

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění bytové jednotky č. 1398/28, k.ú. Chodov

ČÍSLO POLOŽKY:	079090/2024
EVIDENČNÍ ČÍSLO ZP:	47_47_2024
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Mgr. Jaroslava Schafferová – soudní exekutor Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00
POVINNÝ:	Janíčková Nanette, Ke škole 1398/1, Chodov, 14900 Praha
SPISOVÁ ZNAČKA:	Č.j. 198EX 7/22-59
PŘEDMĚT POSOUZENÍ:	Ocenění bytové jednotky č. 1398/28, k.ú. Chodov
VYHOTOVENÍ:	2 ze 2 1 vyhotovení předáno Zadavateli 1 vyhotovení uloženo v archivu Zpracovatele
POČET STRAN:	43 (vč. příloh)
POČET PŘÍLOH:	7
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	25.10.2024

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	Odborná otázka zadavatele	3
1.2	Účel znaleckého posudku	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru.....	3
2	VÝČET PODKLADŮ	4
2.1	Popis postupu zpracovatele při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1	Poklady ze strany Zadavatele.....	4
2.2.2	Podklady ze strany Zpracovatele.....	4
2.2.3	Místní šetření	4
2.3	Věrohodnost zdroje dat	5
3	NÁLEZ	6
3.1	Popis postupu při sběru a zpracování dat.....	6
3.1.1	Lokalizace Posuzované nemovitosti.....	6
3.1.2	Popis Posuzované nemovitosti	7
3.2	Popis postupu při zpracování dat	11
3.2.1	Teoretický rozbor problematiky.....	11
3.2.2	Metody ocenění	11
3.2.3	Analýza nemovitostního trhu.....	12
3.2.4	Volba metody ocenění	13
3.3	Výčet zpracovaných dat	13
3.3.1	Porovnávané vzorky.....	13
4	POSUDEK	18
4.1	Popis postupu při analýze dat.....	18
4.1.1	Korekční koeficienty.....	18
4.1.2	Aplikace korekčních koeficientů	18
4.2	Vlastní ocenění	20
5	ODŮVODNĚNÍ	21
5.1	Interpretace výsledků analýzy	21
5.2	Kontrola postupu	21
6	ZÁVĚR	22
6.1	Citace zadaných úkolů	22
6.2	Odpověď	22
6.3	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost.....	22
7	SEZNAMY	23
7.1	Seznam obrázků.....	23
7.2	Seznam tabulek.....	23
7.3	Seznam příloh	23
8	Další náležitosti.....	24
ZNALECKÁ DOLOŽKA		24
9	PŘÍLOHY.....	25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČO: 05528674 (dále jen „Zpracovatel“ nebo „ZK JIH“ nebo „Znalecká kancelář“), byla ustavena usnesením č.j. 198EX 7/22-59 ze dne 07.10.2024 soudní exekutorky Mgr. Jaroslavy Schafferové (dále též „Zadavatel“), pro vypracování znaleckého posudku k ocenění následující nemovitosti:

- Bytová jednotka č. 1398/28, evidovaná na LV 12276, k.ú. Chodov

(dále jen „Posuzovaná nemovitost“ nebo „Posuzovaná bytová jednotka“)

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Úkolem tohoto znaleckého posudku je:

- Ocenit bytovou jednotku č. 1398/28, evidovanou na LV 12276, k.ú. Chodov a příslušenství k aktuálnímu datu.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby Zadavatele v rámci exekučního řízení dlužníka, který je vlastníkem Posuzované bytové jednotky.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU

Zadavatelem byl poskytnut výpis z katastru nemovitostí ze dne 07.10.2024, z kterého má být pro účely ocenění vycházeno.

Zadavatelem není vyžadována cena zjištěná.

Žádné další okolnosti vedoucí k vypracování znaleckého posudku nebyly Zadavatelem poskytnuty či sděleny.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 1: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

2 VÝČET PODKLADŮ

V této kapitole jsou uvedeny zdroje, o které se bude tento znalecký posudek opírat.

2.1 POPIS POSTUPU ZPRACOVATELE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalecká kancelář bude při zpracování tohoto znaleckého posouzení vycházet zejména z veřejně dostupných dat, dále z příslušných legislativních předpisů, odborných metodik, informací poskytnutých zadavatelem i veřejně přístupných zdrojů. Dále bude vycházeno zejména ze sekundárních dat, kdy budou tato data analyzována a bude využito běžných metod indukce, dedukce, exploração, explanace a syntézy k vyvození závěrů.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Znalecká kancelář bude při zpracování tohoto dokumentu vycházet z podkladů, které mu dodal Zadavatel a z podkladů, které jsou veřejně přístupné. Níže v podkapitolách pak jsou vypsány konkrétní použité zdroje.

2.2.1 Poklady ze strany Zadavatele

- *Ustanovení, č.j. 198EX 7/22-59 ze dne 07.10.2024;*
- *Výpis z katastru nemovitostí viz příloha č. 1;*
- *Exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí č.j. 198EX 7/22-13;*
- *Průvodní dopis, č.j. 198EX 7/22-60 ze dne 07.10.2024.*

2.2.2 Podklady ze strany Zpracovatele

- *BRADÁČ, A. a kolektiv, 2016. Teorie oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;*
- *Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, v platné znění;*
- *Vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, v platném znění;*
- *Český statistický úřad, czso.cz;*
- *eKatalog BPEJ VÚMOP, dostupné z: <https://bpej.vumop.cz/55001>;*
- *Územní plán hlavního města Prahy, dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>;*
- *Mapy.cz;*
- *Ostatní dle textu.*

2.2.3 Místní šetření

Dne 19.10.2024 v čase 14:30-15:30 byl učiněn pokus o místní šetření, ačkoli byl vlastník Posuzované nemovitosti o místním šetření předem vyrozuměn prostřednictvím oznámení o konání místního šetření ze dne 08.10.2024, které tvoří samostatnou přílohu tohoto znaleckého posudku. Místní šetření se mělo dle tohoto oznámení konat 17.10.2024, když na žádost povinné o změně termínu bylo místní šetření přesunuto na 19.10.2024. Povinná následně předala kontakt na svého bratra Ing. Petra Janíčka, který měl být dle slov povinné k dispozici, ovšem přes opakovaný kontakt ze dnů 15.10.2024 a 16.10.2024 se

s ním nepodařilo spojit. Místní šetření tak proběhlo pouze ohledáním z veřejně přístupných prostor v okolí Posuzované nemovitosti.

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

U výše uvedených podkladů a informací Znalecká kancelář předpokládá:

- jejich plný soulad se všemi zákonnými a jinými závaznými předpisy České republiky, které měly platnost k datu ocenění;
- jejich spolehlivost, pravdivost a věrohodnost.

Za věrohodný zdroj dat jsou považovány i webové stránky orgánů státní správy.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 2: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

3 NÁLEZ

Kapitola Nález přináší přehled základních informací o předmětu ocenění a o datech použitých při vypracování tohoto znaleckého posudku.

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ DAT

Nejprve bude podrobně popsána lokalita, kde se Posuzovaná nemovitost nachází. Následovat bude popis Posuzované nemovitosti, který vychází z poskytnutých dokumentů a informací od Zadavatele a veřejně přístupných zdrojů (viz kapitola 2.2). Poté bude popsán postup při zpracování dat, na který naváže výčet zpracovaných dat, který obsahuje vybrané srovnatelné vzorky s jejich konkrétním popisem.

3.1.1 Lokalizace Posuzované nemovitosti

Kraj: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Chodov

Chodov je městská část v Praze 11, nacházející se na jihovýchodním okraji metropole. Tato oblast se vyznačuje rozsáhlou občanskou vybaveností a kvalitní dopravní infrastrukturou, což z ní činí praktické místo pro život i podnikání.

V Chodově najdeme řadu vzdělávacích zařízení, zahrnujících mateřské, základní i střední školy. Zdravotní péči zajišťují polikliniky, lékařské ordinace a lékárny rozmístěné v blízkosti hlavních obytných zón.

Volnočasové aktivity zde zahrnují sportovní centra, plavecký bazén a fitness studia. Pro obyvatele jsou k dispozici veřejná hřiště a rozsáhlé parky, jako například Centrální park, vhodné pro rekreační i sportovní účely.

Obchodní centrum Chodov, jedno z největších nákupních center v zemi, poskytuje široký výběr obchodů, stravovacích zařízení a zábavních služeb. Toto centrum je zároveň významným pracovním a společenským bodem v oblasti.

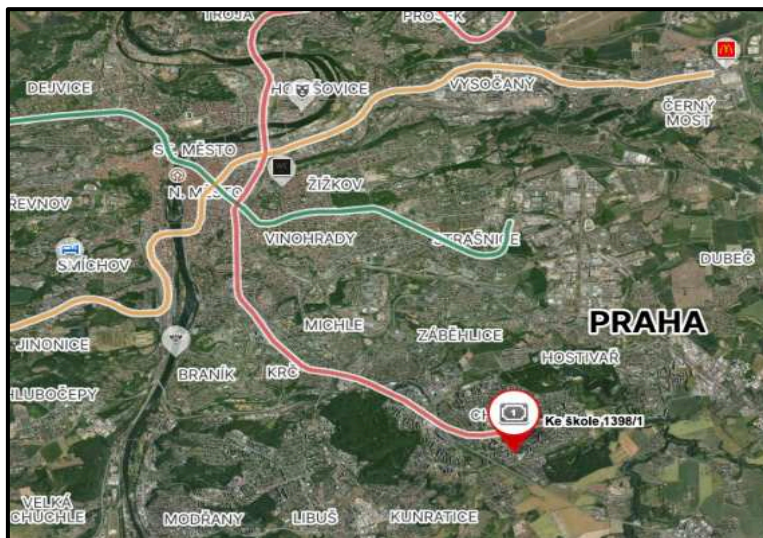
Dopravní spojení je zajištěno zejména díky metru na trase C, autobusovým linkám a rychlému napojení na dálnici D1, což umožňuje snadný pohyb nejen po Praze, ale i do dalších částí republiky. Pro automobilovou dopravu jsou dostupné parkovací domy a ulice vybavené parkovacími zónami. Cyklostezky a cyklostojany poskytují alternativu pro ekologické cestování po čtvrti.

Posuzovaná nemovitost se nachází na adrese Ke škole 1398/1, Chodov, 14900 Praha 4. Tato oblast nabízí širokou občanskou vybavenost. V blízkosti se nachází zhruba 200–300 metrů od místa. K dispozici je také několik restaurací, například a řada služeb, včetně kadeřnictví, lékáren, a polikliniky na ulici Opatovská.

Pro volný čas jsou v okolí sportoviště, například na fotbal, volejbal a basketbal, a několik kaváren. V oblasti jsou rovněž školy, školky a zdravotní zařízení, což činí tuto lokalitu vhodnou pro rodiny. Veřejná doprava je velmi dobře dostupná díky blízkosti stanice metra Opatov a autobusových zastávek

Lokalita Posuzované nemovitosti je vyobrazena na obrázku níže.

