Znalecká kancelář - Jih s.r.o.

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění bytové jednotky č. 773/14, k.ú. Prosek

ČÍSLO POLOŽKY:	002835/2025
EVIDENČNÍ ČÍSLO ZP:	5_61_2025
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	JUDr. Filip Exner – soudní exekutor Střížkovská 734/66, Libeň, 180 00 Praha 8
POVINNÝ:	Michal Jan, Lovosická 773/8, Prosek, 19000 Praha 9
ČÍSLO JEDNACÍ:	151 EX 326/24 - 218
PŘEDMĚT POSOUZENÍ:	Ocenění bytové jednotky v katastrálním území Prosek
VYHOTOVENÍ:	2 ze 2 1 vyhotovení předáno Zadavateli 1 vyhotovení uloženo v archivu Zpracovatele
POČET STRAN:	25 (vč. příloh)
POČET PŘÍLOH:	2
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	03.02.2025

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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 8
3.2.1 Teoretický rozbor problematiky 8
3.2.2 Metody ocenění 9
3.2.3 Analýza nemovitostního trhu 10
3.2.4 Volba metody ocenění 11
3.3 Výčet zpracovaných dat 11
3.3.1 Porovnávané vzorky 11
4 POSUDEK 15
4.1 Popis postupu při analýze dat 15
4.1.1 Korekční koeficienty 15
4.1.2 Aplikace korekčních koeficientů 16
4.2 Vlastní ocenění 17
5 ODŮVODNĚNÍ 18
5.1 Interpretace výsledků analýzy 18
5.2 Kontrola postupu 18
6 ZÁVĚR 19
6.1 Citace zadaných úkolů 19
6.2 Odpověď 19
6.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost 19
7 SEZNAMY 20
7.1 Seznam obrázků 20
7.2 Seznam tabulek 20
7.3 Seznam příloh 20
8 Další náležitosti 21
ZNALECKÁ DOLOŽKA 21
9 PŘÍLOHY 22

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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. 151 EX 326/24 – 218 ze dne 10.01.2025 soudního exekutora JUDr. Filipa Exnera (dále též *„Zadavatel“*), pro vypracovaní znaleckého posudku, jehož úkolem je ocenit níže uvedené nemovitosti, včetně příslušenství:

- Bytová jednotka č. 773/14 vedená na LV 2127 vymezená v budově č.p. 765, 766, 758, 769, *770, 771, 772, 773, 774 byt.dům, vedené na LV 731 včetně podílu na společných částech domu ve výši 596/120233, stojící na dále uvedených pozemcích.*
- *Spoluvlastnický podíl ve výši 596/120233 na pozemcích parc. č. 1121/31, 1121/32, 1121/33, 1121/34, 1121/35, 1121/36, 1121/37, 1121/38, 1121/39, 1121/40 vedených na LV 7733.*

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

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Úkolem tohoto znaleckého posudku je:

- *„Ocenit bytovou jednotku č. 773/14, evidovanou na LV 2127, k.ú. Prosek včetně příslušenství k aktuálnímu datu, včetně podílu na společných částech stavby č.p. 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774 byt.dům, vedené na LV 731 a pozemcích parc. č. 1121/31, 1121/32, 1121/33, 1121/34, 1121/35, 1121/36, 1121/37, 1121/38, 1121/39, 1121/40 vedených na LV 7733 ve výši 596/120233.“*

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby Zadavatele, pověřeného exekučním řízením.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU

Zadavatelem není vyžadována cena zjištěná.

Zadavatelem byly poskytnuty listy vlastnictví č. 2127 a 7733, k.ú. Prosek ze dne 10.01.2025, když s nimi má být takto uvažováno v rámci ocenění.

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.)

