

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001166/2025

aktualizace znaleckého posudku č. 008012/2024 ze dne 14.2.2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Aktualizace stanovené obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 22/4 umístěné v bytovém domě č.p. 22 v Drnovské ulici v části obce Ruzyně na pozemku parcela č. 101/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 2819/13147 zapsané na LV 4178 a bytový dům č.p. 22 a výše uvedený pozemek na LV 4177 a pozemků parcela č. 102/1 - ostatní plocha a parcela č. 103/1 - ostatní plocha na LV 86 vše pro katastrální území Ruzyně a obec Praha.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, .
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 096/2024-N

TRŽNÍ HODNOTA

18 600 000 Kč

Počet stran: 29 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.1.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 9.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je aktualizace odhadnuté obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 22/4 umístěné v bytovém domě č.p. 22 v Drnovské ulici v části obce Ruzyně na pozemku parcela č. 101/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 2819/13147 zapsané na LV 4178 a bytový dům č.p. 22 a výše uvedený pozemek na LV 4177 a pozemků parcela č. 102/1 - ostatní plocha a parcela č. 103/1 - ostatní plocha na LV 86 vše pro katastrální území Ruzyně a obec Praha zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné nedobrovolné dražby.

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

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.2.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníků manželů Beránkových.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 4178 ze dne 19.12.2023 – předaný objednatelem - viz příloha
- Výpis z katastru nemovitostí LV 86 ze dne 19.12.2023 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 8.2.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Pavla Beránka, který umožnil provést prohlídku společných prostor domu i prostory bytu a oceňovaných pozemků. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, fotodokumentace a přeměření plošných výměr bytu a ostatního příslušenství.
- Konzultace - telefonická konzultace s manželkou vlastníka paní Beránkovou (vlastník pan Beránek je, dle sdělení manželky dlouhodobě nemocný a všechny náležitosti máme dle jejích slov řešit s ní) dne 18.12.2024. V telefonickém hovoru paní Beránkovou potvrdila, že se stav oceňovaných nemovitostí, od posledního místního šetření provedeného dne 8.2.2024 nezměnil, ani nebyly provedeny na nemovitostech žádné stavební úpravy či jiné změny.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Územní plán Hl. města Prahy
- Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 337/2023 Sb, č. 434/2023 Sb. a č- 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Ruzyně
Adresa nemovité věci: Drnovská 22/53, 161 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Beránek, Drnovská 22/53, 161 00 Praha 6, LV: 4178, podíl 1 / 1
Pavel Beránek, Drnovská 22/53, 161 00 Praha 6, LV: 86, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla přeložena část projektové dokumentace stavby BD tj. půdorysy stavby. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných a pozemků a bytu č. 22/4. Jelikož je vchod do bytu pouze z těchto pozemků, nebyla umožněna prohlídka ostatních prostor bytového domu č.p. 22.

Místopis

Hlavní město Praha leží ve střední části Čech na řece Vltavě. Město disponuje potřebnou infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností vč. sídla presidenta a vládních institucí. Počet obyvatel cca 1 310 000 - dle malého lexikonu obcí.

Ruzyně je městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy, součást městské části, městského obvodu a správního obvodu Praha 6. Před připojením k Praze roku 1960 byla samostatnou obcí. Rozlohou 15 km² je po Horních Počernicích druhou největší pražskou čtvrtí. Část zástavby staré Ruzyně s cennými příklady lidové architektury je od roku 1995 chráněna jako vesnická památková rezervace.

Předmětný soubor oceňovaných nemovitostí se nachází na severozápadním okraji Prahy v Drnovské ulici. Jedná se o čtvrť se smíšenou zástavbou (nízkopodlažní obytná zástavba, občanská vybavenost). V místě je omezená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je dostupná MHD a následně metrem z ulice Evropská v kmenové části hl. města. V místě je plná infrastruktura s plnou možností napojení na inženýrské sítě. Nemovitosti neleží v záplavové zóně.

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 dálkové vytápění
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: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2123 Hl. město Praha
2119/1 Hl. město Praha

Celkový popis nemovité věci

Předmětné nemovitosti tj. pozemky parcela č. 102/1 a parcela č. 103/1 a bytový dům č.p. 22 tvoří sice sousední nemovitosti a díky bytu č. 22/4 jsou i funkčně propojené, ale vlastnický tvoří jeden celek.

Bytová jednotka č. 22/4

Bytový dům č.p. 22, kde se oceňovaný byt nachází je obdélníkového půdorysu s provedenou přístavbou u severozápadní fasády, kde se většinou tento byt nachází. Objekt je koncový řadový, dvojpodlažní se sedlovou střechou. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy. Objekt je napojen, dle informace vlastníka, na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrorozvodnou síť. Je zde celkem 24 bytových a nebytových jednotek. Původní stáří dle sdělení vlastníka je z roku 1903, oceňovaný byt je dle sdělení vlastníka z roku 2015.

Jediný přístup k bytové jednotce je umožněn přes parcelu č. 103/1 v k.ú. Ruzyně, která je ve výhradním vlastnictví vlastníka bytu. Přístupy před společné prostory bytového domu byly vlastníkem ostatních jednotek v domě zazděny. V současné době je oceňovaná bytová jednotka ve fázi přerušené rekonstrukce, objekt nelze plnohodnotně užívat. Běžná údržba je prováděna sporadicky a nedostatečným režimem.

Pozemky parcela č. 102/1 a parcela č. 103/1

Pozemky se nachází v k.ú. Ruzyně vedle objektu č.p. 22 u křižovatky ulic Drnovská a Stochovská, jsou přístupny z městské komunikace. Na pozemcích se nachází vedlejší a drobné stavby, která mají s největší pravděpodobností mobilní charakter, žádná ze staveb není zapsána v katastru nemovitostí, venkovní úpravy a trvalými porosty. Pozemky jsou oploceny zděným plotem, přístup je přes plechová vrata.

Vedlejší stavby na pozemku jsou dřevěné zahrádkářské chaty, sklady, přístřešky na dřevo, plechové garáže a prosklený altán polokruhového tvaru. Celkem se jedná o 11 drobných staveb (z toho 2 garáže a 2 sklady). Dále jsou na pozemku uskladněny různé věci a či různé stavební materiály. Na pozemcích se nachází obrubníky, dožilé zpevněné plochy a okrasné porosty - keře a také několik velmi vzrostlých stromů.

Pozemky jsou z pohledu územního plánu hlavního města Prahy určeny k výstavbě, nachází se v ploše s funkčním využitím jako plochy „SV - všeobecná smíšená“ s možností výstavby objektu polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Znalec provedl opětovné posouzení oceňovaných nemovitostí s ohledem na vývoj trhu s obdobnými nemovitostmi v posledním období. Zde je možno konstatovat, že v posledním období nedošlo k výraznějšímu posunu v cenách obdobných nemovitostí a s přihlédnutím ke skutečnosti, že se oceňované nemovitosti za poslední období nezměnily, nebyly na nich provedeny žádné stavební ani jiné úpravy, je možno potvrdit odhadnutou tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí provedenou v původním znaleckém posudku č. 008012/2024 ze dne 14.2.2024 ve výši 18 600 000,- Kč.

Tržní hodnota

18 600 000 Kč

slovy: Osmnáct milionů šest set tisíc Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + parkování na vlastních pozemcích
- + vlastní terasa a balkon u bytu
- + pozemky vhodné k výstavbě

Slabé stránky

- momentálně neobyvatelný byt
- přerušená rekonstrukce bytu
- komunikačně rozdělený byt na dvě části
- nepraktické bytové schodiště
- nepraktická dispozice bytu
- velkou část výměry bytu zaujímají skladové plochy, schodiště či chodby
- přirozené osvětlení bytu ve vícero místnostech je minimální

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek v Hl. městě Praha v části Ruzyně a okolí a z prodejních a nabídkových cen pozemků tamtéž. Objekt bytového domu č.p. 22 je v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky je zanedbaný, navíc ve fázi přerušené rekonstrukce a momentálně neobyvatelný. O obdobné typově podobné byty je v místě podprůměrný zájem, i když je lokalita vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v kmenové části města linkami MHD. Parkování je umožněno přímo na vlastních pozemcích.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla, jako v původním znaleckém posudku, odhadnuta u bytové jednotky č. 22/4 umístěné v bytovém domě č.p. 22 v Drnovské ulici v části obce Ruzyně

na pozemku parcela č. 101/1 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 2819/13147 ve výši 7 320 000,- Kč a pozemků parcela č. 102/1 - ostatní plocha a parcela č. 103/1 - ostatní plocha vše pro katastrální území Ruzyně a obec Praha ve výši 13 380 000,- Kč. Tyto ceny jsou odhadnuty za každý soubor samostatně. Je zřejmé, že v případě zadání, kdy budou oba soubory předmětem dražby dohromady jako jeden celek, je možno uvažovat s redukcí, jejíž výše je odhadnuta na základě odborného odhadu ve výši 10 % tj. celková tržní hodnota oceňovaných nemovitostí po zaokrouhlení 18 600 000,- Kč.