Obrázek 1: Lokalita Posuzované nemovitosti



Zdroj: mapy.cz

3.1.2 Popis Posuzované nemovitosti

Popis Posuzované nemovitosti zahrnuje informace o jejich vlastnických a evidenčních údajích.

3.1.2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem toho znaleckého posudku je bytová jednotka č. 1398/28 zapsaná na LV 12276, k.ú. Chodov. Vlastnické právo je specifikováno níže.

Tabulka 1: Vlastnické údaje

Bytová jednotka č.	Vlastnické právo	Podíl	LV	k. ú.
1398/28	Janíčková Nanette, Ke škole 1398/1, Chodov, 14900 Praha 4	1/1	12276	Chodov

Zdroj: LV 12276

Souběžně s vlastnictvím náleží dle výpisu z katastru nemovitostí z LV č. 12276, k.ú. Chodov vlastníkově Posuzované bytové jednotky č. 1398/28 podíl na společných částech nemovitosti ve výši 8356/461636.

Ve výpisu z katastru nemovitostí k LV č. 12276, k.ú. Chodov jsou v rámci části D – Poznámky a další obdobné údaje evidovány tyto skutečnosti:

Tabulka 2: D – Poznámky a další obdobné údaje uvedené v LV

Věc	Povinnost k	Listina	Řízení
Zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno.	Janíčková Nanette, Ke škole 1398/1, Chodov, 149 00 Praha 4, RČ/IČO: 795608/5566.	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno – Venkov 198 EX-7/2022-12 ze dne 20.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2022.	Z-1533/2022-703.
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	Jednotka: 1398/28.	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198 EX-	Z-2687/2022-101.

		7/2022 13 ze dne 20.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2022.	
		Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 198 EX-7/2022 54 ze dne 22.07.2024.	Z-35339/2024-101.
Zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00.	Janíčková Nanette, Ke škole 1398/1, Chodov, 149 00 Praha 4, RČ/IČO: 795608/5566.	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-615/2022-8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022.	Z-11381/2022-702.
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	Jednotka: 1398/28.	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EX-615/2022-12 ze dne 23.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2022.	Z-25954/2022-101.

Zdroj: Výpis z LV č. 12276.

Bytová jednotka č. 1398/28 se nachází na adrese Ke škole 1398/1, Chodov, 149 00 Praha 4. Budova má 10 podlaží a celkem se v budově nachází 71 bytových jednotek (informace z veřejného dálkového přístupu RÚIAN).

I přesto, že nebylo umožněno místní šetření, tak povinná zaslala prostřednictvím e-mailové komunikace dne 24.10.2024 podklady k Posuzované bytové jednotky, a to: Smlouva o převodu bytové jednotky (dále jen „Smlouva o převodu“), která tvoří samostatnou přílohu tohoto znaleckého posudku, dále poskytla fotografie koupelny a WC a fotografie půdorysu 4. NP. Dle smlouvy o převodu bylo zjištěno, že výměra bytu je cca 84 m² a dispozice bytu je 4+1. Pro účely ocenění se tak předpokládá, že se jedná o standardní bytovou jednotku se samostatným vchodem ze společných prostor, s koupelnou, WC, vybavenou kuchyňskou linkou v průměrném stavebně-technickém stavu.

Prohlášení vlastníka nebylo Zpracovateli poskytnuto, zároveň nebyly zjištěny žádné nájemní vztahy.

3.1.2.2 Popis Posuzované nemovitosti

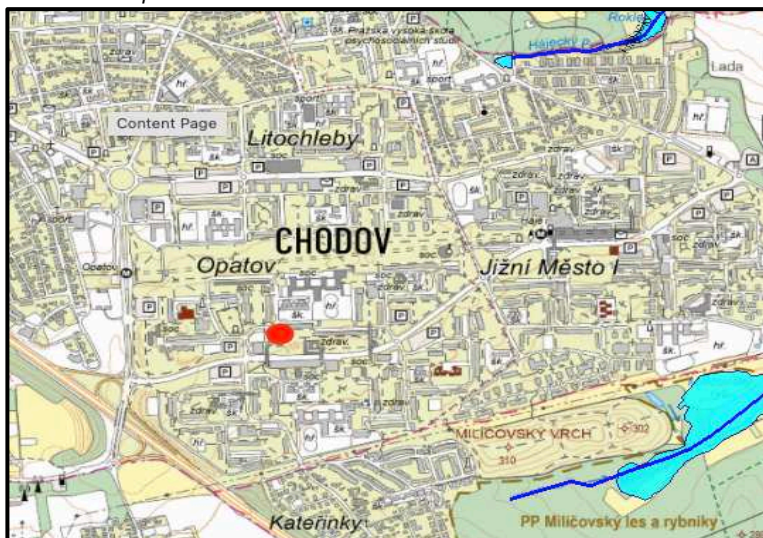
Posuzovaná bytová jednotka č. 1398/28 se nachází ve 4. NP bytového domu na adrese Ke škole 1398/1, Chodov, Praha 4. Bytový dům byl postaven přibližně v roce 1980 a bytová jednotka má dispozici 4+1. Dům je vybaven centrálním domovním vytápěním (kotel ve stavbě), je připojen na vodovod, kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě. V domě se nachází výtah.

Posuzovaná bytová jednotka č. 1398/28 se skládá z: kuchyně (10,95 m²), koupelna (2,33 m²), WC (1,36 m²), chodba (12,50 m²), komora (3,68 m²), pokoj 1 (7,95 m²), pokoj 2 (12,40 m²), pokoj 3 (12,15 m²) a pokoj 3 (20,24 m²).

3.1.2.3 Záplavové hledisko

Podle povodňového plánu ČR leží Posuzovaná nemovitost mimo záplavové území Q100 viz následující obrázek 2.

Obrázek 2: Záplavové hledisko Posuzované nemovitosti



Zdroj: POVIS.

3.1.2.4 Územní plán

Dle platného územního plánu hlavního města Prahy se Posuzovaná nemovitost nachází v ploše OB – čistě obytné.

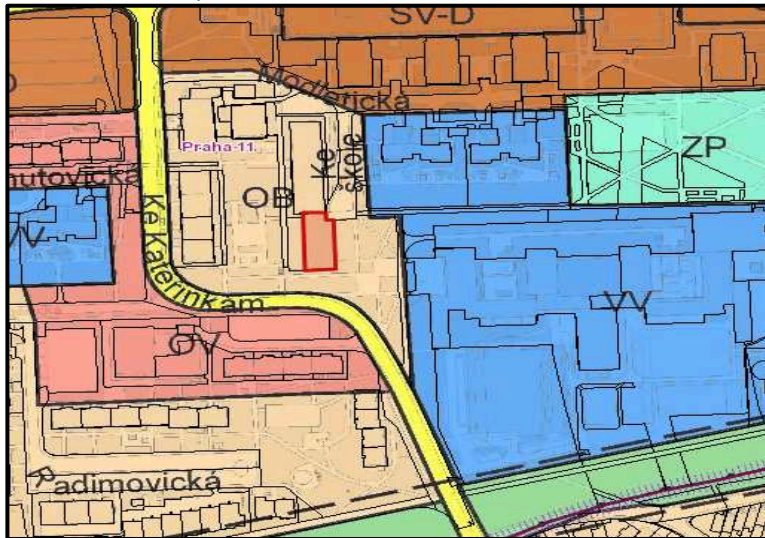
HLAVNÍ VYUŽITÍ	Plochy pro bydlení.
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>Byty v nebytových domech.</p> <p>Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.</p> <p>Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.</p>
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.</p> <p>Dále lze umístit:</p> <p>Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.</p> <p>Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.</p> <p>Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.</p>

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Obrázek níže zachycuje polohu Posuzované nemovitosti v územním plánu hlavního města Prahy.

Obrázek 3: Územní plán Praha-Chodov



Zdroj: iprpraha.cz

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V následující kapitole je popsán postup zpracování dat, včetně teoretického rozboru problematiky a použitých metod při ocenění majetku.

3.2.1 Teoretický rozbor problematiky

Pro účely ocenění je možné podpůrně vycházet z definice obvyklé ceny obsažené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 odst. 2, je definována obvyklá cena: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

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

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

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla využíváno porovnávacího přístupu. Počet porovnávaných vzorků je omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu a je tedy objektivně omezený shora. Důležitá je provázanost počtu vzorků pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Vytvořená databáze musí být upravena tak, aby byla převedena na porovnávané vzorky shodné s oceňovanou nemovitostí, a to prostřednictvím jejich ceny. Do porovnávací metody musejí být zahrnuty veškeré důležité údaje pro porovnání (výměra, cena nemovitosti, lokalita umístění, ...), které budou následně vyhodnoceny. Z těchto hodnot se stanoví průměr a přepočítá se hodnota pro konkrétní nemovitost.

3.2.2 Metody ocenění

Majetek se oceňuje na základě oceňovacích metod, když tyto je možné rozlišit do tří kategorií, a to metody nákladové, porovnávací a výnosové. Je nutné uvést časovou přímkou a význam jednotlivých oceňovacích metod pro jejich elementární porozumění.

Ocenění nákladovou metodou znázorňuje vložené prostředky do nemovitého majetku, které byly nebo by měly být do tohoto vloženy. Základem této metody jsou náklady, které byly nebo by mohly být do nemovitého majetku vloženy, např. u jakékoliv stavby se takovými náklady rozumí vložený materiál, práce, finanční prostředky spojené se zahájením stavby atd. Nákladová metoda tedy generuje cenu či hodnotu, která do nemovitého majetku byla vložena v minulosti, příp. představuje vynaložení takového částky na získání stavby v budoucnu.

Porovnávací metoda přímo reprezentuje tržní situaci po daném statku na trhu. Porovnávací metoda je používána ve vztahu oceňovaná nemovitost X obdobná (srovnatelná) nemovitost tak, aby bylo provedení porovnání co nejrelevantnější. Při provedení porovnání však záleží na materií srovnatelných vzorků, která je pro porovnávací metodu použita.

Výnosové metody jsou poté založeny na vyjádření současné hodnoty předpokládaných budoucích užitků plynoucích vlastníkově z jejího držení a rizika s nimi spojených.

Při aplikaci v podstatě jakékoli oceňovací metody by měl být respektován princip „**Highest and best use**“ tedy princip nejvyššího a nejlepšího možného využití majetku.

Obecně jakožto nejčastěji využívanou metodou při ocenění nemovitostí je metoda porovnávací, která je aplikovatelná při splnění následujících předpokladů:

- Dostatek tržních dat

Porovnávací metoda vyžaduje dostupnost dostatečného množství tržních dat o prodejkách, resp. nabídkách k prodeji podobných nemovitostí v daném regionu, a to v přiměřeném časovém rámci.

