; uloženo na prac. Praha

Z-53577/2015-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6

Povinnost k

Vávrová Jiřina, Na Jezerce 677/57, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 555107/2098

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 6384/15-6 k 72 EXE-4078/2015 17 ze dne 19.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2015 15:28:24. Zápis proveden dne 27.10.2015; uloženo na prac. Praha

Z-55647/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Jiřina Vávrová, nar. 7.1.1955

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 Ex-6384/2015 7 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2015 15:28:24. Zápis proveden dne 05.11.2015; uloženo na prac. Praha

Z-55648/2015-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Vávrová Jiřina, Na Jezerce 677/57, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 555107/2098

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 5

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2021 11:15:03

Typ vztahu

Z-843/2016-809

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Z-4574/2016-101

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12,
160 00 Praha 6

Vávrová Jiřina, Na Jezerce 677/57, Nusle, 14000 Praha
4. RČ/IČO: 555107/2098

Z-11674/2016-101

Povinnost k

Jednotka: 677/7

Z-11673/2016-101

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

V-83987/2015-101

Pro: Vávřová Jiřina, Na Jezerce 677/57, Nusle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 555107/2098

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

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 6

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2021 11:15:03

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 7481

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

prostory.

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.08.2021 11:19:03

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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 7

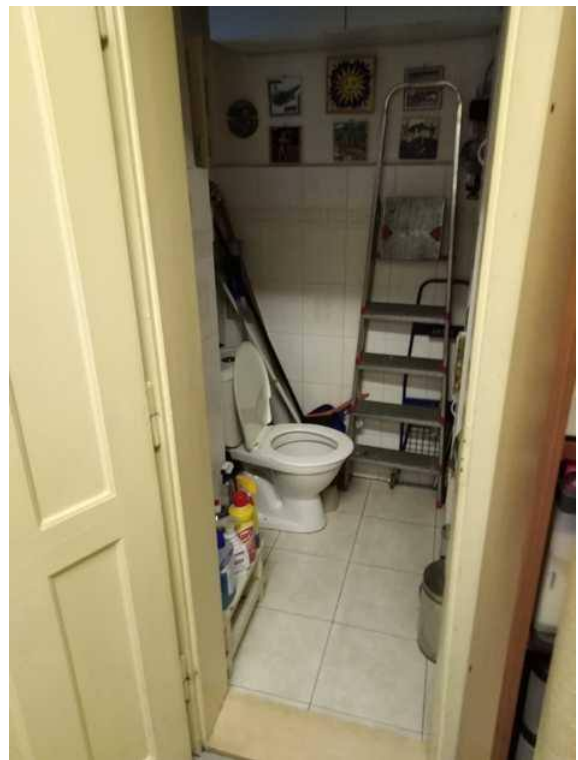
Kopie katastrální mapy ze dne 9.7.2021

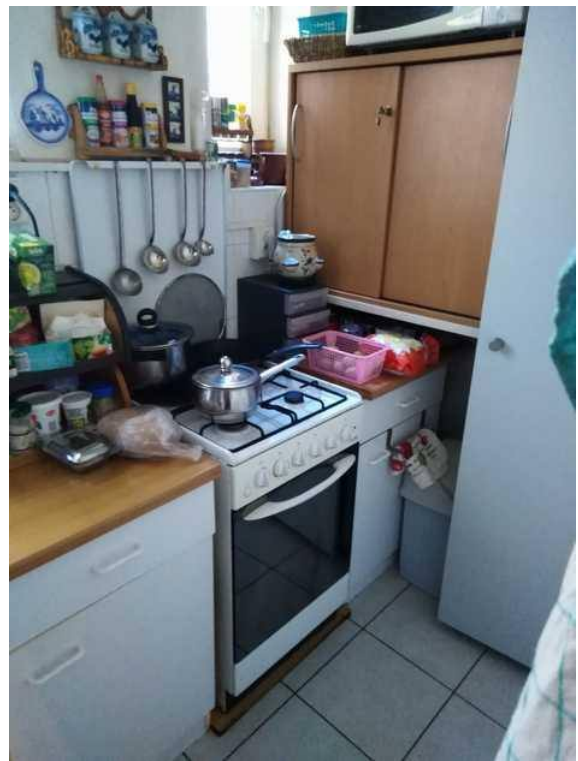


Pozemek p.č. 659 v k.ú. č. 728161









Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Označení osoby: Pavel Miškovský - soudní znalec

Za zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 1189/89 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví - ceny a odhady se specializací - Nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem ----- evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1208/101/21.

V Praze 5.11.2021

Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice

POUČENÍ ZNALCE

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci 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.