Tržní hodnota

18 600 000 Kč

slovy: Osmnáct milionů šest set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu a vybavení. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4178 ze dne 19.12.2023	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 86 ze dne 19.12.2023	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 8.2.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 8.2.2024	8

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001166/2025.

V Českých Budějovicích 9.1.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 001166/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4178 ze dne 19.12.2023	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 86 ze dne 19.12.2023	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 8.2.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 8.2.2024	8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729710 Ruzyně

List vlastnictví: 4178

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
	22/4	byt		obč.z.	2819/13147
Vymezeno v:					
	Parcela	101/1	zastavěná plocha a nádvoří		483m2
	Součástí je stavba: Ruzyně, č.p. 22, byt.dům, LV 4177				

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 smluvní

veškeré pohledávky do výše 29 194 000 Kč vzniklé do 01.03.2033

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 22/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:27:43. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17036/2023-101

Pořadí k 29.03.2023 16:27

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:27:43. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17036/2023-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:27:43. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17036/2023-101

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 4178
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započtení výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 16:14:59. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha
Z-48846/2023-101

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-17036/2023-101

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 22/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:27:43. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17036/2023-101

Pořadí k 29.03.2023 16:27

o **Zástavní právo smluvní**

veškeré pohledávky do výše 13 388 000 Kč vzniklé do 01.01.2033

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 22/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000038/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:29:48. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17037/2023-101

Pořadí k 29.03.2023 16:29

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000038/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:29:48. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17037/2023-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000038/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:29:48. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17037/2023-101

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 4178
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započeti výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 15:56:17. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha
Z-48843/2023-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-17037/2023-101

Oprávnění pro

NEY spořitelni družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 22/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 1691000038/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:29:48. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17037/2023-101

Pořadí k 29.03.2023 16:29

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o vydání věci podle zákona č. 403/1990 Sb. RE 149/1992.

POLVZ:10/1993

Z-11000010/1993-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva (dohoda) V1 5441/1993.

POLVZ:107/1994

Z-11000107/1994-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-521/1997 160 ze dne 30.07.2001. Právní moc ke dni 09.10.2001.

Z-108/2002-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 13.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2015 11:16:19. Zápis proveden dne 20.08.2015.

V-57866/2015-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 13.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2015 11:16:19. Zápis proveden dne 14.09.2015.

V-57869/2015-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

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 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 4178
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F 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.

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
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 19.12.2023 08:13:47

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: 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 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 86

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6	[REDACTED]	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
102/1	440	ostatní plocha	manipulační plocha	
103/1	452	ostatní plocha	manipulační plocha	

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 smluvní

veškeré pohledávky do výše 13 388 000 Kč, vzniklé do 01.01.2033

Oprávnění pro

**NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755**

Povinnost k

Parcela: 102/1, Parcela: 103/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1691000038/ZS/01 ze dne 07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 17:12:59. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-92101/2021-101

Pořadí k 07.12.2021 17:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1691000038/ZS/01 ze dne 07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 17:12:59. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-92101/2021-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1691000038/ZS/01 ze dne 07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 17:12:59. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-92101/2021-101

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 15:56:17. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-48843/2023-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-92101/2021-101

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 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 86
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Parcela: 102/1, Parcela: 103/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1691000038/ZS/01 ze dne 07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 17:12:59. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-92101/2021-101

Pořadí k 07.12.2021 17:12

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o vydání věci podle zákona č. 403/1990 Sb. RE 149/1992.

POLVZ:10/1993

Z-11000010/1993-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva (dohoda) V1 5441/1993.

POLVZ:107/1994

Z-11000107/1994-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-521/1997 160 ze dne 30.07.2001. Právní moc ke dni 09.10.2001.

Z-108/2002-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 13.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2015 11:16:19. Zápis proveden dne 14.09.2015.

V-57869/2015-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 86
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.

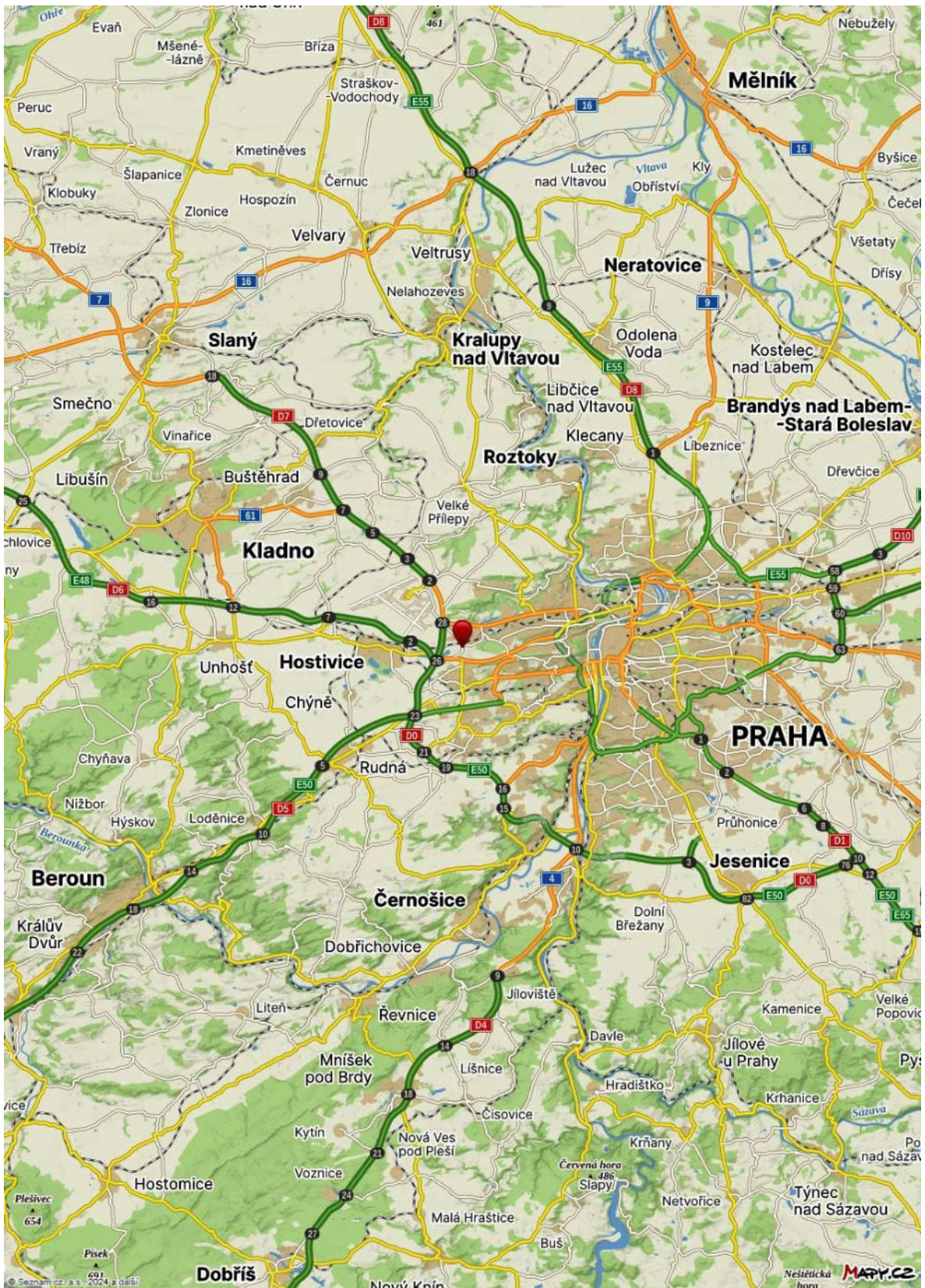
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 19.12.2023 08:09:45

Podpis, razítko:

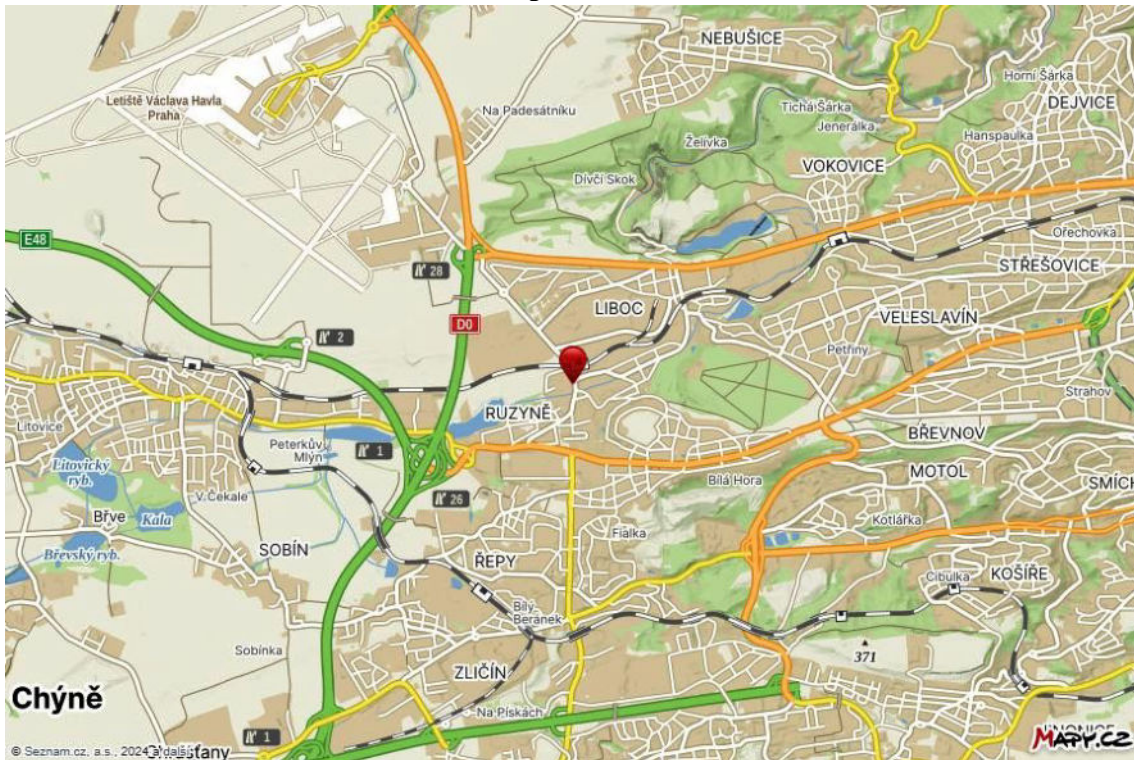
Řízení PÚ:

Poučení: 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
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

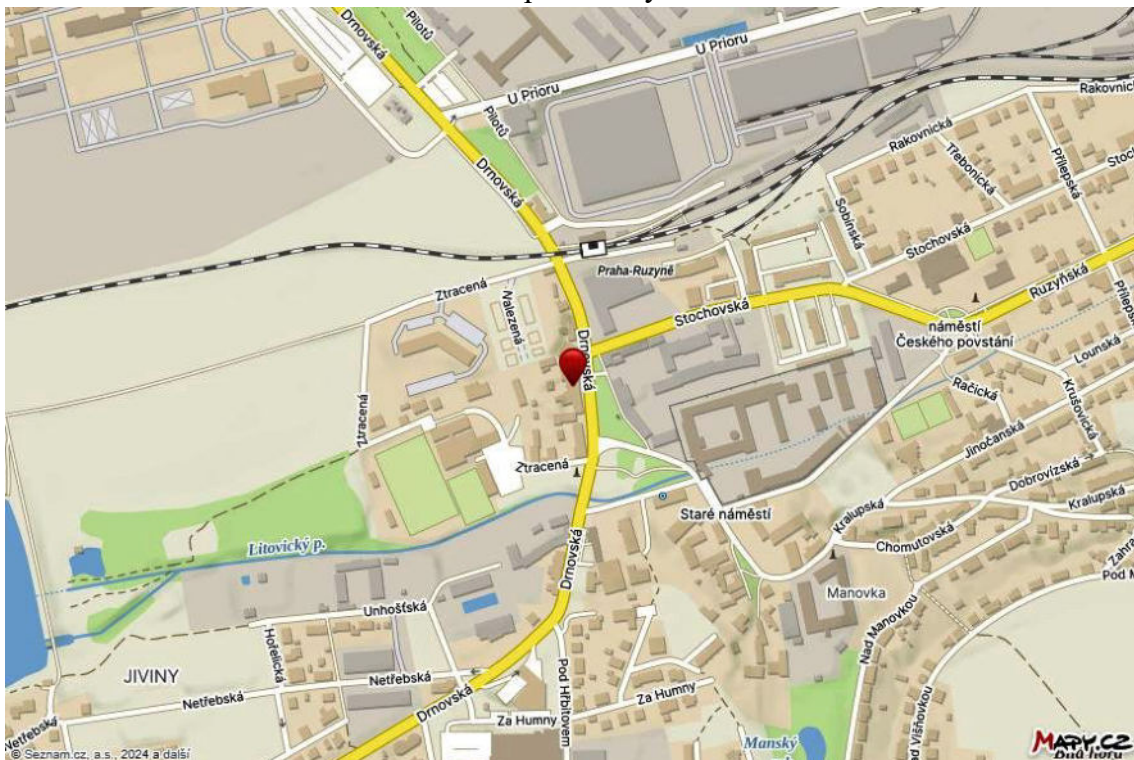


mapa oblasti

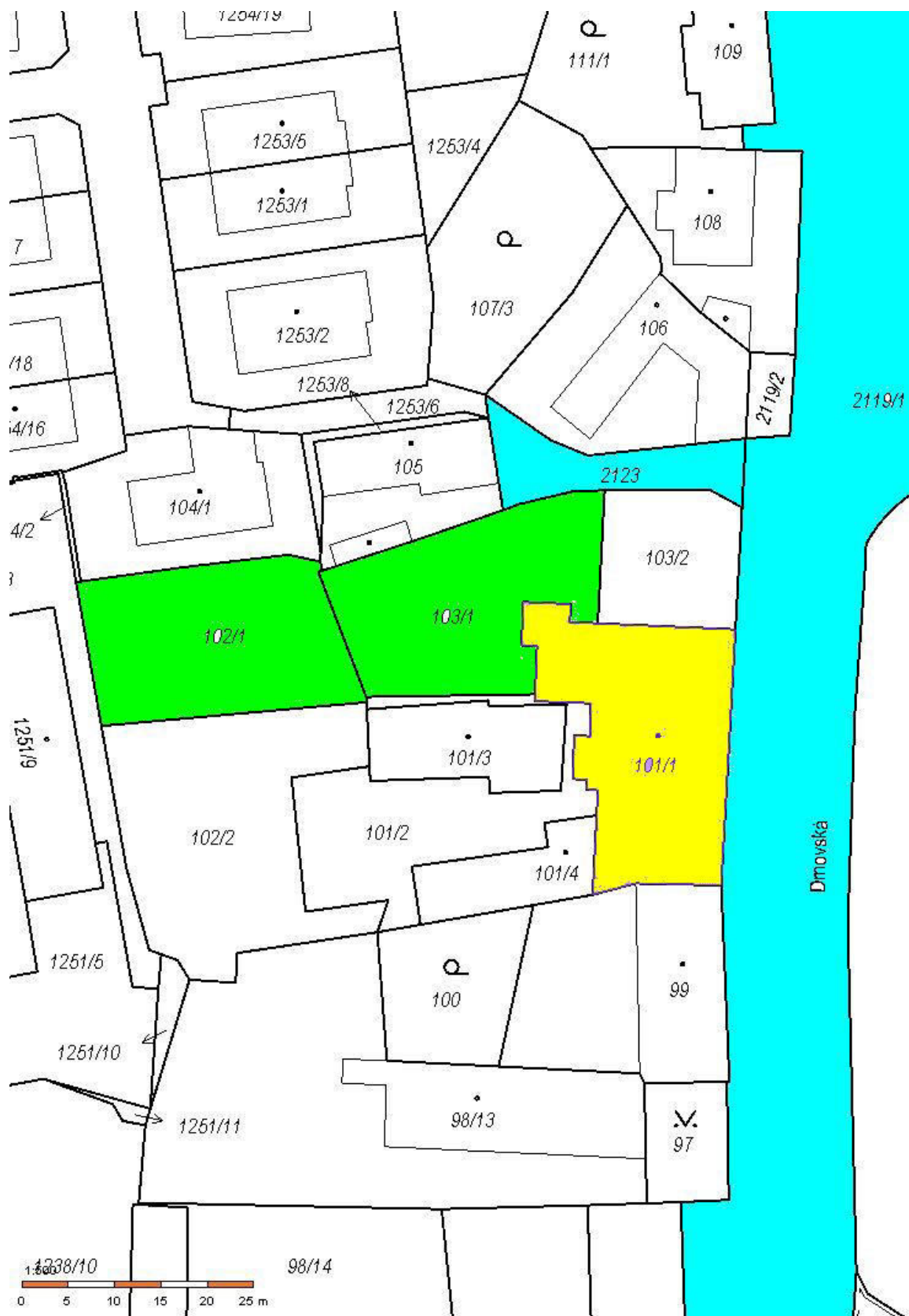
Mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