- Aktivita nemovitostního trhu

Pokud trh s nemovitostmi v dané oblasti je aktivní a stále se vyvíjí, porovnávací metoda je vhodnou metodou, protože odráží aktuální tržní podmínky. Lze tak předpokládat dostatečnou poptávku po oceňovaných nemovitostech, která tak odráží dostatečnou míru likvidity trhu.

- Homogenita dat

Dostupná data pro tržní porovnání by měla být přiměřeně homogenní, tak aby ocenění mohlo být co nejrobustnější a nejpresnější.

3.2.3 Analýza nemovitostního trhu

Během analýzy nemovitostního trhu byla stanovena specifická kritéria pro výběr porovnatelných nemovitostí. Tato kritéria zahrnovala především lokalitu, kdy bylo vyhledávání konkretizováno pro co nejbližší oblast v blízkosti Posuzované nemovitosti. Dále byly vyhledávány bytové jednotky o výměře cca 80 m². Byly také zohledněny pouze prodeje realizované v období let 2021-2024. Další kritéria se týkala například stavu budovy aj.

Po nalezení možných vhodných vzorků byla provedena jejich bližší analýza, která selektovala nemovitosti v závislosti na podobnosti a možné porovnatelnosti (viz specifiky výše). K selektování nemovitostí dochází, aby byly pro ocenění vybrány takové nemovitosti, které jsou s řešenou nemovitostí nejlépe porovnatelné. Předpokládáme, že se jedná o běžnou bytovou jednotku ve standardním stavu a nezahraňujeme do porovnání moderní byty či byty ve staré zástavbě.

Výběr vybraných srovnatelných vzorků pak tvoří samostatnou podkapitolu tohoto dokumentu.

3.2.4 Volba metody ocenění

Pro ocenění Posuzované nemovitosti bude použita porovnávací metoda, neboť bylo nalezeno dostatečné množství relevantních vzorků, které splňují stanovená kritéria a jsou tudíž vhodně srovnatelné. Tato metoda umožní provést objektivní a důkladné porovnání s cenami dosaženými při prodeji podobných nemovitostí v daném regionu a období.

Z důvodu mírných odlišností mezi Posuzovanou nemovitostí a srovnatelnými vzorky, budou tyto odlišnosti vyrovnány prostřednictvím aplikace korekčních koeficientů, které zachycují odlišnosti v hlavních cenotvorných faktorech, které jsou vždy stanovovány pro konkrétní situaci/konkrétní ocenění, v závislosti na typu oceňované nemovitosti a materii srovnatelných vzorků.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

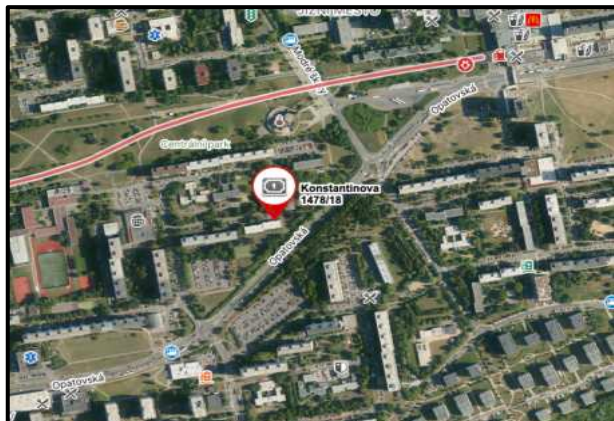
V této kapitole jsou uvedena data a jednotlivé vzorky, pomocí kterých bude následně provedeno ocenění Posuzovaných nemovitosti porovnávací metodou.

3.3.1 Porovnávání vzorky

Vzorek 1	
Obec:	Praha
Katastrální území:	Chodov
Výměra v m ² :	83
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí, inem.cz
Cena:	6 800 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-9397/2023-101 bytové jednotky č. 1478/5, jenž se nachází v budově č. p. 1475, 1476, 1477, 1478 na pozemku parc. č. 2564, 2565, 2566, 2567. Dále pak spoluvlastnického podílu ve výši 8334/241808 ve společných prostorech uvedené budovy a pozemku. Nemovitost se nachází v k. ú. Chodov. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 15.08.2023. Výměra bytové jednotky činí 83 m². V Katastru nemovitostí nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti. Bytová jednotka má tato omezení vlastnického práva – zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní.

Obrázek 4: Vzorek 1



Zdroj: mapy.cz

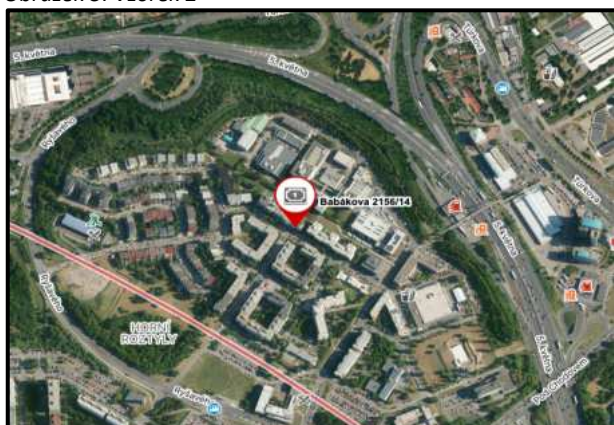


Vzorek 2

Obec:	Praha
Katastrální území:	Chodov
Výměra v m ² :	84
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí, inem.cz
Cena:	7 249 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-59235/2021-101 bytové jednotky č. 2156/12, jenž se nachází v budově č. p. 2156, 2157 na pozemku parc. č. 2117/187. Dále pak spoluvlastnického podílu ve výši 844/27093 ve společných prostorech uvedené budovy. Nemovitost se nachází v k. ú. Chodov. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 26.08.2021. Výměra bytové jednotky činí 84 m². Na nemovitosti nejsou evidovány způsoby ochrany nemovitosti, dále je na nemovitosti evidováno omezení vlastnického práva, a to: zástavní právo smluvní a zákaz zcizení.

Obrázek 5: Vzorek 2



Zdroj: mapy.cz

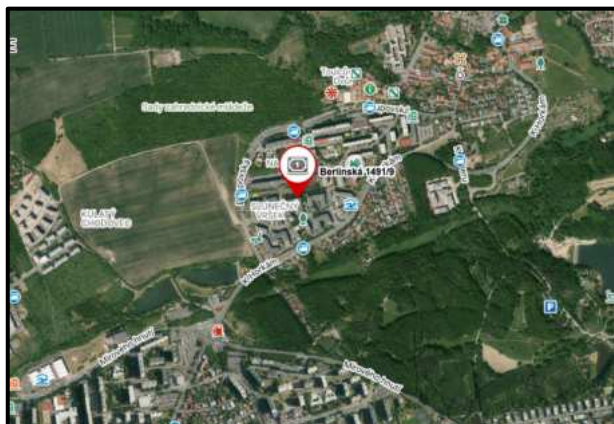


Vzorek 3

Obec:	Praha
Katastrální území:	Hostivař
Výměra v m ² :	80
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí, inem.cz
Cena:	7 490 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-41788/2023-101 bytové jednotky č. 1491/20, jež se nachází v budově č. p. 1491 na pozemku parc. č. 1818/212. Dále pak spoluvlastnického podílu ve výši 8042/1704192 ve společných prostorech uvedené budovy a pozemku. Nemovitost se nachází v k. ú. Hostivař. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 30.08.2023. Výměra bytové jednotky činí 84 m². Na nemovitosti není veden způsob ochrany nemovitosti. Na nemovitosti jsou vedena omezení vlastnického práva – věcné břemeno (podle listiny), zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní.

Obrázek 6: Vzorek 3



Zdroj: mapy.cz

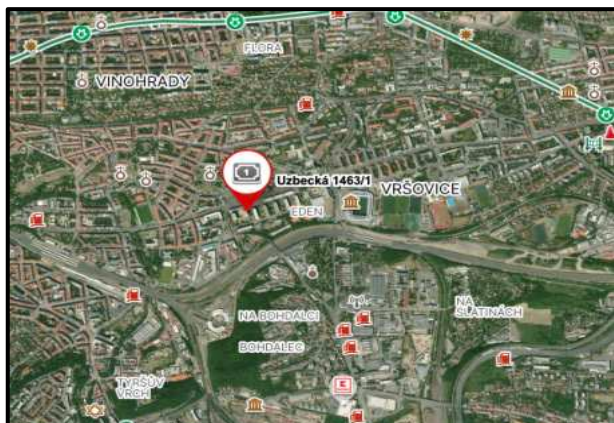


Vzorek 4

Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Výměra v m ² :	82
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	7 950 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-26951/2023-101 bytové jednotky č. 1463/103, jež se nachází v budově č. p. 1461, 1462, 1463, 1464 na pozemku parc. č. 1873/96, 1873/100. Dále pak spoluvlastnického podílu ve výši 8160/2835840 ve společných prostorech uvedené budovy. Nemovitost se nachází v k. ú. Vršovice. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 15.06.2023. Výměra bytové jednotky činí 82 m². Na nemovitosti je evidováno památkově chráněné území. Omezení vlastnického práva – zástavní právo smluvní.

Obrázek 7: Vzorek 4



Zdroj: mapy.cz

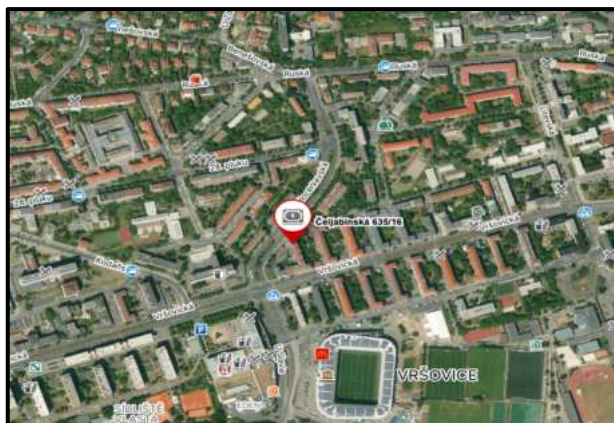


Vzorek 5

Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Výměra v m ² :	80
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí, inem.cz
Cena:	7 140 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-42139/2023-101 bytové jednotky č. 635/9, jenž se nachází v budově č. p. 633, 634, 635 na pozemku parc. č. 1389/1, 1389/2, 1389/3, 1389/4, 1389/5, 1390. Dále pak spoluvlastnického podílu ve výši 788/25787 ve společných prostorech uvedené budovy. Nemovitost se nachází v k. ú. Vršovice. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 01.09.2023. Výměra bytové jednotky činí 80 m². Na nemovitosti je evidováno památkově chráněné území. Omezení vlastnického práva – zástavní právo smluvní.