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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, informací získaných při místím šetření i veřejně přístupných zdrojů. Dále bude vycházeno zejména ze sekundárních dat, kdy budou tato data analyzována a bude využito běžných metod indukce, dedukce, explorace, 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

- *Usnesení, č.j. 151 EX 326/24 - 218;*
- *Listy vlastnictví č. 2127 a 7733, k.ú. Prosek ze dne 10.01.2025. List vlastnictví č. 2127 je přílohou č. 1 tohoto znaleckého posudku, list vlastnictví č. 7733 je z důvodu rozsáhlosti uložen v archivu Zpracovatele.*

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;*
- *Mapy.cz;*
- *Ostatní dle textu.*

2.2.3 Místní šetření

Dne 27.01.2025 v čase 13:00-13:30 byl proveden pokus o uskutečnění místního šetření. Oznámení o konání místního šetření bylo odesláno dne 10.01.2025 k rukám Jana Michala na adresu Lovosická 773/8, 190 00 Praha 9. Zpracovateli nebyl do Posuzované nemovitosti umožněn přístup a nebylo tak možné identifikovat příslušenství a stav Posuzované nemovitosti. Na místním šetření proběhla pouze obhlídka vnějších prostor. Fotodokumentace tvoří samostatnou přílohu tohoto dokumentu. Kompletní fotodokumentace je uložena v archivu Zpracovatele.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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.)

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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:	Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Prosek

Adresa Posuzované nemovitosti se nachází na území městské části Praha 9 – Prosek. Tato lokalita je typická kombinací bytových domů, komerčních objektů a zelených ploch. Prosek prošel v posledních letech rozsáhlou modernizací, což se odrazilo jak na kvalitě bydlení, tak na celkovém vzhledu a funkčnosti městské části.

Prosek se nachází v severovýchodní části Prahy, na vyvýšené plošině. Loskovická ulice je situována v klidnější části Proseku, kde převažuje obytná zástavba tvořená především panelovými a nově zrekonstruovanými bytovými domy. V těsné blízkosti se nacházejí rozsáhlé zelené plochy, jako je např. park Přátelství. Okolí ulice je dobře udržované, s dostatečným množstvím chodníků, parkovacích míst a veřejného osvětlení.

Občanská vybavenost v této části Proseku je na vysoké úrovni. V pěší vzdálenosti se nachází několik základních a mateřských škol, zdravotní středisko a lékárny. K dispozici jsou také supermarkety a menší prodejny potravin, včetně specializovaných obchodů. Nákupní centrum OC Letňany je vzdáleno jen několik minut jízdy autem nebo autobusem a nabízí široké spektrum obchodů, restaurací a dalších služeb.

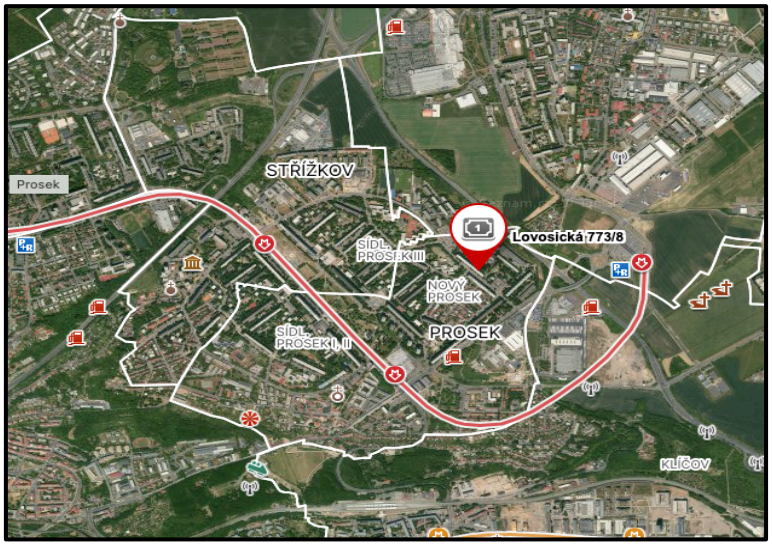
Pro volnočasové aktivity je zde dostatek možností – kromě parku Přátelství je v okolí několik sportovišť, fitness center a dětských hřišť. V blízkosti se nachází také kulturní centrum Prosek a městská knihovna, které zajišťují nabídku kulturních a vzdělávacích akcí.

Dopravní dostupnost lokality je jednou z jejích hlavních výhod. Nejbližší stanice metra Prosek na trase C je vzdálená přibližně 5–10 minut chůze, což zajišťuje rychlé spojení do centra Prahy (dojezd na stanici Florenc trvá přibližně 10 minut). Kromě metra je oblast obsluhována také několika autobusovými linkami, které propojují Prosek s dalšími městskými částmi, jako jsou Letňany, Vysočany nebo Střížkov.