BD č.p. 22 - žlutě, oceňované parcely č. 102/1 a č. 103/1 - zeleně, veřejný příjezd - modře



příjezd k pozemkům



příjezd k pozemkům



uliční pohled na BD č.p. 22



uliční pohled na BD č.p. 22



uliční pohled na BD č.p. 22



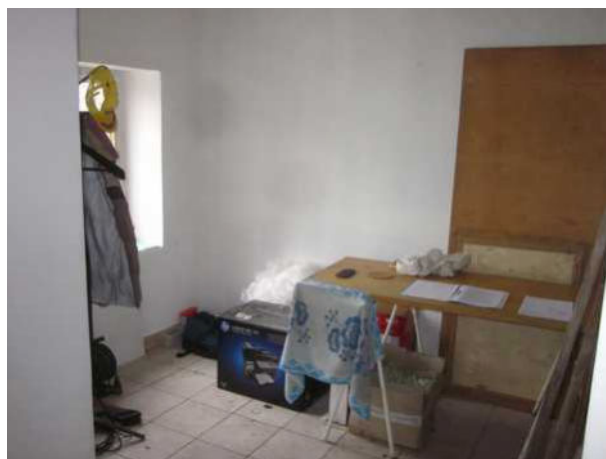
pohled na část BD s oceňovaným bytem



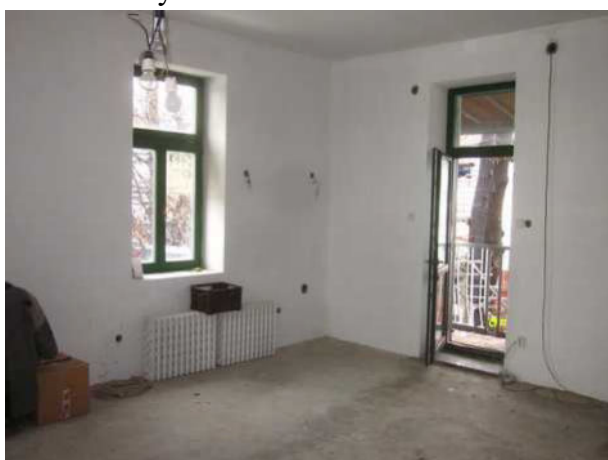
venkovní schodiště do bytu č. 22/4



venkovní schodiště do bytu č. 22/4



byť č. 22/4 a též další foto









terasa u bytu č. 22/4



terasa u bytu



půdní prostor



parcels č. 102/1 a č. 103/1 a též další foto





pohled na pozemky z balkonu



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008012/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 22/4 umístěné v bytovém domě č.p. 22 v Drnovské ulici v části obce Ruzyně na pozemku parcela č. 101/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 2819/13147 zapsané na LV 4178 a bytový dům č.p. 22 a výše uvedený pozemek na LV 4177 a pozemků parcela č. 102/1 - ostatní plocha a parcela č. 103/1 - ostatní plocha na LV 86 vše pro katastrální území Ruzyně a obec Praha.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, .
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 089/2023-N

TRŽNÍ HODNOTA	18 600 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 37 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 8.2.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 14.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 22/4 umístěné v bytovém domě č.p. 22 v Drnovské ulici v části obce Ruzyně na pozemku parcela č. 101/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 2819/13147 zapsané na LV 4178 a bytový dům č.p. 22 a výše uvedený pozemek na LV 4177 a pozemků parcela č. 102/1 - ostatní plocha a parcela č. 103/1 - ostatní plocha na LV 86 vše pro katastrální území Ruzyně a obec Praha zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dobrovolné dražby.

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

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.2.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníků manželů Beránkových.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfer.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady/> - státní organizace

- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 4178 ze dne 19.12.2023 – předaný objednatelem - viz příloha
- Výpis z katastru nemovitostí LV 86 ze dne 19.12.2023 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 8.2.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Pavla Beránka, který umožnil provést prohlídku společných prostor domu i prostory bytu a oceňovaných pozemků. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, fotodokumentace a přeměření plošných výměr bytu a ostatního příslušenství.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Územní plán Hl. města Prahy
- Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 337/2023 b. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Ruzyně
Adresa nemovité věci: Drnovská 22/53, 161 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Beránek, Drnovská 22/53, 161 00 Praha 6, LV: 4178, podíl 1 / 1
Pavel Beránek, Drnovská 22/53, 161 00 Praha 6, LV: 86, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla přeložena část projektové dokumentace stavby BD tj. půdorysy stavby. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných a pozemků a bytu č. 22/4. Jelikož je vchod do bytu pouze z těchto pozemků, nebyla umožněna prohlídka ostatních prostor bytového domu č.p. 22.

Místopis

Hlavní město Praha leží ve střední části Čech na řece Vltavě. Město disponuje potřebnou infrastrukturou a kompletní občanskou vybavenost vč. sídla presidenta a vládních institucí. Počet obyvatel cca 1 310 000 - dle malého lexikonu obcí.

Ruzyně je městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy, součást městské části, městského obvodu a správního obvodu Praha 6. Před připojením k Praze roku 1960 byla samostatnou obcí. Rozlohou 15 km² je po Horních Počernicích druhou největší pražskou čtvrtí. Část zástavby staré Ruzyně s cennými příklady lidové architektury je od roku 1995 chráněna jako vesnická památková rezervace.

Předmětný soubor oceňovaných nemovitostí se nachází na severozápadním okraji Prahy v Drnovské ulici. Jedná se o čtvrť se smíšenou zástavbou (nízkopodlažní obytná zástavba, občanská vybavenost). V místě je omezená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je dostupná MHD a následně metrem z ulice Evropská v kmenové části hl. města. V místě je plná infrastruktura s plnou možností napojení na inženýrské sítě. Nemovitosti neleží v záplavové zóně.

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: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2123 Hl. město Praha
2119/1 Hl. město Praha

Celkový popis nemovité věci

Předmětné nemovitosti tj. pozemky parcela č. 102/1 a parcela č. 103/1 a bytový dům č.p. 22 tvoří sice sousední nemovitosti a díky bytu č. 22/4 jsou i funkčně propojené, ale vlastnický tvoří jeden celek.

Bytová jednotka č. 22/4

Bytový dům č.p. 22, kde se oceňovaný byt nachází je obdélníkového půdorysu s provedenou přístavbou u severozápadní fasády, kde se většinou tento byt nachází. Objekt je koncový řadový, dvojpodlažní se sedlovou střechou. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy. Objekt je napojen, dle informace vlastníka, na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrorozvodnou síť. Je zde celkem 24 bytových a nebytových jednotek. Původní stáří dle sdělení vlastníka je z roku 1903, oceňovaný byt je dle sdělení vlastníka z roku 2015.

Jediný přístup k bytové jednotce je umožněn přes parcelu č. 103/1 v k.ú. Ruzyně, která je ve výhradním vlastnictví vlastníka bytu. Přístupy před společné prostory bytového domu byly vlastníkem ostatních jednotek v domě zazděny. V současné době je oceňovaná bytová jednotka ve fázi přerušené rekonstrukce, objekt nelze plnohodnotně užívat. Běžná údržba je prováděna sporadicky a nedostatečným režimu.

Pozemky parcela č. 102/1 a parcela č. 103/1

Pozemky se nachází v k.ú. Ruzyně vedle objektu č.p. 22 u křižovatky ulic Drnovská a Stochovská, jsou přístupny z městské komunikace. Na pozemcích se nachází vedlejší a drobné stavby, která mají největší pravděpodobností mobilní charakter, žádná ze staveb není zapsána v katastru nemovitostí, venkovní úpravy a trvalými porosty. Pozemky jsou oploceny zděným plotem, přístup je přes plechová vrata.

Vedlejší stavby na pozemku jsou dřevěné zahrádkářské chaty, sklady, přístřešky na dřevo, plechové garáže a prosklený altán polokruhového tvaru. Celkem se jedná o 11 drobných staveb (z toho 2 garáže a 2 sklady). Dále jsou na pozemku uskladněny různé věci a či různé stavební materiály. Na pozemcích se nachází obrubníky, dožilé zpevněné plochy a okrasné porosty - keře a také několik velmi vzrostlých stromů.

Pozemky jsou z pohledu územního plánu hlavního města Prahy určeny k výstavbě, nachází se v ploše s funkčním využitím jako plochy „SV - všeobecná smíšená“ s možností výstavby objektu polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

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
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č.22/4

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 22/4

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č.22/4

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je pravděpodobně částečně podsklepená o dvou nadzemních podlažích, má obdélníkový půdorys s provedenou přístavbou u severozápadního rohu budovy. Oceňovaný byt je, dle předané dokumentace vel. 3+2, je mezonetový ve dvou podlažích a s vloženým mezipatrem. Společně s bytem je ve výhradním užívání jeden balkón a jedna nástřešní terasa. Budova jako taková nebyla zpřístupněna, byt je přístupný přes parcelu č. 103/1 a přes vlastní budovy byl přístup znemožněn zazděním původních vstupních otvorů.

Bytová jednotka je zcela atypická a to v negativním smyslu. Rozprostírá se ve třech podlažích, kdy spodní část v 1.NP je přístupna pouze přes parcelu č. 103/1 a tato část bytu není propojena se zbývajícími částmi bytu v ostatních podlažích. Druhá část bytu je přístupna přes venkovní schodiště též přes parcelu č. 103/1, vstup ze schodiště je v úrovni 2.NP. Tyto dvě části bytu nejsou provozně propojeny, pouze přes venkovní schodiště.

V současné době je byt ve fázi přerušené rekonstrukce, nelze jej bez její dokončení užívat. Původní stáří objektu je z roku 1903. Technický stav oceňované bytové jednotky je zanedbaný, bez běžné údržby.