Obrázek 8: Vzorek 5



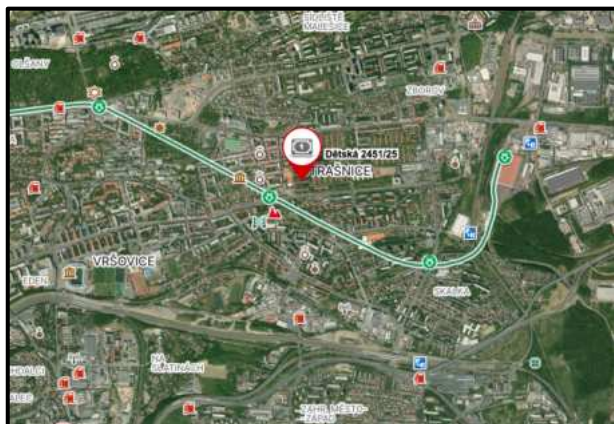
Zdroj: mapy.cz



Vzorek 6	
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Výměra v m ² :	83
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí, inem.cz
Cena:	7 890 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-22717/2023-101 bytové jednotky č. 2451/48, jež se nachází v budově č. p. 209, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453 na pozemku parc. č. 2798/17, 2798/372, 2798/373, 2798/374, 2798/375, 2798/376. Dále pak spoluvlastnického podílu ve výši 834/45192 ve společných prostorech uvedené budovy a pozemku. Nemovitost se nachází v k. ú. Strašnice. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 19.05.2023. Výměra bytové jednotky činí 83 m². Na nemovitosti nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. Na nemovitosti je zapsáno omezení vlastnického práva – zástavní právo smluvní.

Obrázek 9: Vzorek 6



Zdroj: mapy.cz



(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 3: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

4 POSUDEK

V části Posudek bude rozebrán popis postupu při analýze dat, bude využito aplikace korekčních koeficientů, a také bude přistoupeno k vlastnímu ocenění Posuzované nemovitosti.

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Při analýze dat byl Znaleckou kanceláří kladen důraz především na co největší shodnu mezi vzorky a Posuzovanými nemovitostmi.

Během průzkumu trhu bylo zajištěno několik vzorků, které byly Znaleckou kanceláří po bližší analýze vyhodnoceny jako nejlépe porovnatelné. Tyto relevantní data vycházejí z dat databází údajů o realizovaných transakcích.

4.1.1 Korekční koeficienty

Z důvodu mírných odlišností mezi vzorky a Posuzovanou nemovitostí, budou tyto odlišnosti vyrovnány prostřednictvím aplikace korekčních koeficientů, které zachycují odlišnosti v hlavních cenotvorných faktorech.

K₁ – koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality ve vztahu mezi Posuzovanou a porovnávanou nemovitostí.

K₂ – koeficient velikosti

Koeficient vyrovnává rozdíl ve velikosti Posuzované a Porovnávané nemovitosti. V zásadě platí nepřímá úměra, tedy čím větší výměra nemovitosti, tím nižší jednotková cena.

K₃ – koeficient časového odstupu

Koeficient časového odstupu je uplatněn v případech, kdy získaný cenový údaj je časově významně vzdálený k datu ocenění. V tomto kontrastu koeficient vyjadřuje předpokládanou změnu cenové hladiny nemovitostí na trhu.

Pro přepočet změny cenové hladiny bude využit tzv. ČSOB indexu bydlení (dříve HB index), který je konstruován na základě reálně dosažených tržních cen nemovitostí pořízených prostřednictvím ČSOB Hypoteční banky. ČSOB indexu bydlení je konstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB Hypoteční banky.

4.1.2 Aplikace korekčních koeficientů

Níže v tabulce jsou vybrané vzorky slovně srovnány s Posuzovanou nemovitostí dle vybraných koeficientů. Na slovní srovnání pak navazuje i číselné vyjádření případných rozdílů.

Tabulka 3: Aplikace korekčních koeficientů

			K ₁ koeficient lokality	K ₂ koeficient velikosti	K ₃ koeficient časového odstupu
Vzorky	1	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje srovnatelnou výměrou	1.Q 2023
		číselně	1,00	1,00	0,975
	2	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje srovnatelnou výměrou	3.Q 2021
		číselně	1,00	1,00	1,111
	3	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje menší výměrou	3.Q 2023
		číselně	1,00	0,97	1,007
	4	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje menší výměrou	2.Q 2023
		číselně	1,00	0,98	0,958
	5	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje menší výměrou	3.Q 2023
		číselně	1,00	0,96	1,007
	6	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje srovnatelnou výměrou	2.Q 2023
		číselně	1,00	1,00	0,958

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2 VLASTNÍ OCENĚNÍ

V kapitole vlastní ocenění jsou zachyceny výsledky analýzy dat a vlastní ocenění, tedy výpočet obvyklé ceny Posuzované nemovitosti.

Tabulka 4: Výsledky analýzy dat

Vzorek č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	UJC [Kč/m ²]
1	83	6 800 000	81 928	1,00	1,00	0,975	79 880
2	84	7 249 000	86 298	1,00	1,00	1,111	95 894
3	80	7 490 000	93 625	1,00	0,97	1,007	91 452
4	82	7 950 000	96 951	1,00	0,98	0,958	91 022
5	80	7 140 000	89 250	1,00	0,96	1,007	86 280
6	83	7 890 000	95 060	1,00	1,00	0,958	91 068

Zdroj: Vlastní zpracování

Průměr	89 266 Kč
---------------	------------------

Porovnávací hodnota Posuzované nemovitosti je stanovena součinem jejich výměry a průměru upravené jednotkové ceny, který byl určen výpočtem porovnávací metodou viz tabulka výše:

$$84 \text{ m}^2 * 89 266 \text{ Kč/m}^2 = \underline{7 498 344 \text{ Kč}}$$

Po zaokrouhlení na celé tisíce

7 498 000,- Kč

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 4: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

5 ODŮVODNĚNÍ

Kapitola odůvodnění obsahuje interpretaci výsledky analýzy a kontrolu postupu při vypracování tohoto dokumentu.

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pro ocenění Posuzované nemovitosti byla zvolena porovnávací metoda, a to v závislosti na shromáždění dostatečného množství relevantních vzorků, které umožnily analýzu. Při výběru těchto vzorků byla zvláště zohledněna lokalita, výměra, stav budovy aj.

Metoda porovnávání spočívala v analýze dat, které byly získány z dat katastru nemovitostí, a tedy realizovaných údajů. Ceny z katastru nemovitostí zajistily spolehlivé informace o skutečných prodejních cenách podobných nemovitostí, což umožnilo přesnější stanovení obvyklé ceny Posuzované nemovitosti. Byla tak minimalizována možnost zkreslení cenových údajů, způsobeného subjektivními faktory nebo nedostatečnými údaji.

Příslušenstvím Posuzované bytové jednotky je dle Smlouvy o převodu

- spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 1398 a na pozemku parc. č. 2782 zapsaných na LV 1732, k.ú. Chodov

Dále je možné předpokládat, že příslušenstvím bude sklep / sklepní koje nacházející se ve společných prostorách domu, a pevně spojené součásti vybavení (kuchyňská linka, ...).

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva nebyla zjištěna.

Stanovenou porovnávací hodnotu je tedy možné vnímat jako hodnotu, kterou lze interpretovat jako očekávanou dosaženou hodnotu při prodeji Posuzované nemovitosti v běžném obchodním styku na nemovitostním trhu, s ohledem na složení vzorků (sjednané ceny) je možné vnímat porovnávací hodnotu i jako cenu obvyklou.

**Obvyklá cena Posuzované nemovitosti byla pomocí porovnávací metody stanovena na
7 498 000 Kč.**

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zpracovatel se při vypracování tohoto znaleckého posudku opíral o zdroje, které jsou uvedené v kapitole 2.2. Při jednotlivých výpočtech byl brán zřetel na dodržení metodiky u jednotlivých způsobů ocenění. Byly definovány zdroje dat, dále proběhl sběr těchto dat, následné zpracování bylo provedeno běžnými postupy, výsledky byly interpretovány a došlo k formulaci závěrů.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 5: doc. Ing. Jaromír Vrbka, MBA, PhD., Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

6 ZÁVĚR

Tento znalecký posudek podal odpověď na úkoly stanovené Zadavatelem.

6.1 CITACE ZADANÝCH ÚKOLŮ

Zadavatelem byl zadán následující úkol:

- *Ocenit bytovou jednotku č. 1398/28, evidovanou na LV 12276, k.ú. Chodov a příslušenství k aktuálnímu datu*

6.2 ODPOVĚĎ

Znalecká kancelář při stanovení obvyklé ceny Posuzované nemovitosti vycházela z přímé porovnávací metody. Na jejím základě stanovuje obvyklou cenu ve výši

7 498 000 Kč

(slovy: sedm milionů čtyři sta devadesát osm tisíc korun českých)

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Tento znalecký posudek je platný za předpokladu neexistence žádných omezujících vlivů na právní charakter Posuzovaných nemovitostí (nájemní smlouva, věcná břemena, ...), resp. jejich výmazu před (souběžně) s prodejem.

Zpracovatel se opírá o doložená data a nenese odpovědnost za jejich správnost a pravdivost.

Dalším předpokladem je, že nemovitostní trh se vyvíjel přibližně shodně, tak jak jej zachycuje HB/ČSOB Index.

Místní šetření nebylo na Posuzované nemovitosti a vzorcích provedeno a je tedy vycházeno z údajů, které byly předány Zadavatelem, povinnou nebo údajů, které jsou dohledatelné z veřejně dostupných zdrojů. Tyto informace považuje Zpracovatel za věrohodné.

Všechny výpočty byly zpracovány v programu MS Excel.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 6: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

7 SEZNAMY

7.1 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Lokalita Posuzované nemovitosti	7
Obrázek 2: Záplavové hledisko Posuzované nemovitosti	9
Obrázek 3: Územní plán Praha-Chodov	10
Obrázek 4: Vzorek 1	14
Obrázek 5: Vzorek 2	14
Obrázek 6: Vzorek 3	15
Obrázek 7: Vzorek 4	16
Obrázek 8: Vzorek 5	16
Obrázek 9: Vzorek 6	17

7.2 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vlastnické údaje	7
Tabulka 2: D – Poznámky a další obdobné údaje uvedené v LV	7
Tabulka 3: Aplikace korekčních koeficientů	19
Tabulka 4: Výsledky analýzy dat	20

7.3 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: LV 12276	25
Příloha 2: Oznámení o konání místního šetření	27
Příloha 3: Fotodokumentace Posuzované nemovitosti	28
Příloha 4: Fotografie Posuzované bytové jednotky zaslané od Povinné	29
Příloha 5: Smlouva o převodu bytové jednotky zaslaná od povinné	30
Příloha 6: Půdorys 4.NP zaslaný od povinné	37
Příloha 7: Inem.cz	38

8 DALŠÍ NÁLEŽITOSTI

Za zpracování předkládaného vyjádření nebyla mezi Zadavatelem a Zpracovatelem předem domluvena smluvní odměna, která je účtována na základě samostatného dokladu. Tato odměna nikterak nezávisí na výsledcích provedeného zkoumání.