Pro automobilovou dopravu je výhodné napojení na hlavní komunikace, zejména na Proseckou ulici, která umožňuje snadný přístup k městskému okruhu a dálnici D8 směřující na Teplice. V okolí ulice Loskovická je k dispozici dostatek parkovacích míst, a to jak na ulici, tak na vyhrazených parkovištích pro rezidenty.

Bližší lokalizace je uvedena 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. 773/14, která je zapsaná na LV 2127, k.ú. Prosek. Vlastnické právo je specifikováno níže.

Tabulka 1: Vlastnické údaje

Vlastnické právo
Michal Jan, Lovosická 773/8, Prosek, 19000 Praha 9

Zdroj: Katastr nemovitostí

Souběžně s vlastnictvím náleží dle výpisu z katastru nemovitostí z LV č. 7733, k.ú. Prosek vlastníkovi Posuzované bytové jednotky podíl na společných částech nemovitosti č.p. 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774 byt.dům, LV 731 a pozemcích parc. č. 1121/31, 1121/32, 1121/33, 1121/34, 1121/35, 1121/36, 1121/37, 1121/38, 1121/39, 1121/40 LV 7733 ve výši 596/120233.

Ve výpisu z katastru nemovitostí k LV č. 2127 a LV 7733, k.ú. Prosek, jsou evidována omezení vlastnického práva v podobě zástavního práva smluvního. Dále jsou evidovány další zápisy, a to exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a zahájení exekuce s povinností k Michal Jan, Lovosická 773/8, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 810112/3602, pověřený soudní exekutor JUDr. Filip Exner a Mgr. Martin Tunkl.

U všech výše uvedených zápisů Zpracovatel předpokládá jejich výmaz před (či souběžně) s prodejem.

3.1.2.2 Popis Posuzované nemovitosti

Posuzovaná bytová jednotka č. 773/4 se nachází v bytovém domě na adrese Lovosická 774, Prosek. Dispozice bytové jednotky není známa, jelikož nebyl Zpracovateli umožněn vstup do bytové jednotky. Výměra bytové jednotky činí 59,6 m^2. Výměra bytové jednotky byla zjištěna na základě stažených kupních smluv ze stejné stavby, ve které je Posuzovaná nemovitost vymezena, v závislosti na zapsaných spoluvlastnických podílech v katastru nemovitostí na společných částech nemovitostí.

Na základě obhlídky vnějších prostor Posuzované nemovitosti a dle informací z RUIAN je stavební objekt panelový bytový dům sídlištního typu, dokončený dne 31.12.1980. Objekt má osm nadzemních podlaží a obsahuje 230 bytových jednotek. Konstrukčně je řešen jako stěnový panelový systém, což odpovídá běžné praxi výstavby sídlištních domů v této době. Dům je rozdělen na 10 vchodů.

Z technického hlediska je budova napojena na veřejnou vodovodní síť a kanalizační systém. Dále je k dispozici plynová přípojka z veřejné sítě. Vytápění je centrální dálkové, přičemž zdroj tepla se nachází mimo budovu, což je typické pro panelové domy z této doby. Tento systém zajišťuje stabilní dodávku tepla do všech bytových jednotek.