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : dřevěná trámová, klenbová, hurdisová

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém a stěrková omítka

Schodiště : v bytě ocelové

Střecha : plochá a sedlová

Střešní krytina : povlaková z PVC a tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod

Popis vybavení bytu č. 22/4

Vnitřní úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : keramické dlažby, prkenná, cementový potěr

Okna : dřevěná EURO okna

Dveře : foliované či chybí

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : osazen kotel na pevná paliva, rozvod demontován

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : v bytě není proveden

Zdroj teplé vody : bojler nefunkční

Sociální zařízení : umyvadlo, splachovací záchod

Kuchyňské vybavení : žádné

Ostatní : nevyskytuje se

POZNÁMKA :

Znalci byly předloženy půdorysy bytové jednotky, kde byly některé místnosti bytu nazvány částečně v rozporu se skutečným využitím. V 1.NP objektu jsou všechny místnosti užívané jako sklad resp. kotelna. Označená kuchyně není užívána jako kuchyně.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP - pokoj	Obytné prostory	8,59 m ²	1,00	8,59 m ²
1.NP - kuchyně	Obytné prostory	10,15 m ²	1,00	10,15 m ²
1.NP - sklad s kotlem	Obytné prostory	19,41 m ²	1,00	19,41 m ²
1.NP - sklad	Obytné prostory	6,52 m ²	1,00	6,52 m ²
1.NP - sklad	Obytné prostory	3,92 m ²	1,00	3,92 m ²
mezipatro - sklad	Obytné prostory	3,25 m ²	1,00	3,25 m ²
mezipatro - schodiště	Obytné prostory	6,53 m ²	1,00	6,53 m ²
mezipatro - sklad	Obytné prostory	2,65 m ²	1,00	2,65 m ²
2.NP - pokoj	Obytné prostory	46,16 m ²	0,50	23,08 m ²
2.NP - záchod	Obytné prostory	4,04 m ²	0,50	2,02 m ²
2.NP - kuchyně	Obytné prostory	8,17 m ²	1,00	8,17 m ²
2.NP - chodba	Obytné prostory	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²
2.NP - balkon	Obytné prostory	4,90 m ²	0,50	2,45 m ²
podkroví - chodba	Obytné prostory	15,98 m ²	1,00	15,98 m ²
podkroví - záchod	Obytné prostory	3,67 m ²	1,00	3,67 m ²
podkroví - pokoj	Obytné prostory	25,30 m ²	0,80	20,24 m ²

terasa	Obytné prostory	22,72 m ²	0,50	11,36 m ²
Celková podlahová plocha		195,56 m²		151,59 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	dřevěné trámové, hurdisové, klenbové
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný krov a střecha plochá
5. Krytiny střech	tašková a povlaková PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	zateplávací systém a sěrková omítka
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	kovová konstrukce
11. Dveře	hladké, kovové a chybí
12. Vrata	chybí
13. Okna	EURO okna dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	cementový potěr, prkna, keramická dlažba
15. Vytápění	kotel na pevná paliva, rozvody odpojeny
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	odpojený bojler
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	záchod, pouze umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	151,59 m ²
Reprodukční cena	5 305 650 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	318 339	318 339	7,89
2. Svislé konstrukce	18,80	997 462	997 462	24,73
3. Stropy	8,20	435 063	435 063	10,78
4. Krov, střecha	5,30	281 199	281 199	6,97
5. Krytiny střech	2,40	127 336	127 336	3,16
6. Klempířské konstrukce	0,70	37 140	37 140	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	366 090	366 090	9,08
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	164 475	164 475	4,08
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	111 419	0	0,00
10. Schody	3,00	159 170	159 170	3,95

11. Dveře	3,20	169 781	55 526	1,38
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	286 505	286 505	7,10
14. Povrchy podlah	3,10	164 475	100 979	2,50
15. Vytápění	4,70	249 366	50 742	1,26
16. Elektroinstalace	5,20	275 894	275 894	6,84
17. Bleskosvod	0,40	21 223	21 223	0,53
18. Vnitřní vodovod	3,30	175 086	175 086	4,34
19. Vnitřní kanalizace	3,20	169 781	169 781	4,21
20. Vnitřní plynovod	0,40	21 223	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	111 419	2 000	0,05
22. Vybavení kuchyní	1,80	95 502	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	201 615	10 000	0,25
24. Výtahy	1,30	68 973	0	0,00
25. Ostatní	5,60	297 116	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		4 034 009 Kč
Podlahová plocha		151,59 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	26 611 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	151,59
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	26 611
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 033 961
Stáří	roků	121
Další životnost	roků	59
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 420 377

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Ruzyně pod objektem č.p. 22 a vedle objektu č.p. 22 u křižovatky ulic Drnovská a Stochovská, jsou přístupny z městské komunikace. Na pozemku parcela č. 101/1 se nachází bytový dům č.p. 22 a na pozemcích parcela č. 102/1 a parcela č. 103/1 se nachází vedlejší a drobné stavby, která mají s největší pravděpodobností mobilní charakter, žádná ze staveb není zapsána v katastru nemovitostí, venkovní úpravy a trvalými porosty. Tyto pozemky jsou oploceny zděným plotem, přístup je přes plechová vrata.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek v k.ú. Ruzyně, hl. m. Praha, p.č.: 955
Lokalita:	lokalita zastavěné části obce Ruzyně, ul. Možného

Popis: Pozemek v zastavěné části obce Ruzyně v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby o celkové ploše 420 m² v k.ú. Ruzyně v ulici Možného. Zpevněný příjezd z uvedené ulice, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě. Dle územního plánu hl. m. Prahy možnost výstavby objektu pro bydlení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodejní cena v 12/2023 pod V-67762/2023-101 1,00
velikost pozemku - menší 0,95
poloha pozemku - srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - lepší 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - lepší připravenost k okamžité výstavbě 0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 000 000	420	16 666,67	0,90	15 000,00

Název: Pozemek v k.ú. Ruzyně, hl. m. Praha, p.č.: 963

Lokalita: lokalita zastavěné části obce Ruzyně, ul. Zbuzanská

Popis: Pozemek v zastavěné části obce Ruzyně v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby o celkové ploše 597 m² v k.ú. Ruzyně ve Zbuzanské ulici. Zpevněný příjezd z uvedené ulice, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě. Dle územního plánu hl. m. Prahy možnost výstavby objektu pro bydlení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodejní cena v 07/2023 pod V-38021/2023-101 1,00
velikost pozemku - menší 0,95
poloha pozemku - srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - lepší 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - lepší připravenost k okamžité výstavbě 0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
10 200 000	597	17 085,43	0,90	15 376,89

Název: Pozemek v k.ú. Ruzyně, hl. m. Praha, p.č.: 1004/5

Lokalita: lokalita zastavěné části obce Ruzyně, ul. Unhošťská

Popis: Pozemek v zastavěné části obce Ruzyně v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby o celkové ploše 1119 m² v k.ú. Ruzyně v Unhošťské ulici. Zpevněný příjezd z uvedené ulice, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě. Dle územního plánu hl. m. Prahy možnost výstavby objektu pro bydlení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nebídková cena	0,95
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - horší	1,05
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,05
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - připravenost pozemku k výstavbě	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
16 225 500	1 119	14 500,00	1,00	14 500,00

Minimální jednotková porovnávací cena	14 500,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 958,96 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 376,89 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Ruzyně pohybuje v rozmezí 14 000 - 17 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena .

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí ve výši 15 000 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu. V aktuální cenové mapě Hl. města Prahy leží oceňované pozemky v ploše s cenou 9 290,- Kč/m², což současné době trhu neodpovídá a částka je výrazně nižší.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	101/1	483	15 000,00	2 819 / 13 147	1 553 484
ostatní plocha	102/1	440	15 000,00		6 600 000
ostatní plocha	103/1	452	15 000,00		6 780 000
Celková výměra pozemků		1 375	Hodnota pozemků celkem		14 933 484

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 22/4

Oceňovaná nemovitá věc

Oceňovaný byt je zcela atypický ve více směrech, kdy jeho specifika jsou spíše negativního rázu. Jednak svým dispozičním uspořádáním, při rozdělení na dvě části, které nejsou vzájemně komunikačně propojeny, pouze venkovním schodištěm. svým mezonetovým uspořádáním, kdy velká část ploch bytu je tvořena spíše příslušenstvím (chodby, sklady, schodiště) s omezeným přirozeným osvětlením, než přímo obytnými plochami či byt je v přerušené nedokončené rekonstrukci a nejde v současné době užívat bez dokončení.

Obdobné či srovnatelné byty se v poslední době v lokalitě neprodaly a ani nejsou v současné době k prodeji nabízeny. Porovnání je tudíž provedeno se vzorky, které jsou v základních parametrech více odlišné, než je běžné. Z tohoto důvodu byly použity srovnávací koeficienty i více odlišné od hodnoty 1. Pro alespoň orientační porovnání nebylo možné, chceme-li se vyhnout pouze porovnání slovnímu, jinou variantu z objektivních důvodů použít.