Ke zpracování tohoto dokumentu nebyl přizván konzultant.

Osoby, které se podílely na zpracování tohoto znaleckého posudku, jsou povinné k osobnímu stvrzení, doplnění nebo bližšímu vysvětlení znaleckého posudku na žádost orgánu veřejné moci:

doc. Ing. Jaromír Vrbka, MBA, PhD.

Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.

Ing. Klára Sedláková

Ing. Katrin Remeňová, DiS.

Ing. Šárka Konheřová

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek podala znalecký kancelář zapsaná v seznamu znalců, resp. znaleckých kanceláří, vedeným Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí a odvětví Oceňování obchodních závodů.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 079090/2024

V Českých Budějovicích dne 25.10.2024

Otisk znalecké pečeti:

Podpis jednatele znalecké kanceláře:



Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.
Jednatel

9 PŘÍLOHY

Příloha 1: LV 12276

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 11:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 7/22 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 12276

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janičková Nanette, Ke škole 1398/1, Chodov, 14900 Praha 4	795608/5566	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1398/28	byt		byt.z.	8356/461636

Vymezeno v:

Budova	Chodov, č.p. 1398, byt.dům, LV 1732
na parcele	2782, LV 1732
Parcela	2782 zastavěná plocha a nádvoří
	860m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Janičková Nanette, Ke škole 1398/1, Chodov, 14900 Praha 4, RČ/IČO: 795608/5566

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198 EX-7/2022 -12 ze dne 20.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2022 20:08:07. Zápis proveden dne 24.01.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1533/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1398/28

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198 EX-7/2022 13 ze dne 20.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2022 20:09:33. Zápis proveden dne 02.02.2022; uloženo na prac. Praha

Z-2687/2022-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 198 EX-7/2022 54 ze dne 22.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2024 20:02:07. Zápis proveden dne 31.07.2024; uloženo na prac. Praha

Z-35339/2024-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,

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 07.10.2024 11:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728225 Chodov List vlastnictví: 12276
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Brno 616 00

Povinnost k

Janičková Nanette, Ke škole 1398/1, Chodov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 795608/5566

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-615/2022 -8 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022
16:13:50. Zápis proveden dne 24.06.2022; uloženo na prac. Brno-město
Z-11381/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1398/28

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 097 EX-615/2022 -12 ze dne
23.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2022 16:14:12. Zápis
proveden dne 30.06.2022; uloženo na prac. Praha

Z-25954/2022-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) dle § 23.zák.č.72/1994 Sb
ze dne 13.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2009.

V-57060/2009-101

Pro: Janičková Nanette, Ke škole 1398/1, Chodov, 14900 Praha 4

RČ/IČO: 795608/5566

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:

Vyhotoveno: 07.10.2024 11:28:32


Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

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

Příloha 2: Oznámení o konání místního šetření



Znalecká kancelář - Jih s.r.o.

Znalecká kancelář - Jih s.r.o.
 IČ: 05528674 DIČ: CZ 05528674
 ID OS: sb5pjc
 Sídlo: Okružní 757, 37001 České Budějovice
 Kancelář: Pražská tř. 1247/24, 37004 České Budějovice
 Tel: +420 775 867 036 Mail: krulicky@zkjh.cz
 Web: www.zkjh.cz

Nanette Janíčková
 datum narození 08.06.1979
 bytem Ke škole 1398/1
 Praha, PSČ: 149 00

V Českých Budějovicích dne 08.10.2024

Oznámení o konání místního šetření

Vážená paní Janíčková,

na základě Usnesení Exekutorského úřadu Brno – venkov, soudní exekutorky Mgr. Jaroslavy Schafferové, č.j. 198EX 7/22-59, vyhotoveného dne 07.10.2024, jsme byli ustanoveni k vypracování znaleckého posudku k ocenění nemovitostí:

Okres:	Obec:
Kat.území: 728225 Chodov	554702 Praha
Síň vlastnictví: 12276	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné níže níže řadě	
N. Vlastník, jiný oprávněný	Zanovník
Vlastnické právo	Podíl
Janíčková Nanette, Ke škole 1398/1, Chodov, 14900 Praha	198608/3566
4	
S. Povolení	
Jednotky	Podíl na
Č.ú./	Společných částech
Č.ú.území	Společných částech
1398/28	byl
Vymezeno v:	byl.e.
Budova	Chodov, č.p. 1398, byt.dům, LV 1732
na parcelě	2782, LV 1732
Parcela	2782 zastavěná plocha a nádvoří
	860m2

V návaznosti na uvedené usnesení Vám tímto oznamujeme, že dne

17.10.2024 od 13:30

se na/v uvedených nemovitostech bude konat místní šetření.

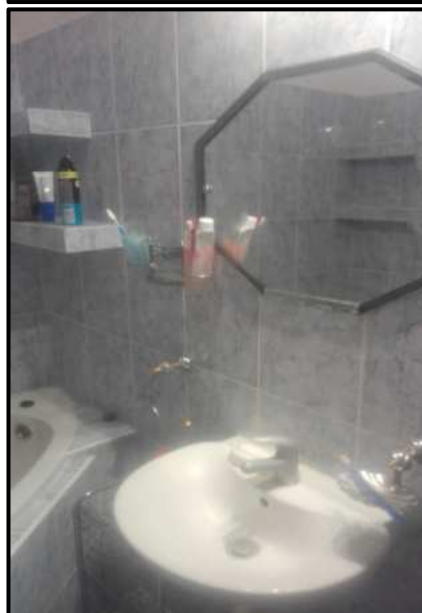
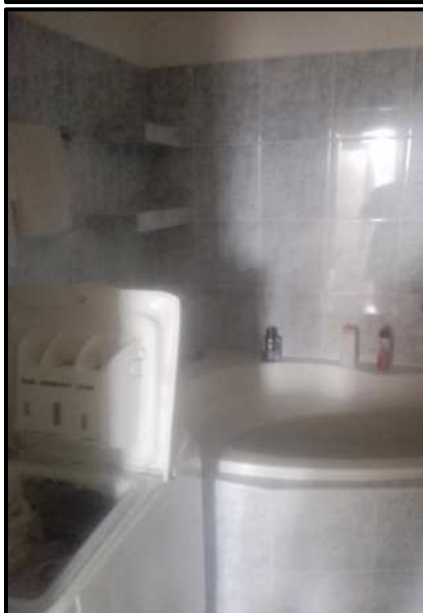
Prosíme tak v daný den o zpřístupnění všech prostor předmětné nemovitosti pro naše spolupracovníky. Dále žádáme při místním šetření o předložení maxima podkladů a informací k předmětným nemovitostem (projektová dokumentace, nájemní smlouvy, aj.)

V případě jakýchkoli dotazů nás prosím kontaktujte na v záhlaví uvedených kontaktech.

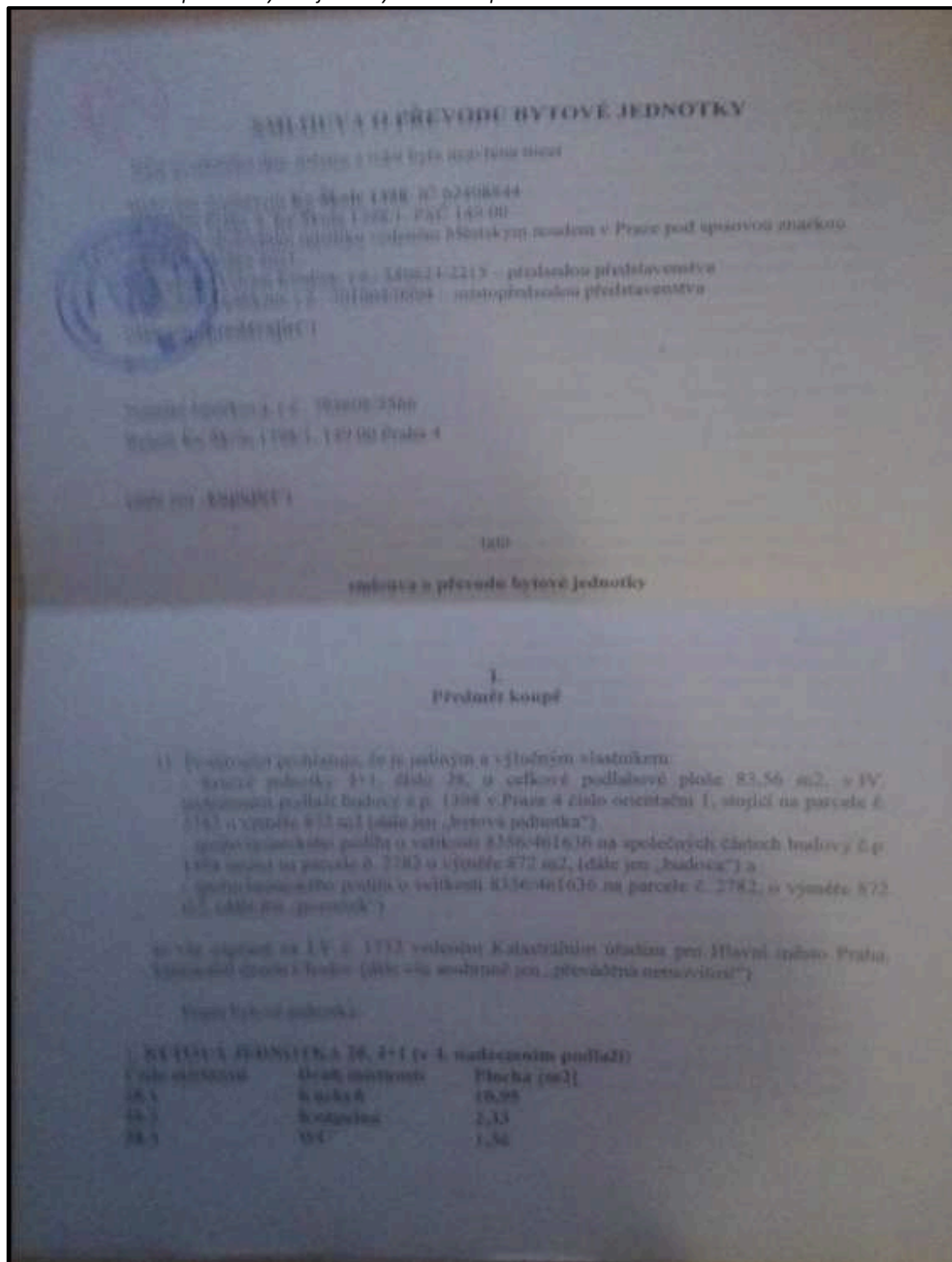
Děkujeme za spolupráci

Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.
Jednatel

Příloha 3: Fotodokumentace Posuzované nemovitosti

Příloha 4: Fotografie Posuzované bytové jednotky zaslané od Povinné

Příloha 5: Smlouva o převodu bytové jednotky zaslaná od povinné



28.4	Chodba	12,50
28.5	Komora	3,68
28.6	Pokoj 1	7,95
28.7	Pokoj 2	12,40
28.8	Pokoj 3	12,15
28.9	Pokoj 4	20,24

Vyměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení společného podílu na společných částech domu je 83,56 m², přičemž v této výměře není zahrnuta plocha sklepní kóje.

Výše uvedené jednotky:

a) kuchyňská linka	1
b) vana	1
c) sprchová	1
d) sanitární batérie	3
e) WC mísa s sedákem	1
f) koupací sedátko	1

Stanovení bytové jednotky je její vnitřní instalace kromě stoupačičích vedení, včetně uzavíracích ventilů, dále pak podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nosné příčky, vnitřní dveře a okna vnitřní jednotky, vstupní dveře a vnější okna.

Společné části budovy a jeho rozpis:

- obklady včetně instalací obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- střecha, komínové zastřešení včetně krytiny,
- hlavní vstupy a výhledové konstrukce,
- vstupy a udržovací instalace proti vodě,
- vchody, komínové schodiště včetně zábradlí, chodby,
- okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, vyjma vstupní dveře do bytů a balkonů jak prostých a do jejich příslušenství,
- klimatizace a klimatizační prvky výše uvedených konstrukcí,
- prádelna,
- výtahy,
- kotelárna,
- šatelná a místnost pro ukládání,
- rozvody vody a teplo vody, plynu, elektřiny, kanalizace, dimování,
- chlazení vzduchu, rozvody, vnitřní rozvody televizního signálu, rozvody telekomunikací,
- rozvody a jednotlivě zařízení vodit společné domské záberpočetovací zařízení,
- rozvody odpadní a větrací včetně ventilátorů,
- výtah včetně strojovny a výtahové šachty,
- bazén, vana,
- kolektorový a záberpočetovací systém.

Všechny dle uvedených částí zpr. dle 21.3.2009 nejsou vyměřeny společně částí domu, která by byly společně pro vlastnických některých jednotek.

2) Bytová jednotka včetně k ní náležející podíl na pozemku a společných částech budovy byly výslovně prohlášením vlastníka ze dne 23.3.2009

3) Prodávající prohlašuje, že v den podpisu této smlouvy na převážně nemovitost uvedené v odstavci 1 tohoto článku nevážnou žádně právní ani faktické vady, dílů, zástavní práva, věcná břemena, pohledávky, popř. jakýchkoli dalších práva třetích osob včetně práva nájemního, na které by měl být kupující upozorněn, nebo která by se v budoucnosti mohla vlastnických práv kupujícího dotknout, a že vůči prodávajícímu není vedeno řízení o výkonnou rozhodnutí, konkurzní řízení, popř. exekuční řízení prodávající věci tvořících předmět budoucí koupě. Dále se prodávající zavazuje, že po dobu účinnosti této smlouvy nezastíjí převážně nemovitost jakýmkoli právy třetích osob zejména zástavními právy, věcnými břemeny nebo nájemními právy nebo jinými právy, která by se v budoucnosti mohla vlastnických práv kupujícího dotknout.

4) Údaje shora uvedené v tomto článku byly prodávajícím doloženy prostřednictvím kopie výpisu z katastru nemovitostí, vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, katastrální území Chodov.

5) Na kupujícího jako nabyvatele jednotky z prodávajícího jako dosavadního vlastníka budovy zároveň přecházejí práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, zejména: ze smluv a přihlášek týkajících se dodávek energií a médií a služeb pro budovu a její vlastníky a ze smluv o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností, které jsou popsány v prohlášení vlastníka ze dne 23.3.2009 a se kterými byl kupující důkladně seznámen.

Jedná se zejména o tyto práva a s nimi spojené závazky:

- dodávka vody z vodovodu pro veřejnou potřebu a odvádění odpadních vod z kanalizace pro veřejnou potřebu na základě smlouvy uzavřené s Pražskými vodovody a kanalizací a.s., Národní 13, Praha 1, IČ: 25656635 ze dne 28.6.2002;
- dodávka tepelné energie (tuhlá voda) na základě smlouvy uzavřené s Pražskou tepelárnou a.s., Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7, IČ: 45273600 ze dne 21.11.2006, a ze dne 1.5.1997 pro odběr tepla – odběrné místo 3015770;
- odběr el. energie na základě smlouvy č. zákaznického účtu: 1136 0505 uzavřené s Pražskou energetikou, a.s. Na Hrozdě 4, 100 05, IČ: 60193913 dne 30.5.2002;
- odvoz odpadků na základě smlouvy č. 1340932, uzavřené s Magistrát Hl. města Prahy, Mariánské náměstí 22, 11001, Praha 1;
- pojištění budovy na základě smlouvy č. 3200053440, ke které družstvo přistouplо dne 30.12.2003 s účinností od 1.1.2004, včetně dalších zůčtů třetím, na riziko „povodně“ s účinností ode dne 1.7.2008) uzavřené s Kooperativou pojišťovna, a.s.;
- servis STA na základě servisní smlouvy č. 20061, uzavřené se společností Dollyservis s.r.o., se sídlem Křenická 1802/14, 100 00 Praha 10, IČ: 27138232;
- servis vytápění na základě smlouvy zákaznické č. 5290 3270 uzavřené s KONF, a.s., Lužná 7162, 160 00 Praha 6, IČ: 00176842 ze dne 25.2.2005;
- servis zabezpečovacího zařízení na základě smlouvy č. 22/08/080 uzavřené s NWDC Company spol. s r.o., Mezi Levínami 6, 147 00 Praha 4, IČ: 25219685 ze dne 9.10.2009;
- zastřešení ekonomická a technická správa domu na základě smlouvy uzavřené s Lampra – správa domů, spol. s r.o., Lužnínská 571, 181 00 Praha 8, IČ: 49705296 ze dne 1.1.1999 se zůčtů dodatek č. 1 ze dne 1.9.2006;

zajištění odborných prací a výkonů požární ochrany na základě smlouvy s
Stanislav Kaniš - Kaniš, Hilmarova 678, 152 00 Praha 5, IČ: 13126687 ze dne
1.12.2001;
všechny s nájemnými službami na základě smlouvy uzavřené s Techem, spol. s r.o.,
Bukovická 96, 10803 Praha 10 - Maléšice, IČ: 49684370, ze dne 10.12.2001 ve znění
dodatku č. 1 ze dne 5.1.2005;
část společných prostor na základě smlouvy s Boženou Kočárkovou, nar. 5.12.1953,
bytem Ke Škole 1398/1, 14900 Praha 4 (nájemník), uzavřenou dne 1.11.2006;
oprávně domů na základě smlouvy s Vilémem Koubkem, nar. 23.6.1955, bytem Ke
Škole 1398/1, 14900 Praha 4 (nájemník), uzavřenou dne 1.1.2007;
nájem části společných prostor v suterénu budovy Ke Škole 1398/1, 14900 Praha 4, o
výměře 4,5 m² na základě smlouvy o nájmu části společných prostor ze dne
1.2.2008 uzavřené s nájemcem bytu č. 45 Petrem Jarým
nájem části společných prostor v suterénu budovy Ke Škole 1398/1, 14900 Praha 4, o
výměře 18 m² na základě smlouvy o nájmu části společných prostor ze dne
11.2.2008 uzavřené s nájemcem bytu č. 61 Jiřím Landou
nájem části společných prostor v suterénu budovy Ke Škole 1398/1, 14900 Praha 4, o
výměře 4,5 m² na základě smlouvy o nájmu části společných prostor ze dne
21.1.2008 uzavřené s nájemcem bytu č. 52 PaDr. Tomášem Milerem
nájem části společných prostor v suterénu budovy Ke Škole 1398/1, 14900 Praha 4, o
výměře 13,75 m² na základě smlouvy o nájmu části společných prostor ze dne
14.1.2008 uzavřené s nájemcem bytu č. 52 PaDr. Tomášem Milerem
realizaci práva ze smluv kupních, o dílo, či obdobných, zejména z titulu odpovědnosti
za state jejichž subjektem bylo družstvo na straně odběratele.

Společné prostory v suterénu jsou rozděleny na skupiny kóje číselně označené v
příloze č. 1 (půdorys podlaží), kdy každá ze skupin kójí je proměrně sečeným k
suterénu vzhledem vlastnicku jednotky číselně označené shodně s číselným označením
skupiny kóje, jak je vyznačeno v půdorysu. Na kupujícího touto smlouvou tudíž
přechází právo užívání skupiny kóje označené číselným shodným s číselným označením
přechází bytu č. 4 jednotky.

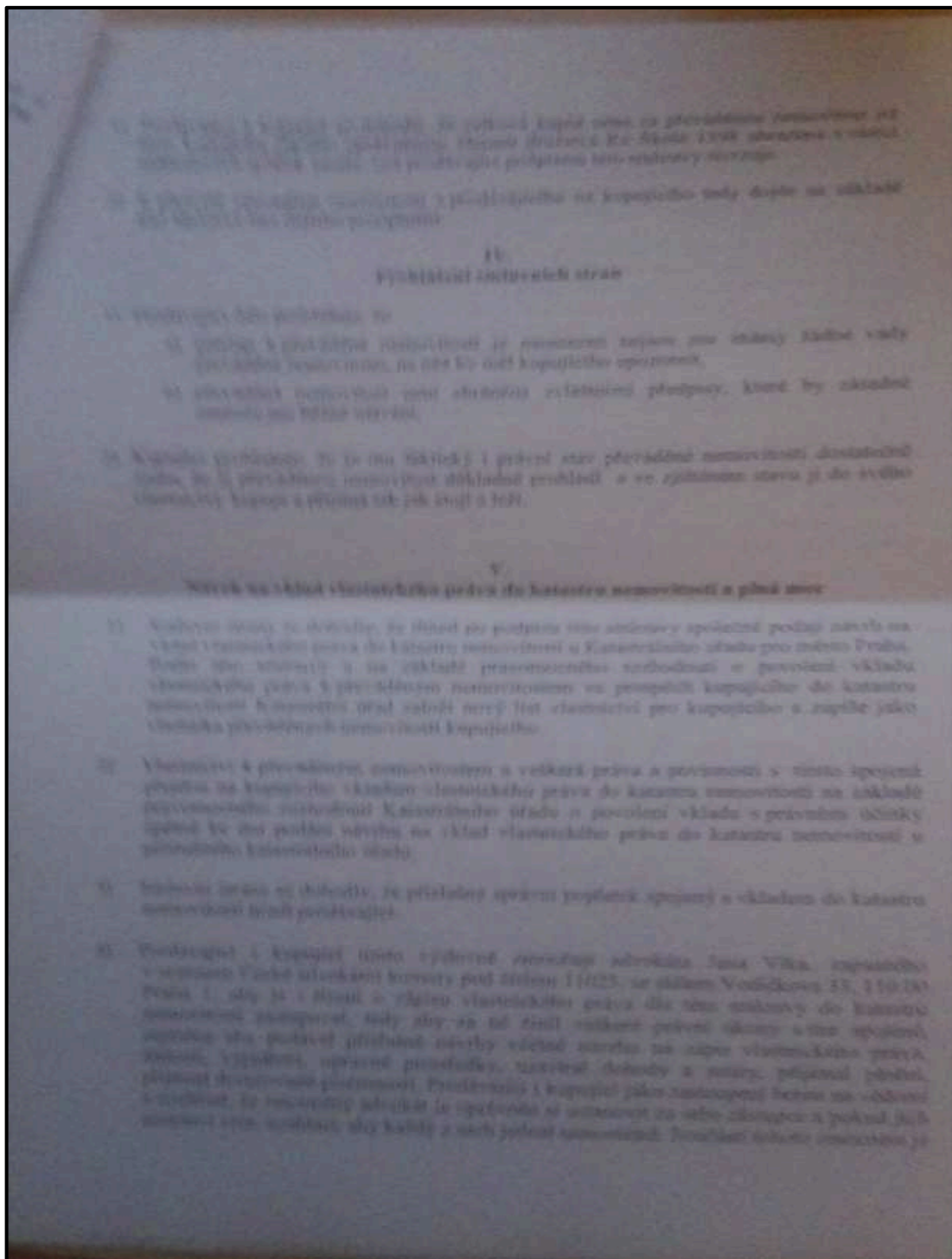
II.

Převod vlastnického práva

- 1) Předkládaní právní kupujícího této smlouvy převáděnou nemovitost uvedenou
v článku 1 odstavci 1 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a
povinnostmi na kupce jako uvedenou v čl. III této smlouvy a kupující od
předkládaní převáděnou nemovitost včetně všech součástí a příslušenství, práv a
povinností na tuto kupce jako kupce a přijímá do svého výlučného vlastnictví tak jak
stejně a tak.
- 2) Předkládaní se zavazuje, že ode dne podpisu této smlouvy nečiní ani neumožní
převést ani jinak přenést práva, kterými by právní postavení kupujícího ve
vztahu k převáděné nemovitosti bylo jakkoliv narušeno či dotčeno nebo omezeno.

III.

Kupce jako převáděných nemovitostí



vlastníme a umožníme k zastupování před Katastrálním úřadem pro město Praha či orgánem odpovědným resp. soudy v případě podání žádosti či mimořádného opravného prostředku.

VI.

Přechod bytové jednotky

Smluvní strany s ohledem na souladné listické udržení předmětu převodu kupujícími jakožto nájemcem uplatňují, se dohodou k jeho fyzickému protokolárním předání, a že kupující přejímá předmět převodu ve stavu, jak stojí a leží, včetně nebezpečí poškození nebo jiné škodné události na něm, ke dni podpisu této smlouvy. Ke dni přechodu vlastnictví končí domad platný nájemní vztah.

VII.

Zrušení kupní smlouvy a vzájemné vypořádání

Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo k zápisu vkladu převáděného vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí z důvodu formálních vad této kupní smlouvy, zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek stejného obsahu, kterým tyto formální vady kupní smlouvy odstraní a splní tak zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní, přičemž nedojde ke změně ceny nemovitosti.

VIII.

Práva povinností smluvních stran

- 1) Kupující se zavazuje dodržovat zákonné povinnosti, jakož i další povinnosti vyplývající ze stanov Společenství vlastníků jednotek, které vznikne v souvislosti s převodem bytových jednotek v domě.
- 2) Kupující se zavazuje umožnit na požádání zástupce výše uvedeného Společenství vlastníků jednotek přístup ke společným částem domu nacházejícím se v jednotce (tj. např. stoupačce) zejm. za účelem kontroly, úpravy a údržby.

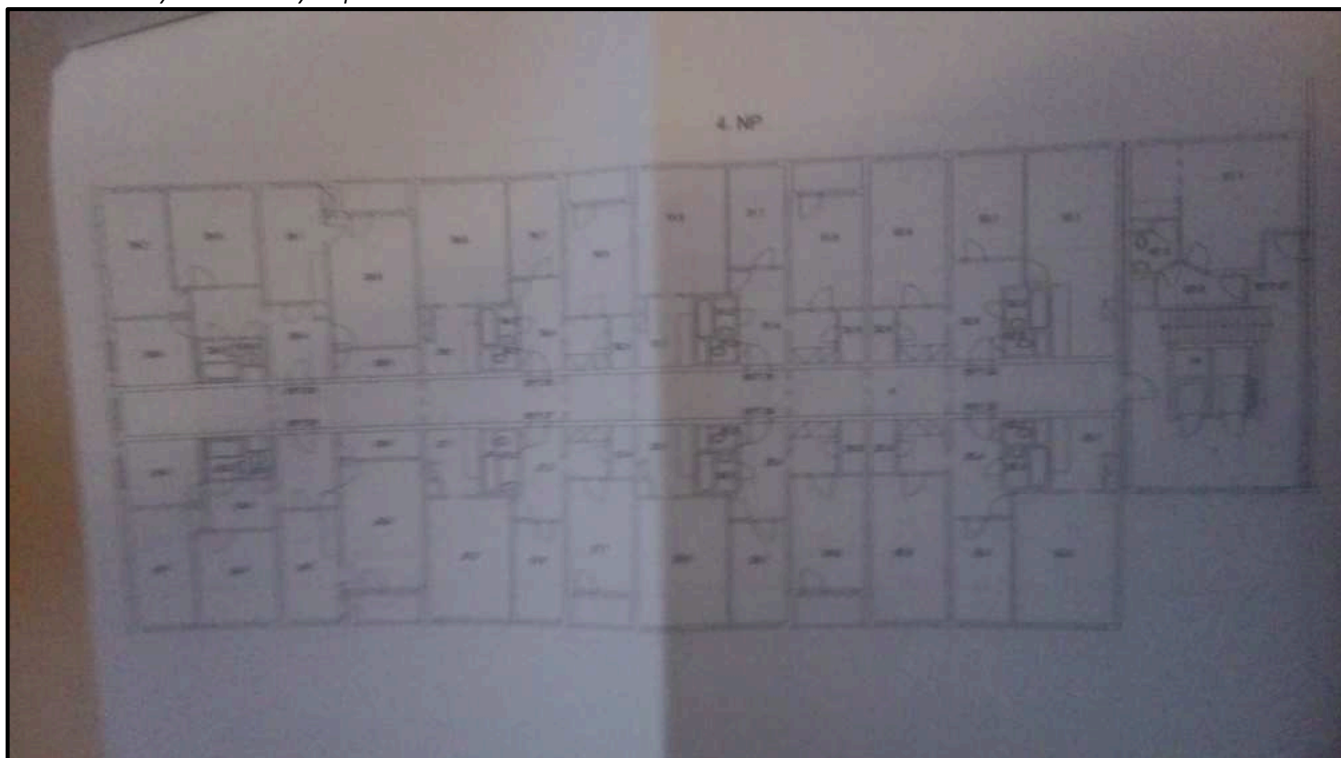
IX.

Vypořádání

- 1) Převodem jednotky podle této smlouvy nenastává členství kupujícího v družstvu. Kupující nemá tedy právo na vrácení členského podílu případně na jednotku ani základního členského vkladu. Majetková účast člena v družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že případně nevyčerpané prostředky z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále kladné vstupy prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství převede družstvo právníkům osobě zástupčím správu domu.

X.

Příloha 6: Půdorys 4.NP zaslaný od povinné



Příloha 7: Inem.cz

Prodej, Byt, 83 m², Konstantinova č.p. 1478/18, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Konstantinova č.p. 1478/18, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	6 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.02.2023	Číslo řízení	V-9397/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	3
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	83 m ²
Užitná plocha	90 m ²	Dispozice	4+1
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Byt 4+1 (90 m²), ul. Konstantinova. Prodej bytu ve vyhledávané lokalitě, v těsné blízkosti stanice metra Háje. Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví s kompletní občanskou vybaveností v okolí, na dosah oblíbeného Centrálního parku na Chodově. Byt 4+1 umístěný ve 2. patře se skládá ze tří samostatných a neprůchozích ložnic, obývacího pokoje a kuchyně. K bytu náleží prostorná lodžie a dva sklepy. Zděná koupelna a WC jsou umístěny samostatně. Předstíh bytu díky svým rozměrům nabízí dostatečné možnosti pro umístění vestavěných skříní. Vytápění a ohřev vody jsou řešeny ústředně. Dům je po celkové revitalizaci a dostatek parkovacích míst je k dispozici přímo před domem. V okolí nemovitosti se nachází řada oblíbených a vyhledávaných lokalit pro trávení volného času, například Milíčovský les či Hostivařská přehrada. Kompletní občanská vybavenost je zajišťována blízkými obchodními centry. Nespornou výhodou je přítomnost několika mateřských a základních škol. Hlavní výhody tohoto bytu jsou: 1) Metro 250 m 2) Kompletní občanská vybavenost 3) Slunný a efektivně dispozičně řešený byt Pro více informací se na nás neváhejte obrátit.

Fotodokumentace



Prodej, Byt, 84 m², Babákova č.p. 2156/14, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Babákova č.p. 2156/14, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	7 249 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.08.2021	Číslo řízení	V-59235/2021-101
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	4
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	84 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Dovolují si Vám nabídnout ke koupi prostorný byt v osobním vlastnictví 3+1 o celkové výměře 91 m², z toho 6,6 m lodžie na Praze 4 - Chodov. Dětský pokoj o výměře 20 m² se dá bez problému rozdělit a vznikne tak 4+1. Byt se nachází ve velmi žádané a klidné lokalitě mezi metrem Chodov a Roztyly, obojí volnou chůzí cca 10 minut, autobusová zastávka cca 4 minuty. V těsném okolí se nachází veškerá občanská vybavenost - lékaři, základní škola, školky, obchody, restaurace, dětská hřiště a Krčský les. Budova je po celkové rekonstrukci, zateplená fasáda, výtahy, střecha, stoupačky a vchody. Výhodou jsou zabezpečené kočárkárny, kolárny a sklepy na čip. Byt prošel v roce 2010 rekonstrukcí, včetně zděného bytového jádra. V bytě je kuchyňská linka od Hanáka a vstupní bezpečnostní dveře. Pokoje nejsou průchozí a přístup mají z prostorné chodby. V koupelně je dostatek místa pro pračku. Okna jsou plastová a vytápění je dálkové - ústřední. K bytu náleží zděný sklep 2 m². Majitel si vyhrazuje možnost určit zájemce na základě nejvýhodnější nabídky. Osobní vlastnictví umožňuje financování hypotékou, kterou Vám rádi zařídíme. Část fotek slouží jako vizualizace možného budoucího stavu bytu. Přijďte se podívat, těším se na Vás. Jan Chundela PS pro další informace a možnosti řešení interiéru mě kontaktujte.

Fotodokumentace



Prodej, Byt, 80 m², Berlínská č.p. 1491/9, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Berlínská č.p. 1491/9, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.08.2023	Číslo řízení	V-41788/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	cena je kompletní vč. všech poplatků a garážového stání včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	1	Podlahová plocha	80 m ²
Užitná plocha	80 m ²	Dispozice	3+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	9		

Exkluzivně vám nabízím k prodeji byt v osobním vlastnictví 3+kk, který je aktuálně předělán na 4+kk lehkou příčkou, která se dá demontovat. Byt má také terasu a nachází se v ulici Berlínská 1491/9, Praha 10 - Hostivař, který je umístěn prvním zvýšeném nadzemní podlaží moderního bytového domu. K bytu náleží a je zahrnuto v ceně garážové stání v domě. Je skvěle dopravně dostupný a vzdálen 2200 m od nákupního centra OC VIVO Hostivař a 4 km od metra OC Chodov. Jedná se o skvělou rezidenční lokalitu vhodnou pro bydlení, protože za domem je Hostivařský park a skvělé odpočinkové vyžití. Byt obsahuje obývací pokoj s kuchyňským koutem, dvě velké ložnice z nich jedna je aktuálně rozdělena lehkou demontovatelnou příčkou a současná dispozice bytu je tedy 4+kk, koupelnu s vanou a místem na pračku, samostatné wc a terasu. Byt má celkovou rozlohu 80 m² + terasa 8 m² + garážové stání a je v perfektním stavu vč. krásné plně vybavené kuchyňské linky. Byt je nyní vystěhovaný a připravený k prodeji pro nového majitele. Byt je v osobním vlastnictví a jeho nákup je možné financovat hypotéčním úvěrem.

Fotodokumentace



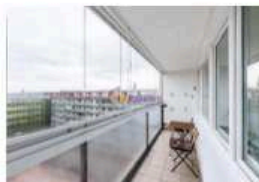
Prodej, Byt, 82 m², Uzbecká č.p. 1463/1, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Uzbecká č.p. 1463/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.05.2023	Číslo řízení	V-26951/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Cena je uvedena včetně provize RK a právních služeb
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektrika	230V a 400V	Podlaží bytu	9
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	82 m ²
Užitná plocha	94 m ²	Dispozice	3+1
Počet nadzemních podlaží domu	17	Plyn	Plynovod

Hledáte-li byt pro rodinné bydlení ve skvěle dostupné lokalitě, je tu nabídka zrekonstruovaného 3+1 se 3 ložnicemi a sklepni kóji o celkové ploše 94,2 m² (podlahová plocha 81,6 m² + tři ložnice celkem 12,6 m² = užitná plocha 94,2 m²) v 9. patře panelového domu se 3 vchody včetně bezbariérového na adrese Uzbecká 1463/1 ve Vršovicích, Praha 10. Byt je v osobním vlastnictví, sklepni kóji (2 m²) najdete ve 2. patře domu. Dům je průběžně udržován, nejnověji v roce 2022 proběhla výměna částí rozvodů teplé vody v přízemí a byly instalovány nové zvonky u vchodu. Celý byt je orientovaný na západ do klidného vnitrobloku. V roce 2015 byt prošel kompletní rekonstrukcí včetně nových rozvodů vody, odpadů a elektřiny. Posléze byly osazeny vinylové podlahy, nové bezpečnostní protipožární dveře, zaskleny všechny 3 ložnice, instalovány protisluneční rolety a stropní sušák prádla. Z předsině (15,1 m²) vstoupíte do kuchyně (11,9 m²), kde se odstraněním části příčky otevřel prostor do obývacího pokoje (25,8 m²), z něhož vstoupíte na velkou ložnici (6,4 m²). Z předsině vstoupíte do druhého pokoje (12,4 m²) s druhou ložnicí (3,1 m²) a třetího pokoje (12,4 m²) rovněž s vlastní ložnicí (3,1 m²), dále do koupelny (2,9 m²) a na samostatné WC (1,1 m²). V bytě jsou plastová okna, vytápění je ústřední dálkové. V kuchyni je kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů (elektrická indukční varná deska a elektrická trouba AEG, myčka nádobí Bosch, filtrační zařízení AQUA 200S). V předsině je vestavěná skříň, úložné prostory jsou také v dalších pokojích. V bytě je kabelová televize a vysokorychlostní internet PODA. Po dohodě lze v bytě přenechat nábytek. V nejbližším okolí domu najdete jak skvělé možnosti pro nakupování (TESCO Expres, NC Eden, Penny Market) tak pro relax (park na náměstí Svatopluka Čecha, Heroldovy sady, Gröbovka). Zástavka Koh-i-noor je hned vedle domu, na metro A Náměstí Míru je to 7 minut, na metro C I. P. Pavlova 9 minut. Pár minut je to také autem jak na Jižní spojkou tak na dálnici na Brno. Kousek od domu je ÚMČ Praha 10 (CzechPoint atd.), M? je hned vedle vchodu do domu. Je tu možnost pronájmu parkovacího místa v suterénu domu nebo parkovacím domě v ulici Baškirská. Hledáte-li zrekonstruovaný prostorný slunný byt pro rodinné bydlení ve skvěle dostupné lokalitě, přijďte se podívat do Vršovic do ulice Uzbecká. PENB: Klasifikační třída: C Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/(m².rok): 78,8

Fotodokumentace



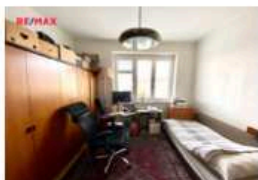
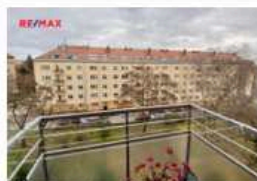
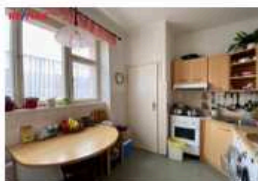
Prodej, Byt, 80 m², Čeljabinská č.p. 635/16, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Čeljabinská č.p. 635/16, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 140 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.08.2023	Číslo řízení	V-42139/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	cena je včetně provize a veškerého právního servisu
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektrika	230V	Podlaží bytu	5
Vytápění	Plynový kotel	Podlahová plocha	80 m ²
Užitná plocha	80 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	5	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Exkluzivně nabízíme výborně řešený, prostorný byt 3+1/B o celkové výměře 80,2 m² (byt 78,8 m² + balkon 1,4 m²), který se nachází v pátém podlaží udržovaného cihlového domu s výtahem. Nemovitost disponuje vstupní předsíní 9,3 m², třemi velkými pokoji 22,8 m², 17,5 m² a 14,5 m², kuchyní 9,8 m², koupelnou se sprchovým koutem 3 m², samostatným WC 1 m² a spíží 0,9 m². Na balkon je vstup z největšího pokoje a je z něj volný výhled do klidného vnitrobloku. Výhodou bytu je jeho skvělá dispozice, všechny místnosti jsou neprůchozí a byt má orientaci na dvě světové strany. Byt je v dobrém stavu, okna na západ jsou nová se žaluziemi, na podlaže jsou pěkné parkety a dlažba, kuchyňská linka byla instalována cca před 8 lety. K bytu náleží užívání sklepní kóje. Ohřev teplé vody a vytápění je centrální, z vlastní plynové kotelny. Poplatky do SVJ jsou již po zvýšení záloh, včetně fondu oprav a vytápění, 6 681,- Kč. Dům je umístěn na atraktivním místě s veškerou občanskou vybaveností v okolí a výbornou dopravní dostupností do centra města.

Fotodokumentace



Prodej, Byt, 83 m², Dětská č.p. 2451/25, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dětská č.p. 2451/25, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena dle KS	7 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.04.2023	Číslo řízení	V-22717/2023-101
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	cena je vč. realitního a právního servisu
Konstrukce	Smišená	Elektřina	230V
Podlaží bytu	4	Podlahová plocha	83 m ²
Užitná plocha	83 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Hledáte klidné bydlení ve vyhledávané lokalitě v Praze 10 - Strašnice? Máme pro Vás ideální příležitost, v těsné blízkosti stanice metra Strašnická s bleskovou dostupností centra a s výbornou občanskou vybaveností (MŠ, ZŠ, lékař, síť obchodů, tenisové kurty, docházková vzdálenost do parku Gutovka). V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme k prodeji byt 2+1 s celkovou užitnou plochou 83 m², se dvěma lodžemi a sklepem. Byt se nachází ve 4. NP (3. patro) v cihlového domu bez výtahu (zatím), který je zateplený, s novou střechou, novými rozvody vody a odpadů. Výborně fungující SVJ, již plány na nové elektrické rozvody v domě, renovace společných vnitřních prostor a umístění fotovoltaických panelů na střeše domu. Po vstupu se ocitneme v předsiní (16,10 m²) nyní využívané jako jídelna se vstupem na malou lodžii (2,6 m²). Z předsině je vstup do samostatné ložnice (19,30 m²), obývacího pokoje (24,10 m²) se vstupem na velkou lodžii (7,50 m²), koupelny (3,40 m²), samostatného WC (1 m²), spíže (0,90 m²) a kuchyně (8,5 m²). Kuchyně má také vstup do obývacího pokoje. Byt má nová plastová okna, je standardní a udržovaný, možný okamžitý bydlí nebo také k rekonstrukci dle vlastních představ. K bytu náleží užívání společného prostoru pro kočárky o velikosti 41 m² v přízemí za vchodovými dveřmi a menšího zamykatelného skladu tamtéž, náležící pouze k bytu, dále sklepní kóje (6,5 m²) k tomuto bytu a společné technické prostory o velikosti 77 m² v suterénu domu. Vše velice dobře zabezpečeno. Vytápění je centrální dálkové. V bytě zaveden internet. Parkování je možné v rezidenčních zónách, nebo na blízkém parkovišti supermarketu Billa. Otázka nákladů: kompletní platba vč. fondu oprav 6400,-Kč/měsíc elektřina - cca 700,-Kč/měsíc plyn - cca 600,- Kč/měsíc Legendární zástavba Solidarita vznikala pod vedením architekta Františka Jecha, který navazoval na předválečný funkcionalismus a inspiroval se úvahami švýcarského architekta Le Corbusiera o zářících městech s jednoduchými domy bez dvorůk, ale v zeleni. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Pro bližší informace a osobní prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

Fotodokumentace