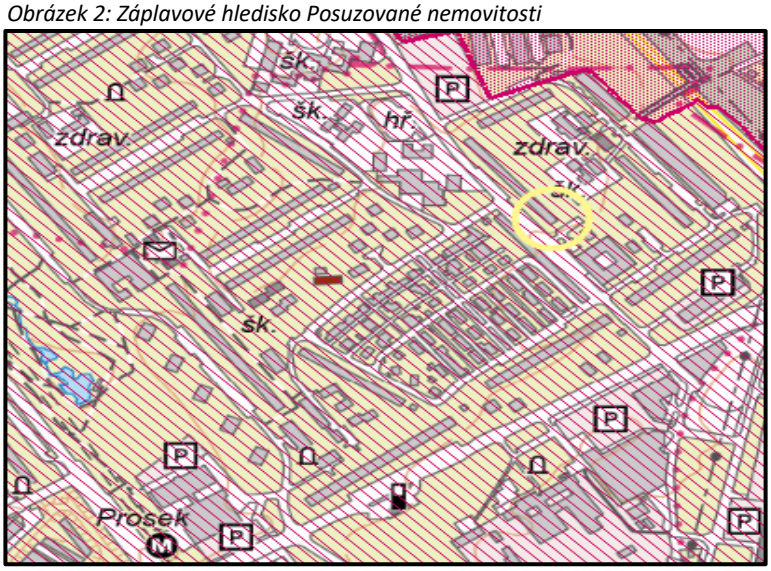
Vstupní část obsahuje schodiště a bezbariérovou rampu s kovovým zábradlím. Přízemní část je upravena pro komerční využití. Stavba prošla pravděpodobně částečnou rekonstrukcí, kdy byla zateplena a vyměněna okna za plastová. Okolní veřejný prostor zahrnuje zpevněné chodníky, keře a travnaté plochy.

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

3.1.2.3 Záplavové hledisko

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

Obrázek 2: Záplavové hledisko Posuzované nemovitosti



Zdroj: POVIS

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 přikládaná 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 směněny 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 tísni. 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 přímku 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 takovéto 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 materii srovnatelných vzorků, která je pro porovnávací metodu použita.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Výnosové metody jsou poté založeny na vyjádření současné hodnoty předpokládaných budoucích užitků plynoucích vlastníkovi 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 prodejích, 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 nejpřesnější.

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 zprvu zaměřeno na co nejbližší oblast v blízkosti Posuzované nemovitosti a postupně rozšiřován rádius lokality tak, aby byl dohledán dostatečný počet vzorků. Dále byly vyhledávány bytové jednotky s podobnou výměrou jako Posuzovaná bytová jednotka.

Vyhledávání probíhalo ve dvou rovinách – v rovině realizovaných cen pomocí katastru nemovitostí a v rovině nabídkových cen pomocí serveru inem.cz. V případě, že byl dohledán vzorek pomocí serveru inem.cz, vedený jako realizovaný prodej, byla tato jednotka vyhledána také v katastru nemovitostí za účelem zjištění realizované kupní ceny. Kombinace těchto metod byla klíčová pro zajištění porovnatelnosti vzorků s Posuzovanou nemovitostí z hlediska technického stavu.

Pokud nebylo možné dohledat vzorky realizované pomocí serveru inem.cz, podpůrně bylo vycházeno z informací dostupných na serveru RUIAN, který poskytuje údaje o stáří budovy a jejím charakteru.

Zohledněny byly pouze prodeje realizované v období let 2021–2024. Další kritéria zahrnovala stav budovy a další relevantní faktory, zejména pokud byly nalezeny porovnatelné nemovitosti v též budově jako Posuzovaná nemovitost.

Po nalezení vhodných vzorků byla provedena jejich podrobnější analýza a selekce nemovitostí podle podobnosti a porovnatelnosti s Posuzovanou bytovou jednotkou (viz uvedená specifika). Selekce nemovitostí proběhla s cílem vybrat takové vzorky, které jsou nejvhodnější pro ocenění.

Vybrané porovnávané vzorky jsou prezentovány v samostatné podkapitole tohoto dokumentu.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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 nebo nabízenými 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 uvedená data a jednotlivé vzorky, pomocí kterých bude následně provedeno ocenění Posuzované nemovitosti porovnávací metodou.

3.3.1 Porovnávané vzorky

Vzorek 1	
Obec:	Praha
Katastrální území:	Prosek
Výměra v m^2:	60,9
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	6 190 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-36381/2022-101 bytové jednotky č. 774/12, jenž je vymezena v budově č.p. 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774 byt. dům a podílu o velikosti 609/120233 na společných částech výše uvedené budovy a pozemku parc. č. 1121/31, 1121/32, 1121/33, 1121/34, 1121/35, 1121/36, 1121/37, 1121/38, 1121/39, 1121/40, vše k.ú Prosek. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 07.07.2022. Výměra bytové jednotky činí 60,9 m^2. V Katastru nemovitostí nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti.