Užitná plocha:	151,59 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	1 375,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 5+1 v Praze
Lokalita:	část města Praha 6, Vokovice, ul. K lánu
Popis:	Byt u parku 110 m ² + velký sklep, Praha 6 - K lánu, metro Bořislavka. Rohový byt s prostornou vstupní halou a výhledem do parku. K rekonstrukci. Byt o rozloze 110 m ² se nachází v prvním patře udržovaného cihlového domu z 50tých let + sklep cca 10 m ² (nezahrnuje se do výměry bytu). Původní dispozice 3+1 (pokoje 35m ² , 19m ² , 16m ² a kuchyň 12m ²) byla příčkami upravena na 5+1 (kuchyň, 4 neprůchozí ložnice a obývací pokoj s umělým osvětlením). V bytě se dále nachází prostorná vstupní hala (17m ²), šatna, komora, koupelna s vanou, samostatné WC. Sedm oken: 4x severní (SZ), 3x západní (JZ) s výhledem do parku. Byt je udržovaný, průběžně upravovaný (kuchyň, koupelna, příčky, vestavěné skříně, okna). Zachována zůstala původní výška stropu (290cm), vnitřní dveře (plné, prosklené i dvoukřídlé) a radiátory ústředního topení. V okolí v pěší dostupnosti: dostatek parkovacích míst (modrá i fialová zóna), park, OD Šárka (Billa), ZŠ, MŠ, poliklinika, zimní stadion (HC Hvězda), dětská hřiště, OC Bořislavka. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 110 m ² byt + 0,50 * 10 m ² sklep = 115,00 m ²
Podlaží:	2.
Dispozice:	5+1
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	1,00 m ²
Obestavěný prostor:	1,00 m ³
Užitná plocha:	115,00 m ²
Zastavěná plocha:	1,00 m ²

Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,92
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - viz popis oceňovaného bytu	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
10 800 000	115,00	93 913	0,48	45 078

Název: Byt vel. 3+kk v Praze

Lokalita: část města Praha 6, Dejvice, ul. Jugoslávských partyzánů

Popis: Prodej bytu 3+kk/hala, B, P6 - Bubeneč, Terronská / Čínská/Jugoslávských partyzánů, byt o výměře cca 96,26 m² (dle prohlášení vlastníka) + balkonek cca 1,75 m² + sklepní kóje, 4. patro cihlového nárožního domu, okna i balkon do vedlejších ulic Čínská a Terronská, osobní vlastnictví, dispozice bytu je tvořena vstupní halou 12,90 m² s oknem do světlíku, dvěma samostatnými pokoji 25,63 a 27,87 m², kuchyní 17,41 m², komorou 4,30 m² s oknem (původní pokoj pro služku), spíží 1,17 m², koupelnou 5,81 m² a samostatným WC 1,17 m², nová plastová okna (v jednom pokoji francouzské), podlahy parkety a dlažba, vytápění plynovými WAW, Dům je dobře udržovaný, má novou fasádu a nový výtah, byt lze rekonstruovat do podoby 3+kk s halou, skvělá dopravní dostupnost, v těsné blízkosti domu se nachází tramvajová i autobusová zastávka, 5 minut ke stanici metra Dejvická, trasa A, jedná se o žádanou lokalitu s kompletní občanskou vybaveností - obchody, restaurace, poliklinika, MŠ, ZŠ, VŠ, gymnázium, Stromovka, Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 96,26 m² byt + 0,50 * 1,75 m² balkon + 0,50 * 3,0 m² sklep = 98,73 m²

Podlaží: 5.

Dispozice: 3+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Obestavěný prostor: 1,00 m³

Užitná plocha: 98,73 m²

Zastavěná plocha: 1,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - rezervační cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - viz popis oceňovaného bytu	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
10 800 000	98,73	109 389	0,47	51 413

Název: Byt vel. 3+kk v Praze**Lokalita:** část města Praha 6, Suchdol, ul. Za sokolovnou

Popis: Nemovitost se nachází na klidném místě, přesně mezi zahrádkářskou kolonií a zástavbou rodinných domů. Útulný dům (o pouze 6 bytech) z roku 2007 stojí v ulici Za Sokolovnou. Nachází se přímo u autobusové zastávky, ze které se dostanete za 13 minut na Dejvickou. Strategické umístění domu podtrhuje i fakt, že do 500 metrů od domu najdete základní, mateřskou i vysokou školu. V té samé vzdálenosti samozřejmě nechybí ani lékárna, pošta, kavárna, potraviny, knihovna a dětská hřiště.

Bytová jednotka si prošla kompletní rekonstrukcí (mimo spodní koupelny a sauny), která byla dokončena teprve před pár týdny. Nemovitost po rekonstrukci zatím nikdo neobýval, a tak se můžete rovnou nastěhovat do nového.

Byt se svou výměrou 147 m² (4+kk) nabízí přízemní část s 2 ložnicemi, 2 toaletami, koupelnou, kuchyní a prostorným obývacím pokojem se vstupem na předzahrádku o výměře 280 m² (orientace JV). Byt nabízí i suterénní část, která se se svým kompletním odříznutím od zbytku bytu nabízí pro využití jako pracovna, další pokoj, případně i odpočívárna k již zařízené sauně a koupelně s toaletou. Je zde mimo jiné i praktický prostor pod schodištěm, který můžete využít pro ukládání věcí.

Byt i voda je vytápěna vlastním a zcela novým elektrokotlem. K bytu je připojen i plyn, který se ale nijak nevyužívá. Byt disponuje zcela novými rozvody vody a odpadu v horní koupelně a toaletě. Byt byl kompletně znovu oštukován, vymalován, nová sanita, obklady, podlahy a nechybí ani revize venkovních rolet, které jsou na všech oknech. Na vás už zbývá si zařídit pouze kuchyni, která může být kompletně podle vašich představ. K bytu náleží 1 garážové stání.

Pokud jste tedy do teď šáhli bydlení i ve formě domu, již nemusíte. Tento přímý konkurent vám nabídne to samé, co rodinný dům. Vzhledem k lokalitě i za dostupnější cenu, menšími provozními náklady a menší potřebou údržby.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 147 m²

Podlaží: 1.**Dispozice:** 4+kk

Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m²
Obestavěný prostor: 1,00 m³
Užitná plocha: 147,00 m²
Zastavěná plocha: 1,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně menší	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,75
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - viz popis oceňovaného bytu, navíc garážové stání	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
14 490 000	147,00	98 571	0,49	48 300

Minimální jednotková porovnávací cena	45 078 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 264 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51 413 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	48 264 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	151,59 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 316 340 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č.22/4	2 420 377,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	14 933 484,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 22/4	7 316 340,- Kč

Porovnávací hodnota	7 316 340 Kč
Věcná hodnota	17 353 861 Kč
z toho hodnota pozemku	14 933 484 Kč

Silné stránky

+ klidná lokalita vhodná k bydlení

- + parkování na vlastních pozemcích
- + vlastní terasa a balkon u bytu
- + pozemky vhodné k výstavbě

Slabé stránky

- momentálně neobyvatelný byt
- přerušená rekonstrukce bytu
- komunikačně rozdělený byt na dvě části
- nepraktické bytové schodiště
- nepraktická dispozice bytu
- velkou část výměry bytu zaujímají skladové plochy, schodiště či chodby
- přirozené osvětlení bytu ve vícero místnostech je minimální

Tržní hodnota

18 600 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek v Hl. městě Praha v části Ruzyně a okolí a z prodejních a nabídkových cen pozemků tamtéž. Objekt bytového domu č.p. 22 je v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky je zanedbaný, navíc ve fázi přerušené rekonstrukce a momentálně neobyvatelný. O obdobné typově podobné byty je v místě podprůměrný zájem, i když je lokalita vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v kmenové části města linkami MHD. Parkování je umožněno přímo na vlastních pozemcích.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta u bytové jednotky č. 22/4 umístěné v bytovém domě č.p. 22 v Drnovské ulici v části obce Ruzyně na pozemku parcela č. 101/1 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 2819/13147 ve

výši 7 320 000,- Kč a pozemků parcela č. 102/1 - ostatní plocha a parcela č. 103/1 - ostatní plocha vše pro katastrální území Ruzyně a obec Praha ve výši 13 380 000,- Kč. Tyto ceny jsou odhadnuty za každý soubor samostatně. Je zřejmé, že v případě zadání, kdy budou oba soubory předmětem dražby dohromady jako jeden celek, je možno uvažovat s redukcí, jejíž výše je odhadnuta na základě odborného odhadu ve výši 10 % tj. celková tržní hodnota oceňovaných nemovitostí po zaokrouhlení 18 600 000,- Kč.

Tržní hodnota

18 600 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůšestsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu a vybavení. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4178 ze dne 19.12.2023	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 86 ze dne 19.12.2023	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 8.2.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 8.2.2024	8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729710 Ruzyně

List vlastnictví: 4178

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
	22/4	byt		obč.z.	2819/13147
Vymezeno v:					
	Parcela	101/1	zastavěná plocha a nádvoří		483m2
	Součástí je stavba: Ruzyně, č.p. 22, byt.dům, LV 4177				

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 smluvní

veškeré pohledávky do výše 29 194 000 Kč vzniklé do 01.03.2023

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 22/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:27:43. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17036/2023-101

Pořadí k 29.03.2023 16:27

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:27:43. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17036/2023-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:27:43. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17036/2023-101

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 4178
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započtení výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 16:14:59. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha
Z-48846/2023-101

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-17036/2023-101

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 22/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:27:43. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17036/2023-101

Pořadí k 29.03.2023 16:27

o **Zástavní právo smluvní**

veškeré pohledávky do výše 13 388 000 Kč vzniklé do 01.01.2033

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 22/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000038/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:29:48. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17037/2023-101

Pořadí k 29.03.2023 16:29

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000038/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:29:48. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17037/2023-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000038/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:29:48. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17037/2023-101

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 4178
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započtení výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 15:56:17. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha
Z-48843/2023-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-17037/2023-101

Oprávnění pro

NEY spořitelni družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 22/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 1691000038/ZSN/02 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 16:29:48. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Praha

V-17037/2023-101

Pořadí k 29.03.2023 16:29

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o vydání věci podle zákona č. 403/1990 Sb. RE 149/1992.

POLVZ:10/1993

Z-11000010/1993-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDAKCE]

o Smlouva (dohoda) V1 5441/1993.

POLVZ:107/1994

Z-11000107/1994-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDAKCE]

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-521/1997 160 ze dne 30.07.2001. Právní moc ke dni 09.10.2001.

Z-108/2002-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDAKCE]

o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 13.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2015 11:16:19. Zápis proveden dne 20.08.2015.

V-57866/2015-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDAKCE]

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 13.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2015 11:16:19. Zápis proveden dne 14.09.2015.

V-57869/2015-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDAKCE]

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 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 4178

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F 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.

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
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 19.12.2023 08:13:47

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: 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 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 86

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
102/1	440	ostatní plocha	manipulační plocha	
103/1	452	ostatní plocha	manipulační plocha	

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 smluvní

veškeré pohledávky do výše 13 388 000 Kč, vzniklé do 01.01.2033

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Parcela: 102/1, Parcela: 103/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1691000038/ZS/01 ze dne
07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 17:12:59. Zápis proveden
dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-92101/2021-101

Pořadí k 07.12.2021 17:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1691000038/ZS/01 ze dne
07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 17:12:59. Zápis
proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-92101/2021-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1691000038/ZS/01 ze dne
07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 17:12:59. Zápis
proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-92101/2021-101

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o
spotř. úvěru ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023
15:56:17. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-48843/2023-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-92101/2021-101

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 86
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Parcela: 102/1, Parcela: 103/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1691000038/ZS/01 ze dne
07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 17:12:59. Zápis proveden
dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-92101/2021-101

Pořadí k 07.12.2021 17:12

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o vydání věci podle zákona č. 403/1990 Sb. RE 149/1992.

POLVZ:10/1993

Z-11000010/1993-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva (dohoda) V1 5441/1993.

POLVZ:107/1994

Z-11000107/1994-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-521/1997 160 ze dne 30.07.2001. Právní moc ke dni 09.10.2001.

Z-108/2002-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 13.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2015 11:16:19. Zápis proveden dne 14.09.2015.

V-57869/2015-101

Pro: Beránek Pavel, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: [REDACTED]

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 86
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.

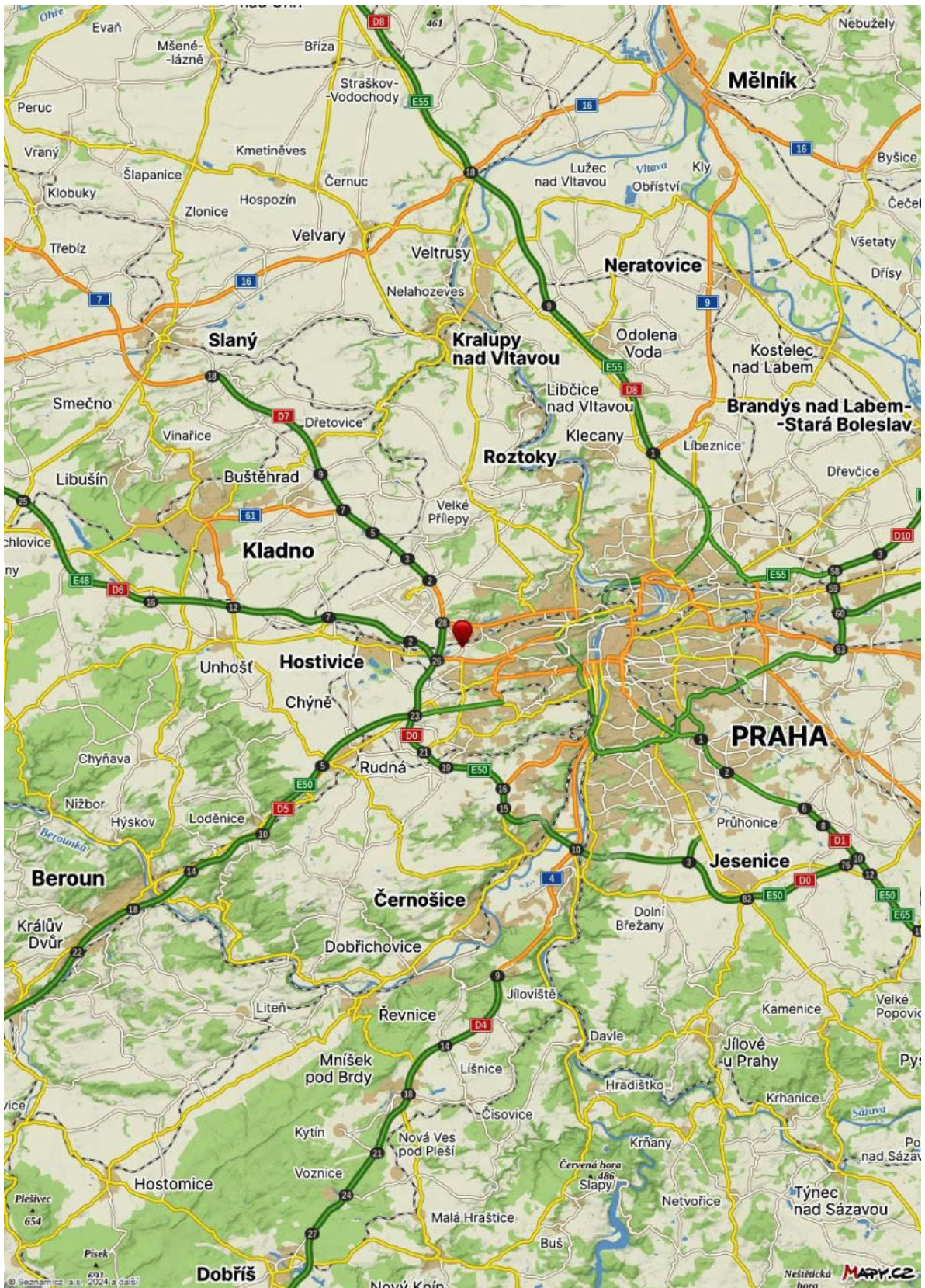
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 19.12.2023 08:09:45

Podpis, razítko:

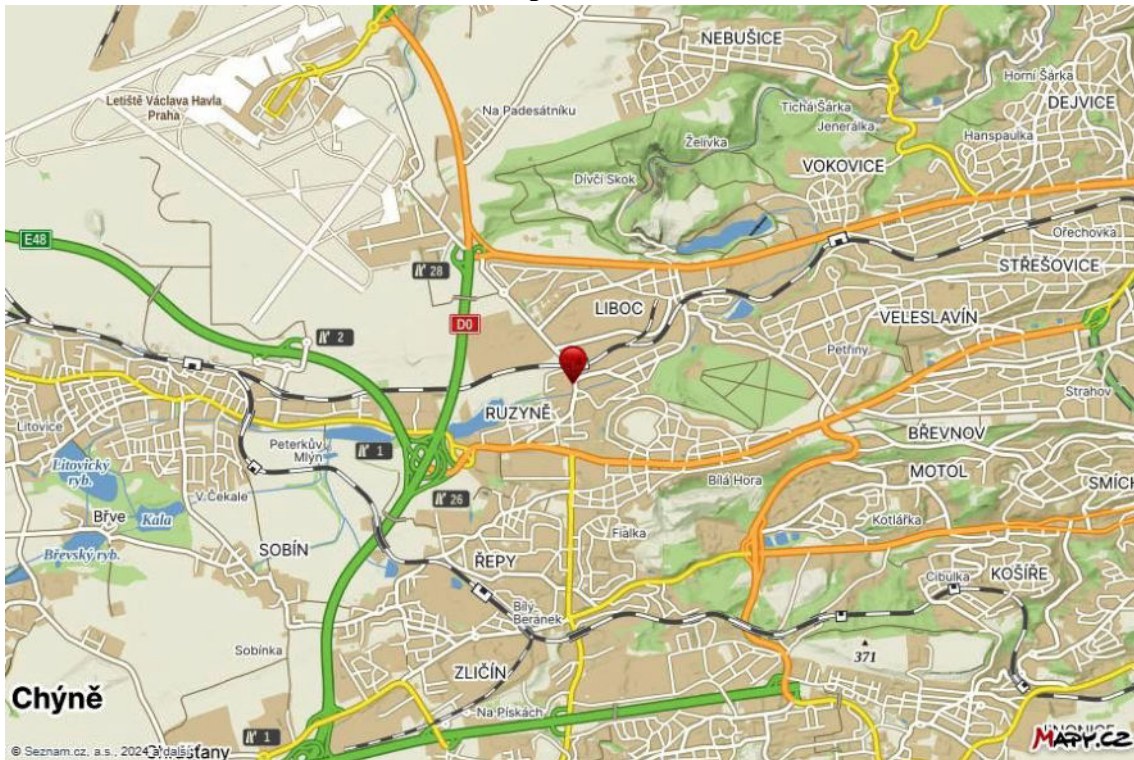
Řízení PÚ:

Poučení: 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
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

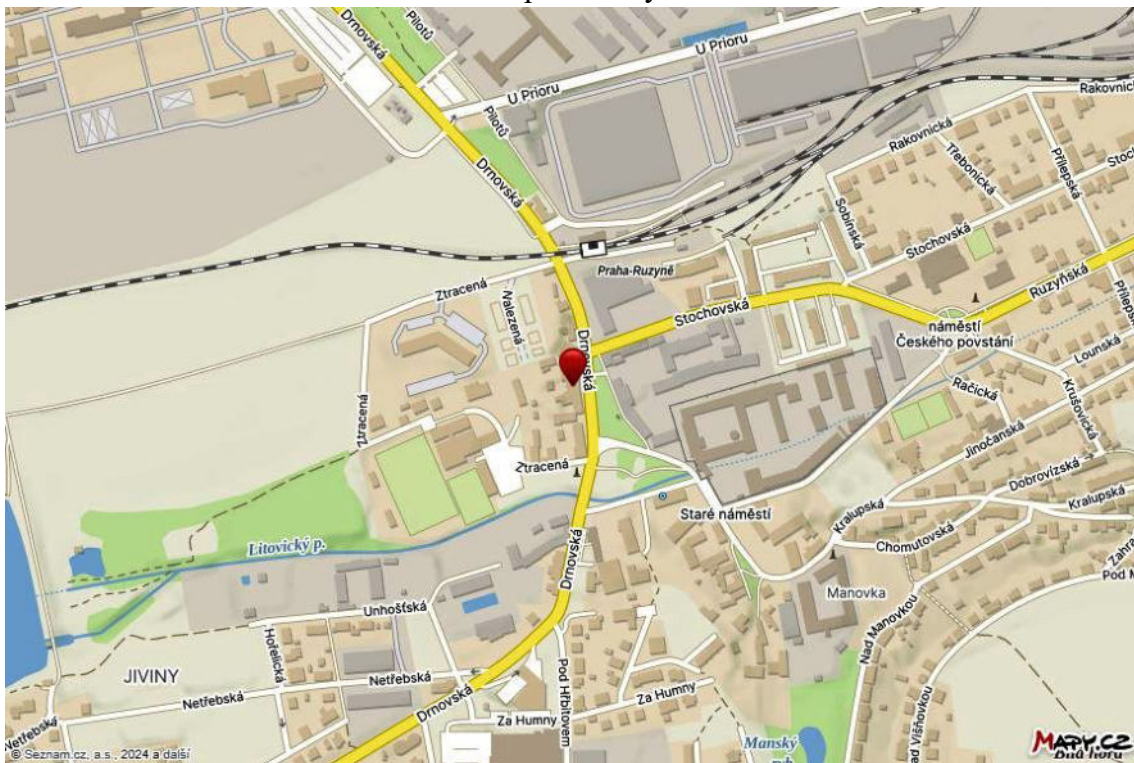


mapa oblasti

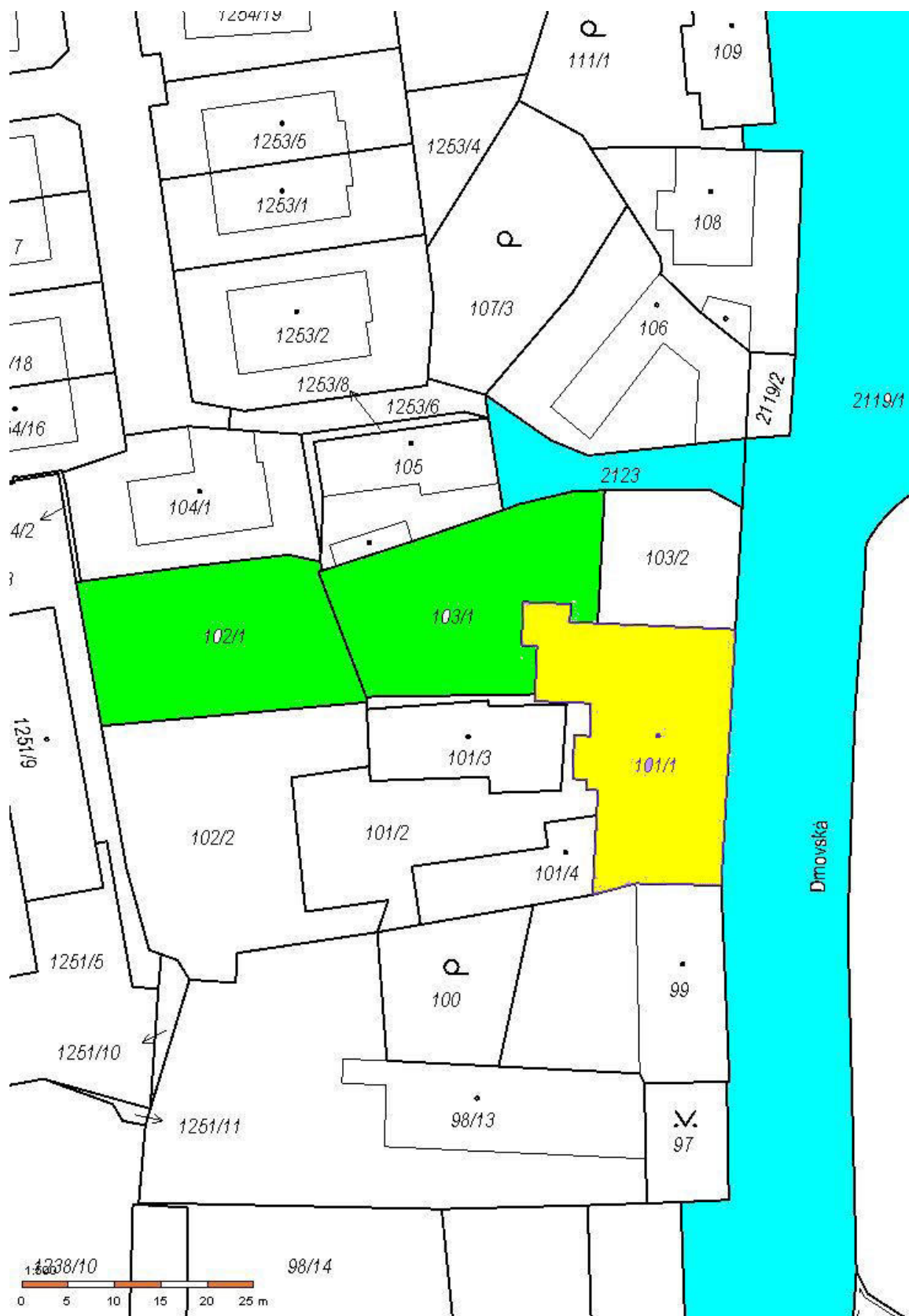
Mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



BD č.p. 22 - žlutě, oceňované parcely č. 102/1 a č. 103/1 - zeleně, veřejný příjezd - modře



příjezd k pozemkům



příjezd k pozemkům



uliční pohled na BD č.p. 22



uliční pohled na BD č.p. 22



uliční pohled na BD č.p. 22



pohled na část BD s oceňovaným bytem



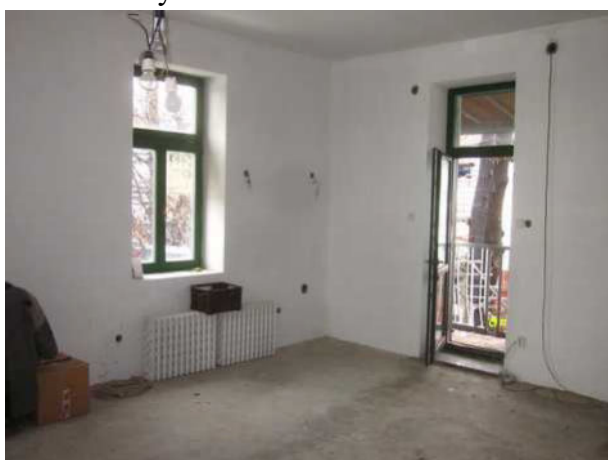
venkovní schodiště do bytu č. 22/4



venkovní schodiště do bytu č. 22/4



byt č. 22/4 a též další foto









terasa u bytu č. 22/4



terasa u bytu



půdní prostor



parcels č. 102/1 a č. 103/1 a též další foto





pohled na pozemky z balkonu



Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 008012/2024.

V Českých Budějovicích 14.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.