Obrázek 3: Vzorek 1



Zdroj: mapy.cz

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Vzorek 2	
Obec:	Praha
Katastrální území:	Prosek
Výměra v m^2:	59,6
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	6 650 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-40709/2022-101 bytové jednotky č. 774/20, jenž je vymezena v budově č.p. 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774 byt. dům a podílu o velikosti 596/120233 na společných částech výše uvedené budovy a pozemku parc.č. 1121/31, 1121/32, 1121/33, 1121/34, 1121/35, 1121/36, 1121/37, 1121/38, 1121/39, 1121/40, vše k.ú Prosek. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 26.07.2022. Výměra bytové jednotky činí 59,6 m^2. V Katastru nemovitostí nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti.

Obrázek 4: Vzorek 2



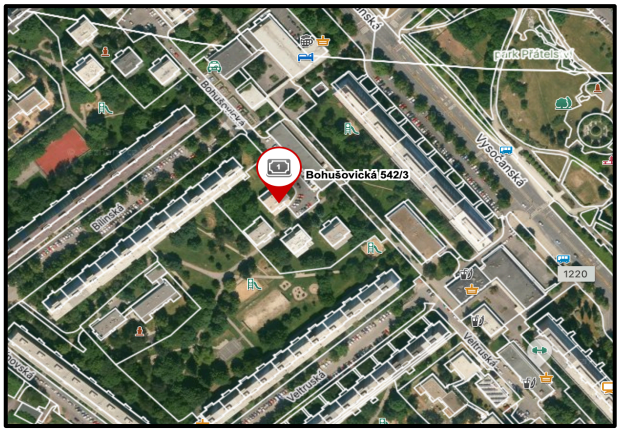
Zdroj: mapy.cz

Vzorek 3	
Obec:	Praha
Katastrální území:	Prosek
Výměra v m^2:	54,6
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	6 200 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-50062/2024-101 bytové jednotky č. 542/10, jenž se nachází v budově č. p. 542 na pozemku parc. č. 628/48. Dále pak spoluvlastnického podílu ve výši 661/10000 ve společných částech. Nemovitost se nachází v k. ú. Prosek. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 20.09.2024. Výměra bytové jednotky činí 54,6 m^2. Nemovitost nemá evidován způsob ochrany nemovitosti.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Obrázek 5: Vzorek 3

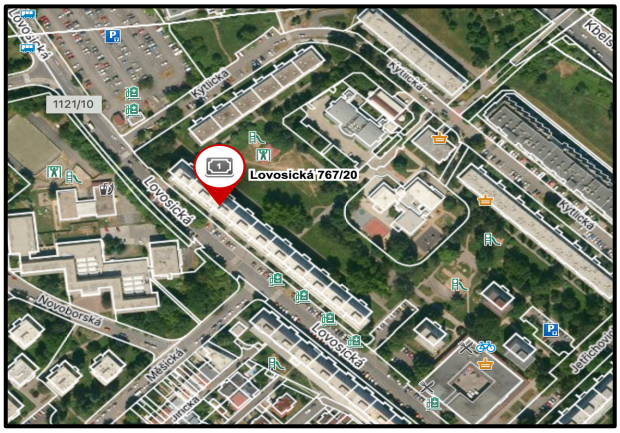


Zdroj: mapy.cz

Vzorek 4	
Obec:	Praha
Katastrální území:	Prosek
Výměra v m^2:	59,6
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	6 100 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-36862/2021-101 bytové jednotky č. 767/5, jenž je vymezena v budově č.p. 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774 byt. dům a podílu o velikosti 596/120233 na společných částech výše uvedené budovy a pozemku parc.č. 1121/31, 1121/32, 1121/33, 1121/34, 1121/35, 1121/36, 1121/37, 1121/38, 1121/39, 1121/40, vše k.ú Prosek. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 08.06.2021. Výměra bytové jednotky činí 59,6 m^2. V Katastru nemovitostí nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti.

Obrázek 6: Vzorek 4



Zdroj: mapy.cz

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Vzorek 5	
Obec:	Praha
Katastrální území:	Střížkov a Prosek
Výměra v m^2:	55,0
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	6 220 090 Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-4372/2022-101 bytové jednotky č. 246/20, jenž se nachází v budově č. p. 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 482, 483 na pozemku parc. č. 496/28, 496/36, 628/7, 628/8 (parcely leží ve více k.ú. Střížkov a Prosek) Dále pak spoluvlastnického podílu ve výši 5507/1173667 na společných částech uvedené budovy a uvedených pozemků. Nemovitost se nachází v k. ú. Střížkov a Prosek. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 22.02.2022. Výměra bytové jednotky činí 55 m^2. Na nemovitosti nejsou evidovány žádné způsoby ochrany ani omezení vlastnického práva.

Obrázek 7: Vzorek 5



Zdroj: mapy.cz

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

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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 Posuzovanou nemovitostí.

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 transakcí.

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.

K_1 – koeficient lokality
Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality ve vztahu mezi Posuzovanou a porovnávanou nemovitostí.

K_2 – 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.

K_3– 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.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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 2: 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	3Q 2022
		číselně	1,00	1,00	0,97
	2	**slovně**	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje srovnatelnou výměrou	3Q 2022
		číselně	1,00	1,00	0,97
	3	**slovně**	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje nižší výměrou	3Q 2024
		číselně	1,00	0,98	1,00
	4	**slovně**	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje srovnatelnou výměrou	2Q 2021
		číselně	1,00	1,00	1,20
	5	**slovně**	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje nižší výměrou	1Q 2022
		číselně	1,00	0,98	1,03

Zdroj: Vlastní zpracování

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

4.2 VLASTNÍ OCENĚNÍ

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

Tabulka 3: 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	60,9	6 190 000	101 642	1,00	1,00	0,97	98 593
2	59,6	6 650 000	111 577	1,00	1,00	0,97	108 230
3	54,6	6 200 000	113 553	1,00	0,98	1,00	111 282
4	59,6	6 100 000	102 349	1,00	1,00	1,20	122 819
5	55,0	6 220 090	113 093	1,00	0,98	1,03	114 156

Zdroj: Vlastní zpracování

Průměr	111 016 Kč

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

59,6 m^2 * 111 016 Kč/m^2 = 6 616 554 Kč

Po zaokrouhlení na celé desetitisíce
6 620 000,- Kč

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

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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 stanovení obvyklé ceny Posuzované nemovitosti. Byla tak minimalizována možnost zkreslení cenových údajů, způsobeného subjektivními faktory.

Obvyklá cena Posuzované nemovitosti je stanovena na:

6 616 554,-Kč

Po zaokrouhlení na celé desetitisíce

6 620 000,- 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.)

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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. 773/14, evidovanou na LV 2127, k.ú. Prosek včetně příslušenství k aktuálnímu datu, včetně podílu na společných částech stavby č.p. 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774 byt.dům, vedené na LV 731 a pozemcích parc. č. 1121/31, 1121/32, 1121/33, 1121/34, 1121/35, 1121/36, 1121/37, 1121/38, 1121/39, 1121/40 vedených na LV 7733 ve výši 596/120233.“*

6.2 ODPOVĚĎ

Znalecká kancelář při ocenění Posuzované nemovitosti vycházela z přímé porovnávací metody, na jejímž základě stanovuje obvyklou cenu ve výši:

6 620 000 Kč

(slovy: šest milionů šest set dvacet tisíc korun českých)

- Ve výpisu z katastru nemovitostí k LV č. 2127 a LV 7733, k.ú. Prosek, jsou evidována omezení vlastnického práva v podobě zástavního práva smluvního.
- Dále jsou evidovány další zápisy, a to dva exekuční příkazy k prodeji nemovitosti a zahájení exekuce s povinností k Michal Jan, Lovosická 773/8, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 810112/3602, pověřený soudní exekutor JUDr. Filip Exner a Mgr. Martin Tunkl.
- Příslušenství Posuzované nemovitosti nebylo možné zjistit, jelikož Zpracovateli nebyl umožněn přístup do Posuzované nemovitosti.
- Nebylo možné ověřit nájemní vztahy k Posuzované nemovitosti.
- Místní šetření v Posuzované nemovitosti nebylo provedeno.

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Tento znalecký posudek je platný za předpokladu neexistence žádných omezujících vlivů na právní charakter Posuzované nemovitosti (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 v Posuzované nemovitosti zpracovateli umožněno, je proto předpokládám běžný a uživatelný stav jednotky.
Místní šetření nebylo na vzorcích provedeno a je tedy vycházeno z 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 8
Obrázek 3: Vzorek 1 11
Obrázek 4: Vzorek 2 12
Obrázek 5: Vzorek 3 13
Obrázek 6: Vzorek 4 13
Obrázek 7: Vzorek 5 14

7.2 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vlastnické údaje 7
Tabulka 2: Aplikace korekčních koeficientů 16
Tabulka 3: Výsledky analýzy dat 17

7.3 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: LV 2127 22
Příloha 2: Fotodokumentace z místního šetření 25

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

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 a 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 Konhefrová .....

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 002835/2025.

V Českých Budějovicích dne 03.02.2025

Otisk znalecké pečeti:

Znalecká kancelář - jih s.r.o. znalec oboru ekonomika Oceňování nemovitých věcí Oceňování obchodních závodů

Podpis jednatele znalecké kanceláře:

.....

Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.
Jednatel

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

9 PŘÍLOHY

Příloha 1: LV 2127

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.01.2025 15:35:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 151 EX 326/24 pro JUDr. Filip Exner

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **731382 Prosek** List vlastnictví: **2127**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl*

Vlastnické právo

Michal Jan, Lovosická 773/8, Prosek, 19000 Praha 9 | **810112/3602**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu*
773/14	**byt**		**byt.z.**	**596/120233**

Vymezeno v:

Budova **Prosek, č.p. 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, byt.dům, LV 731**

na parcele

1121/31, LV 7733
1121/32, LV 7733
1121/33, LV 7733
1121/34, LV 7733
1121/35, LV 7733
1121/36, LV 7733
1121/37, LV 7733
1121/38, LV 7733
1121/39, LV 7733
1121/40, LV 7733

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**
Pohledávka ve výši 1 949 900,-Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324
Povinnost k
Jednotka: 773/14
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.10.2012.**
V-44485/2012-101
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
pohledávka ve výši 330.000,- Kč
budoucí pohledávky do výše 990.000,- Kč vzniklé do 09.03.2026
Oprávnění pro
ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761
Povinnost k

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

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.01.2025 15:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **731382 Prosek** List vlastnictví: **2127**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Jednotka: 773/14

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 0000620939 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 11:42:48. Zápis proveden dne 05.04.2023; uloženo na prac. Praha**
V-13018/2023-101

Pořadí k **09.03.2023 11:42**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Oprávnění pro
ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 0000620939 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 11:42:48. Zápis proveden dne 05.04.2023; uloženo na prac. Praha**
V-13018/2023-101

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Oprávnění pro
ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 0000620939 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 11:42:48. Zápis proveden dne 05.04.2023; uloženo na prac. Praha**
V-13018/2023-101

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor JUDr. Filip Exner, Střížkovská 734/66, 18000 Praha 8
Povinnost k
Michal Jan, Lovosická 773/8, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 810112/3602

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 7 čj. 151 EX-326/2024 -21 ze dne 12.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2024 08:35:59. Zápis proveden dne 18.11.2024; uloženo na prac. Trutnov**
Z-6576/2024-610

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 773/14

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 151 EX-326/2024 - 143 ze dne 14.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2024 08:36:00. Zápis proveden dne 20.11.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-54160/2024-101

o **Zahájení exekuce**

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

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.01.2025 15:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **731382 Prosek** List vlastnictví: **2127**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Michal Jan, Lovosická 773/8, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 810112/3602

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-09937/2024 -012 ze dne 10.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2024 15:20:59. Zápis proveden dne 11.12.2024; uloženo na prac. Plzeň-město**

Z-8897/2024-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 773/14

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX-09937/24-015 ze dne 10.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2024 15:20:55. Zápis proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-58673/2024-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 29.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2007.**

V-55872/2007-101

Pro: **Michal Jan, Lovosická 773/8, Prosek, 19000 Praha 9** *RČ/IČO:* **810112/3602**

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: 10.01.2025 15:42:12*

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://cuzk.gov.cz/.

Příloha 2: Fotodokumentace z místního šetření













Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674

kancelář: IGY Centrum - Pražská tř. 1247/24, 370 04 České Budějovice

sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice