



29795/A/2019-HMO2

Čj.: UZSVM/A/16843/2019-HMO2

Protokol o fyzickém předání a převzetí

bytovou jednotkou č. 2995/86 v budově č.p. 2995 stojící na pozemku parc.č. 2310/2 se spoluvlastnickým podílem 6540/447840 na společných částech budovy č.p. 2995 a se spoluvlastnickým podílem 6540/447840 na pozemcích parc. č. 2310/2, 493/11, 493/12, 2310/7, 2310/8 a 2310/11 vše v katastrálním území Záběhllice, obci Praha, zapsáno na listech vlastnictví 17875 a 3528 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Předávající : Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 42, 128 00 Praha 2

Pověřená osoba: Helena Bucharová

Přejímající: Policie ČR - Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy

Kongresová 1666/2, Praha – Nusle, PSČ 140 00, IČ 75151472

za kterou právně jedná vrchní rada plk. Ing. Pavel Dombrovský, náměstek ředitele krajského ředitelství pro ekonomiku

Fyzicky přejímá předmět převodu: Ing. Aleš Hlaváč – vedoucí oddělení správy majetku, e-mail:

[redacted], telefon [redacted]

Předmět předání:

- bytová jednotka č. 2995/86 v budově č.p. 2995 stojící na pozemku parc.č. 2310/2 se spoluvlastnickým podílem 6540/447840 na společných částech budovy č.p. 2995 a se spoluvlastnickým podílem 6540/447840 na pozemcích parc. č. 2310/2, 493/11, 493/12, 2310/7, 2310/8 a 2310/11 vše v katastrálním území Záběhllice, obci Praha, zapsáno na listech vlastnictví 17875 a 3528 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Dispozice bytové jednotky č. 2995/86 : 3+1, započítaná podlahová plocha bytu činí 66,02 m². Bytová jednotka se nachází ve 12. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 2995 v ul. Bramboříková 2995/2, Praha 10 - Záběhllice.

Přejímající prohlašuje, že se seznámil se stavem bytové jednotky a movitých věcí přejímá vše ve stavu jak stojí a leží. Dnem předání odpovídá za veškeré případně vzniklé škody na převáděném majetku.

Počet předaných klíčů : 9 klíčů

Dále se předává:

- 1) 1x kopie návrhu na vklad s razítkem podatelny KÚ
- 2) Ověřená kopie Zápisu o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu
- 3) Report ISMS – příloha k bezúplatnému převodu majetku
- 4) Evidenční list + bankovní spojení
- 5) Spojení na Společenství vlastníků Bramboříková 2995/2 (IČO: 257 55 251)
Předsedkyně samosprávy – Michaela Hlůžová – tel. [redacted]
- 6) ZP č. 6349-1192/2018
- 7) Výpis LV 17875, Záběhllice

Přijímající hradí zálohy spojené s užíváním bytové jednotky od měsíce dubna 2019

Vodoměr: SV

TUV

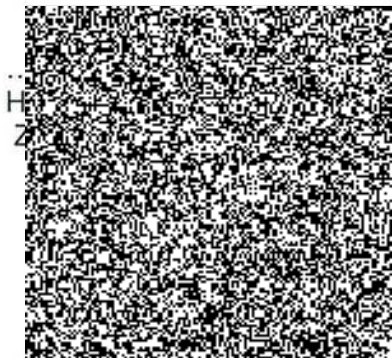
Elektroměr: odebrán

V Praze dne: 27.3.2019

27-03-2019

za předávajícího :

za přijímajícího :



Ing. Aleš Hlaváč
vedoucí oddělení správy majetku



13470/A/2019-HMO2

Čj.: UZSVM/A/7917/2019-HMO2

Z Á P I S

o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu

podle ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) a ustanovení § 14 a násl. vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhl. č. 62/2001 Sb.“)

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Rašínovo nábřeží 42, Praha 2, PSČ 128 00, IČ 69797111,

za který právně jedná Ing. Vladimír Hůlka, pověřený zastupováním pracovního místa ředitele Územního pracoviště v hlavním městě Praze, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění

(dále jen "předávající")

a

Policie ČR - Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy

Kongresová 1666/2, Praha – Nusle, PSČ 140 00, IČ 75151472,

za kterou právně jedná vrchní rada plk. Ing. Pavel Dombrovský, náměstek ředitele krajského ředitelství pro ekonomiku, na základě 1.pokynu ředitele Krajského ředitelství policie hl.m. Prahy o řízení, organizaci a výkonu ekonomické činnosti ze dne 1.1.2009 v platném znění

(dále jen "přejímající")

ČI. I.

1. Česká republika je, dle Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 10 ve věci projednání dědictví po [redacted] č. j. 27 D 952/2016-216, které nabylo právní moci dne 14. 8. 2018, vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je podle ust. [redacted] odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s majetkem státu, a to :

- bytovou jednotkou č. 2995/86 v budově č.p. 2995 stojící na pozemku parc.č. 2 se spoluvlastnickým podílem 6540/447874 na společných částech budovy č.p. [redacted] a se spoluvlastnickým podílem 6540/447840 na pozemcích parc. č. 2310/2, 493/12, 2310/7, 2310/8 a 2310/11 vše v katastrálním území Záběhlice, obci zapsáno na listech vlastnictví 17875 a 3528 u Katastrálního úřadu pro hlavní Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „majetek“).

* 447840

Dispozice bytové jednotky č. 2995/86 : 3+1, započítaná podlahová plocha bytu činí 66, Bytová jednotka se nachází ve 12. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 2995 v ul. Bramboříková 2995/2, Praha 10 - Záběhlice.

2. Výše uvedený majetek je popsán ve znaleckém posudku č. 5326 – 201/2017 vyhotoveném dne 18. 12. 2017 znalcem .
3. Majetek uvedený v Čl.I. odst.1 tohoto zápisu vede předávající v operativní evidenci v celkové hodnotě 2 672 820,00 Kč (slovy: dvamilionyšestsetdesátdvatisícospsetdvacet korun českých).

Čl. II.

1. Předávající se dohodl s převíjajícím na předání majetku, uvedeného v Čl.I. odst.1 tohoto zápisu, převíjajícím.
2. Důvodem předání majetku ve prospěch převíjajícího je jeho využití pro ubytovací potřeby zaměstnanců převíjajícího.
3. Změna příslušnosti hospodařit s majetkem uvedeným v Čl. I. odst. 1 tohoto zápisu nastává dnem podpisu tohoto zápisu poslední ze zúčastněných stran.
4. Změna příslušnosti hospodařit s majetkem uvedeným v Čl. I odst.1 tohoto zápisu ve prospěch převíjajícího bude zapsána na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí, a to formou záznamu. Předávající a převíjající se dohodli, že zápis k provedení záznamu doručí příslušnému katastrálnímu úřadu předávající.

Čl. III.

1. Předávající a převíjající se ve smyslu ustanovení §16 odst.1 vyhlášky č. 62/2001 Sb., dohodli, že za majetek uvedený v Čl.I tohoto zápisu převíjající neposkytne předávajícímu žádné peněžité, věcné ani jiné plnění.
2. Předávající prohlašuje, že mu není známo, že by na předávaném majetku, uvedeném v Čl. I. tohoto zápisu, vázla nějaká omezení, závazky či právní vady a že není omezen v nakládání s ním.
3. Převíjající prohlašuje, že je mu stav majetku uvedeného v Čl. I. odst. 1, ke kterému získává příslušnost hospodařit, dobře znám a za tohoto stavu příslušnost hospodařit k tomuto majetku přebírá.

Čl. IV.

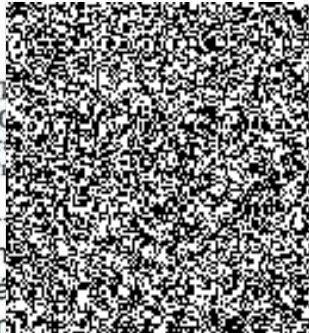
1. Fyzické předání a převzetí majetku uvedeného v Čl.I. odst. 1 tohoto zápisu se uskuteční do 10 dnů ode dne doručení ohlášení změny příslušnosti hospodařit s nemovitými věcmi Katastrálnímu úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrálnímu pracovišti Praha.
2. O předání a převzetí bude mezi převíjajícím a předávajícím vyhotoven písemný protokol.
3. Strany zápisu prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto zápisu nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení §504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli podmínek.

4. Tento zápis je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis obdrží předávající, dva stejnopisy přejímající a jeden stejnopis bude doručen Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálnímu pracovišti Praha.
5. Zápis lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna zápisu platná.
6. Tento zápis nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.

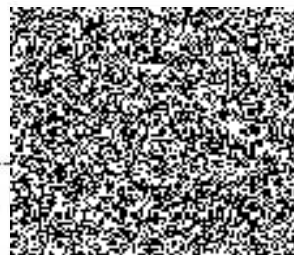
V Praze dne: 19 -02- 2019

V Praze dne:

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STAVBY
 VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH
 Územní pracoviště v hl. m. Praze
 Rašínovo nábř. 390/42, 128 00 Praha 2
 -3-





 Ing. Vladimír
 pověřený zastupovatelem
 ředitele Územního
 v hlavním městě Praze



 plk.
 krajského ředitelství pro ekonomiku

Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 1
 poř.č. legalizace 2518/II/19/S
 vlastnoručně podepsal/a

Pavel Dombrovský, 
 jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele


 adresa místa trvalého pobytu

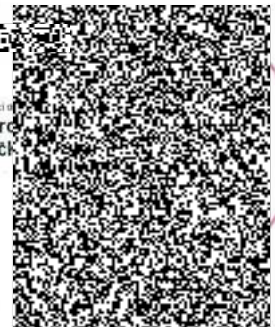
Občanský průkaz 

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací knize

V Praze dne 6.3.2019

Osvobozeno od spr. poplatku

Legalizaci pro
 Pavla Sedláčka





ZNALECKÝ POSUDEK Č. 5326 - 201/2017

o obvyklé ceně nemovité věci jednotky č. 2995/86 (bytu) v domě č.p. 2995 stojící na pozemku p.č. 2310/2 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 6540/447840 na společných částech domu a pozemku p.č. 493/11, p.č. 493/12, p.č. 2310/2, p.č. 2310/7, p.č. 2310/8, p.č. 2310/11, vše v katastrálním území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednatel posudku - objednávka č. B 932070468:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Odbor hospodaření s majetkem státu
Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2

Rozsah znaleckého posudku dle objednávky č. B 932070468:

Ocenění bytové jednotky po zůstavitelce [REDAKCE] jejíž majetek připadne dle ustanovení § 1634 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, státu, zastoupenému Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Jedná se o bytovou jednotku č. 2995/86 v budově č.p. 2995 stojící na pozemku p.č. 2310/2, se spoluvlastnickým podílem, vše v k.ú. Záběhllice, obec Praha.

Ocenění bude provedeno ke dni úmrtí zůstavitelky, tj. 26.3.2016.
Dědické řízení je vedeno pod sp.zn. 27 D 952/2016.

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitosti pro účely přechodu vlastnických práv v rámci vypořádání dědictví.

Datum, k němuž se oceňování provádí:

[REDAKCE] - datum úmrtí paní [REDAKCE]
- posledně bytem [REDAKCE]

Datum místního šetření:

16. 11. 2017

Datum vypracování posudku:

18. 12. 2017

Posudek vypracoval:

znalec Ing. Taťana Holoušová, CSc.
Lamačova 861, 152 00 Praha 5
telefon [REDAKCE], emailová adresa: [REDAKCE]

Obsah a počet vyhotovení:

Posudek obsahuje 23 stran včetně titulní strany. Předává se ve 2 vyhotoveních objednateli posudku, 1 posudek zůstává v archivu znalce.

A. N Á L E Z

1. ZNALECKÝ ÚKOL

Na základě objednávky je znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci jednotky č. 2995/86 (bytu) v domě č.p. 2995 stojící na pozemku p.č. 2310/2 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 6540/447840 na společných částech domu a pozemku p.č. 493/11, p.č. 493/12, p.č. 2310/2, p.č. 2310/7, p.č. 2310/8, p.č. 2310/11, vše v katastrálním území Záběhlice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

2. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno znalcem Ing. Taťanou Holoušovou, CSc. dne 16.11.2017 za účasti zástupce objednatele posudku paní Mgr. Ivany Šuranské.

3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

- Výpis z katastru nemovitostí - vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví 17875 katastrální území Záběhlice, dne 7.11.2017.
- Výpis z katastru nemovitostí. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví 3528 katastrální území Záběhlice, dne 7.11.2017.
- Kopie katastrální mapy. Nahlížení do katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město, Katastrální pracoviště Praha, dne 16.11.2017.
- Prohlášení vlastníka budovy. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- Aktualizovaná cenová mapa stavebních pozemků. Obecně závazná vyhláška č. 12, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl.m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů. Účinnost dne 15.1.2016.
- Informace předsedy SVJ Mgr. Michaely Růžové a pracovníka stavebního archivu Městské části Praha 10.
- Realitní server, kupní smlouvy, skutečnosti a výměry zjištěné na místě.

4. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

- **Výpis z katastru nemovitostí - vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.** Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví 17875 katastrální území Záběhllice, dne 7.11.2017.
- **Výpis z katastru nemovitostí.** Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví 3528 katastrální území Záběhllice, dne 7.11.2017.

Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Záběhllice

Číslo listu vlastnictví: 17875, 3528

Vlastníci, vlastnické právo

- [redacted] Bramboříková 2995/2, Záběhllice, 10600 Praha 10
identifikátor [redacted]

Nemovitosti - jednotka:

- číslo jednotky 2995/86 - způsob využití byt
 - typ jednotka vymezená podle občanského zákoníku
 - podíl na společných částech domu a pozemku 6540/447840
 - budova Záběhllice, č.p. 2995, bytový dům, LV 3528
 - budova na parcele 2310/2 LV 3528
 - parcela 2310/2 zastavěná plocha a nádvoří 500 m²
 - 493/11 ostatní plocha, neplodná půda 7 m²
 - 493/12 ostatní plocha, neplodná půda 69 m²
 - 2310/7 ostatní plocha, zeleň 166 m²
 - 2310/8 ostatní plocha, ost.komunikace 9 m²
 - 2310/11 ostatní plocha, zeleň 27 m²

5. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

U výpočtu jednotky se používají výměry podle skutečnosti, neboť v prohlášení vlastníka budovy je vymezení jednotek podle občanského zákoníku. Vliv na nepřesnost je kolmost stěn, síla omítek apod.. Výměra pozemku je uvažována podle záznamu v katastru nemovitostí.

Podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky do úhrnu podlahové plochy bytu se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem.

V prohlášení vlastníka ve výhradním užívání je lodžie, která se oproti

celkové podlahové ploše bytu pro účely posudku podle oceňovací vyhlášky ve výpočtu započítává zkrácenou výměrou.

6. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

- a) Jednotka č. 2995/86 (byt) v domě č.p. 2995
- b) Pozemek p.č. 493/11, p.č. 493/12, p.č. 2310/2, p.č. 2310/7, p.č. 2310/8, p.č. 2310/11 - ideální spoluvlastnický podíl ve výši 6540/447840

7. OBVYKLÁ CENA, RESP. TRŽNÍ HODNOTA

Obvyklou cenou pro účely Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů se 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklá cena je hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Úroveň obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, tzn. nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, resp. tržní hodnotě, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Problematiku odhadu obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitou věc je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitost vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny, odhadnuté tržní hodnoty nebo od ceny, která je předpokládána prodávajícím. Stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty porovnávací metodou je vyhodnocení cen porovnatelných

nemovitých věcí na základě nabídky a poptávky, tak i skutečné, které byly již realizovány. Na odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty má vliv řada faktorů. Oceněním se neurčuje absolutní hodnota nemovitosti, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování. Každá nemovitá věc je jedinečná. Z uvedeného výkladu vyplývá závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu, nelze přesně stanovit.

Stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty:

- Používání jednotlivých metod pro stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty má své klady a zápory. Obvyklá cena se stanovuje na základě oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu. Obvyklá cena, resp. tržní hodnota je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění. Obvyklá cena (odhadovaná částka) majetku k datu ocenění by měla vyjadřovat směnu v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a prodávajícím po průzkumu trhu, kde účastníci jednají informovaně, rozvážně, bez nátlaku. Cena nemovité věci je věcí poptávky.
- Porovnávací metoda pro ocenění nemovité věci je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovité věci. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat kriticky vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečně realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.
- Obvykle se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Cena nemovité věci se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty.

8. SITUACE, IDENTIFIKACE NEMOVITÉ VĚCI

8.1. SITUOVÁNÍ A ANALÝZA OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Nemovitá věc dům č.p. 2995 s předmětnou jednotkou č. 2995/86 a pozemek p.č. 493/11, p.č. 493/12, p.č. 2310/2, p.č. 2310/7, p.č. 2310/8, p.č. 2310/11 se nachází v zastavěném území hlavního města Prahy, v městské části Záběhllice Prahy 10, ulice Brambořiková 2995/2. Dům se nachází v části zastavěné domy pro bydlení na okraji sídliště tzv. Zahradní město. Posuzované

místo se nachází mimo centrum městské části, je bezproblémové, vhodné pro klidné bydlení. Spojení s centrem města zajišťuje městská autobusová doprava se spojením na metro trasy A (stanice Skalka). V delší dostupné vzdálenosti se nachází zázemí občanské vybavenosti (obchody, služby, lékařská péče, bankovní služby, pošta, škola, sportovní zázemí, multikino v obchodním středisku). Ve vzdálenosti nad 1 km místě se nachází Hostivařský park a Hostivařská přehrada s koupalištěm. Autem je bezproblémový příjezd, resp. výjezd mimo město Prahu, resp. směr dálnice a na silniční okruh Pražský okruh. Podle povodňového plánu České republiky předmětná nemovitost nepatří do zóny s rizikem povodně.

Okna bytu jsou směřována na JV a SZ světovou stranu s výhledem do ulice, na město a okolí. Negativní účinky okolí nejsou zjištěny, jedná se o klidnou obytnou zónu, ulice Brambořiková je slepá. V ulici se nachází veškeré inženýrské sítě, resp. k domu č.p. 2995 jsou provedeny přípojky od veřejného vodovodu, veřejné kanalizace, elektrické energie, plynovodu. K nemovitosti je přístup, příjezd po veřejné komunikaci se zpevněným povrchem. Okolí domu je upraveno, před domem a za domem je zeleň s porosty. Parkování je na ulici nebo parkování v širším okolí mezi domy s omezeným počtem parkovacích míst, bez možnosti privátního parkování. V okolí je bezproblémové obyvatelstvo. Dům č.p. 2995 se nachází na pozemku p.č. 2310/2 stejného vlastníka se spoluvlastnickým podílem. Předmětná jednotka není přizpůsoben komerčnímu využití a není předpoklad komerčního využití.

Dle výpisu z katastru nemovitostí není zjištěno, že by na jednotku č. 2995/86 bylo vázáno věcné břemeno nebo zástavní právo. O jiných omezení vznikající přímo ze zákonů nebo popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, není známo.

Obvyklá cena, resp. tržní hodnota se může měnit vzhledem k vývoji realitního trhu. Z hlediska posouzení trhu v dané lokalitě nemovitá věc je obchodovatelná. Na odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty má vliv řada faktorů, např. očekávaný zisk z nemovitosti, lokalita, poloha, využití, velikost, vlastnictví, prostředí, dopravní relace, dostupnost občanské a obchodní vybavenosti apod.

8.2. IDENTIFIKACE NEMOVITÉ VĚCI

8.2.1. JEDNOTKA Č. 2995/86 (BYT) V DOMĚ Č.P. 2995

Účel užití

Dům, v kterém se nachází jednotka, lze hodnotit jako bytový, neboť je užíván převážně k bytovým účelům. Dům je rozdělen na jednotky na základě prohlášení vlastníka podle občanského zákoníku.

Popis domu

Dům je soliterní, typový, podsklepený, má dvanáct nadzemních podlaží,

resp. podle skutečnosti nepodsklepený a má třináct nadzemních podlaží.

Svislou konstrukci tvoří železobetonová montovaná stěnová soustava z dílců betonových plošných se zateplením. Stropní konstrukce je železobetonová s rovným podhledem. Tvar střechy je plochý se střešní krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedené z pozinkovaného plechu. Vnější a vnitřní povrchy stěn mají provedenou povrchovou úpravu. Konstrukce schodiště je prefabrikovaná železobetonová, povrch schodišťových stupňů je z PVC. Vyskytuje rozvod elektrické energie, rozvod plynu, kanalizace, rozvod studené a teplé vody s centrálním ohřevem vody, výtahy.

Popis jednotky č. 2995/86

Způsob využití jednotky č. 2995/86 je byt a nachází se podle prohlášení vlastníka v 11. nadzemním podlaží (podle skutečnosti 12. nadzemní podlaží) domu pro bydlení č.p. 2995.

Vnitřní povrchy stěn mají provedenou povrchovou úpravu. Hygienické jádro je zděné. Standardní keramický obklad je v kuchyni, koupelně. Okna jsou zdvojená plastová, lodžie není zasklená. Povrch podlah tvoří PVC (pokoje, komora), keramická dlažba (předsíň, kuchyně, koupelna, WC, lodžie). Vytápění je ústřední, dálkové. Ohřev teplé vody je centrální. Vnitřní hygienické vybavení ve standardním provedení tvoří vana, umyvadlo, záchod.

Stáří a stav

Podle zjištěných informací kolaudace domu je z roku 1973. Během let 2002-2005 byla provedena revitalizace domu - zateplení, výměna oken za plastová, lodžie, výměna stoupaček teplé a studené vody, nové výtahy. V roce 2015 byla rekonstruována elektroinstalace hlavního domovního vedení ve všech společných prostorách domu. V roce 2017 byly opraveny podlahy lodžii. V jednotce konstrukční prvky jsou ve vyhovujícím stavu, jednotka je obyvatelná.

Dispoziční uspořádání jednotky

dle prohlášení vlastníka 11. nadzemní podlaží, dle skutečnosti 12. nadzemní podlaží: kuchyně, předsíň, 3 pokoje, WC, koupelna, komora, lodžie

Výměry

<u>podlahová plocha jednotky</u>	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	9,24	* 1,00	= 9,24 m ²
komora v bytě:	2,97	* 1,00	= 2,97 m ²
WC:	0,94	* 1,00	= 0,94 m ²
koupelna:	3,51	* 1,00	= 3,51 m ²
kuchyně:	10,65	* 1,00	= 10,65 m ²
pokoj:	16,36	* 1,00	= 16,36 m ²
pokoj:	12,03	* 1,00	= 12,03 m ²
pokoj:	9,72	* 1,00	= 9,72 m ²
lodžie:	3,00	* 0,20	= 0,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			= 66,02 m ²

Podíl na společných částech domu: 6540/447840

8.2.2. POZEMEK P.Č. 493/11, P.Č. 493/12, P.Č. 2310/2, P.Č. 2310/7, P.Č. 2310/8, P.Č. 2310/11 PRO STANOVENÍ PODÍLU

Pozemek p.č. 493/11, p.č. 493/12, p.č. 2310/2, p.č. 2310/7, p.č. 2310/8, p.č. 2310/11, se nachází v zastavěném území města, v katastrálním území Záběhllice, mimo centrum městské části Prahy 6, v městě Praze, patřící do okresu Hlavní město Praha.

K pozemku p.č. 2310/2, resp. k domu č.p. 2995 jsou provedené přípojky od inženýrských sítí (elektrický rozvod, veřejná kanalizace, veřejný vodovodní řad, plynovod). K pozemku je přístup, příjezd z veřejné komunikace se zpevněným povrchem. Negativní účinky na bydlení nejsou zjištěny. Pozemek je mírně svažité. V dostupné vzdálenosti je zastávka městské autobusové dopravy se spojením ke stanici metra.

Druh a způsob využití pozemku:

- Podle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 9 odst. 5 se při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.
- Druh pozemku p.č. 2310/2 v katastru nemovitostí je zastavěná plocha a nádvoří, tzn. pozemek má charakter zastavěné plochy stavbou domu pro bydlení č.p. 2995, resp. dle výpisu z katastru domu s jednotkami a je ve vlastnictví stejného subjektu.
- Druh pozemku p.č. 493/11, p.č. 493/12 v katastru nemovitostí je ostatní plocha s účelem užití neplodná půda. Druh pozemku p.č. 2310/7, p.č. 2310/11, v katastru nemovitostí je ostatní plocha s účelem užití zeleň. Druh pozemku p.č. 2310/8 v katastru nemovitostí je ostatní plocha s účelem užití ostatní komunikace. Podle skutečnosti pozemek p.č. 493/11, p.č. 493/12, p.č. 2310/7, p.č. 2310/8, p.č. 2310/11 je ostatní plochou a tvoří funkční celek se stavbou domu pro bydlení č.p. 2995 a zastavěnou plochou p.č. 2310/2.

Výměra (podle záznamu ve výpisu z katastru nemovitostí)

- parcelní číslo 493/11 - výměra 7 m²
- parcelní číslo 493/12 - výměra 69 m²
- parcelní číslo 2310/2 - výměra 500 m²
- parcelní číslo 2310/7 - výměra 166 m²
- parcelní číslo 2310/8 - výměra 9 m²
- parcelní číslo 2310/11 - výměra 27 m²

Spoluvlastnický podíl na pozemku: 6540/447840

B. POSUDEK OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

1. OBVYKLÁ CENA, RESP. TRŽNÍ HODNOTA

1.1 METODA POROVNÁVACÍ

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu podle stavu na trhu podle dostupných informací, tzn. z kupních smluv a realitního serveru. V principu se jedná o vyhodnocení cen kupních v dané lokalitě nebo obdobných lokalitách srovnatelných svým charakterem. Vlastní cena se tvoří až při konkrétním prodeji a může se od odhadnuté hodnoty i odlišovat. S přihlédnutím k umístění, technickému stavu, způsobu využití je nemovitá věc obchodovatelná. Cena nemovité věci je věcí poptávky. Obvyklá cena, resp. tržní hodnota se může měnit vzhledem k vývoji realitního trhu.

Cenotvorným prvkem a vliv na cenu je typ vlastnictví, lokalita, poloha k centru, umístění v podlaží, konstrukční charakteristika stavby, velikost, provedení, stavebně technický stav jednotky a domu, dostupná občanská vybavenost (např. obchody, služby, školství, zdravotnictví), dopravní dostupnost, okolí nemovitosti, převládající zástavba, parkovací možnosti, poptávka.

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty porovnávací metodou:

- Porovnávací metoda pro ocenění je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitostmi, jež byly realizovány na trhu.
- V případě, že není možné získat kupní smlouvy a z nich získat objektivní a dostatečné informace pro stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, jsou využitelné nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat kriticky vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. Nabídková, resp. požadovaná cena je upravená objektivizačním faktorem vzhledem k tomu, že v ceně je uvažována provize, právní servis, cena je k jednání, cena je nabídková, délka trvání nabídky nemovitosti na trhu. Zjištěné nabídky porovnatelných nemovitých věcí jsou upravené pomocí objektivizačního koeficientu a upravená základní cena o vlivy cenových faktorů pomocí koeficientů na obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu. Hledisko trhu je zohledněno v objektivizačním koeficientu.
- Porovnávací metoda pro ocenění nemovité věci je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly realizovány na trhu a z nabídky realitního trhu. Zjištěné prodeje porovnatelných nemovitostí jsou upravené pomocí objektivizačního koeficientu a dále upravená základní cena o vlivy cenových faktorů pomocí koeficientů na obvyklou cenu.
- Ceny porovnatelných nemovitých věcí jsou v odpovídající v cenové relaci k datu ocenění.

Přehled porovnatelných nemovitých věcí**Nemovitá věc č. 1**

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 02/2016
- umístění: Praha 10, Záběhlice, ulice Jabloňová 2867/3
jednotka č. 2867/3 (byt) v domě č.p. 2867
- popis a stav: Byt v osobním vlastnictví , výměry 66,29 m² + 0,93 m² komora, upravená výměra pro ocenění 67,034 m², v 2NP/8NP zatepleného panelového domu s výtahem. Dispozice: předsíň, 3 pokoje, kuchyně, koupelna, místnost WC, šatna, komora mimo byt na patře. V ulici Jabloňová automobilový provoz.

- cena před úpravou: 2 500 000,- Kč
- cena podlahové plochy před úpravou koeficienty: 37 295,- Kč/m²
- koeficient úpravy lokality vzhledem ke katastrálnímu území: 1,0
- koeficient úpravy na umístění v podlaží: 1,05
- koeficient úpravy na dispoziční řešení: není lodžie 0,97
- koeficient úpravy na typ stavby: 1,0
- koeficient úpravy na stav domu: 1,0
- koeficient úpravy na stav a provedení bytu: 1,0
- koeficient úpravy volitelný: není výhled do okolí, v ulici autom. provoz 0,95
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient): 1,0
- koeficient celkový: 0,968
- cena podlahové plochy po úpravě: 38 528,- Kč/m²

Nemovitá věc č. 2

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 02/2016
- umístění: Praha 10, Záběhlice, ulice Jabloňová 2868
jednotka č. 2868/8 (byt) v domě č.p. 2868
- popis a stav: Byt v osobním vlastnictví , výměry 66,29 m² + 0,93 m² komora, upravená výměra pro ocenění 67,034 m², v 3NP/8NP zatepleného panelového domu s výtahem. Dispozice: předsíň, 3 pokoje, kuchyně, koupelna, místnost WC, šatna, komora mimo byt na patře. V ulici Jabloňová automobilový provoz.

- cena před úpravou: 2 590 000,- Kč
- cena podlahové plochy před úpravou koeficienty: 38 637,- Kč/m²
- koeficient úpravy lokality vzhledem ke katastrálnímu území: 1,0
- koeficient úpravy na umístění v podlaží: 1,05
- koeficient úpravy na dispoziční řešení: není lodžie 0,97
- koeficient úpravy na typ stavby: 1,0
- koeficient úpravy na stav domu: 1,0
- koeficient úpravy na stav a provedení bytu: 1,0
- koeficient úpravy volitelný: není výhled do okolí, v ulici autom. provoz 0,95
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient): 1,0

- koeficient celkový:	0,968
- cena podlahové plochy po úpravě:	39 914,- Kč/m ²

Nemovitá věc č. 3

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 02/2016
- umístění: Praha 10, Záběhlice, ulice Jabloňová 2870/9
jednotka č. 2870/2 (byt) v domě č.p. 2870
- popis a stav: Byt v osobním vlastnictví , výměry 65,13 m² + 2,16 m² komora, upravená výměra pro ocenění 66,858 m², v 1NP/8NP zatepleného panelového domu s výtahem. Dispozice: předsíň, 3 pokoje, kuchyně, koupelna, místnost WC, šatna, komora mimo byt na patře. V ulici Jabloňová automobilový provoz.

- cena před úpravou:	2 500 000,- Kč
- cena podlahové plochy před úpravou koeficienty:	37 393,- Kč/m ²
- koeficient úpravy lokality vzhledem ke katastrálnímu území:	1,0
- koeficient úpravy na umístění v podlaží:	0,95
- koeficient úpravy na dispoziční řešení: není lodžie	0,97
- koeficient úpravy na typ stavby:	1,0
- koeficient úpravy na stav domu:	1,0
- koeficient úpravy na stav a provedení bytu:	1,0
- koeficient úpravy volitelný: není výhled do okolí, v ulici autom. provoz	0,95
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient):	1,0
- koeficient celkový:	0,875
- cena podlahové plochy po úpravě:	42 735,- Kč/m ²

Nemovitá věc č. 4

- kupní smlouva, datum vkladu smlouvy 05/2016
- umístění: Praha 10, Záběhlice, ulice Mládežnická 3063/3
jednotka č. 3063/6 (byt) v domě č.p. 3063
- popis a stav: Byt v osobním vlastnictví , výměry 66,4 m² + 1,8 m² sklep + lodžie 6,9 m², upravená výměra pro ocenění 74,74 m², v 3NP/12NP zatepleného panelového domu s výtahem. Dispozice: kuchyně, 3 pokoje, koupelna, místnost WC, předsíň, lodžie, sklep.

- cena před úpravou:	3 790 000,- Kč
- cena podlahové plochy před úpravou koeficienty:	50 709,- Kč/m ²
- koeficient úpravy lokality vzhledem ke katastrálnímu území:	1,0
- koeficient úpravy na umístění v podlaží:	1,05
- koeficient úpravy na dispoziční řešení:	1,0
- koeficient úpravy na typ stavby:	1,0
- koeficient úpravy na stav domu:	1,0
- koeficient úpravy na stav a provedení bytu:	1,15

- koeficient úpravy volitelný: není výhled do okolí 1,03
- koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (redukční koeficient): 1,0
- koeficient celkový: 1,244
- cena podlahové plochy po úpravě: 40 763,- Kč/m²

Vyhodnocení - rekapitulace:

Propočet ceny – vážený průměr z jednotlivých cen (váha od 1 do 3)

- Obvyklá cena nemovité věci je na trhu v rozmezí od minimální ceny do maximální ceny dosažitelné na trhu podle dostupných zjištěných informací.
- Přiřazení vah k jednotlivým porovnávacím nemovitostem podle míry shody hodnocením základních kritérií

porovnávací nemovitost	upravená cena Kč	váha	součin cena * váha
č. 1	38 528,- Kč/m ²	3	115584,- Kč/m ²
č. 2	39 914,- Kč/m ²	3	119742,- Kč/m ²
č. 3	42 735,- Kč/m ²	3	128205,- Kč/m ²
č. 4	40 763,- Kč/m ²	3	122289,- Kč/m ²
485820,- Kč/m ² / 12 = 40 485,00 Kč/m ²			

- Minimální obvyklá cena: $38\,528,00 \text{ Kč/m}^2 * 66,02 \text{ m}^2 = 2\,543\,618,56 \text{ Kč}$
- Maximální obvyklá cena: $42\,735,00 \text{ Kč/m}^2 * 66,02 \text{ m}^2 = 2\,821\,364,70 \text{ Kč}$
- Vážený průměr obvyklé ceny: $40\,485,00 \text{ Kč/m}^2 * 66,02 \text{ m}^2 = 2\,672\,819,70 \text{ Kč}$

C. REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA, RESP. TRŽNÍ HODNOTA K DATU 26. 03. 2016

Obvyklá cena, resp. tržní hodnota nemovité věci je stanovena na základě lokality, stavu, provedení, umístění, velikosti, typu vlastnictví apod. Vlastní cena se tvoří až při konkrétním prodeji a může se od odhadnuté hodnoty i odlišovat. Cena nemovité věci je věcí poptávky. Obvyklá cena, resp. tržní hodnota se může měnit vzhledem k vývoji realitního trhu.

Po posouzení cenotvorných faktorů včetně zohlednění slabých a silných stránek a celkového působení majetku je obvyklá cena, resp. tržní hodnota nemovité věci podle názoru znalce považována za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy.

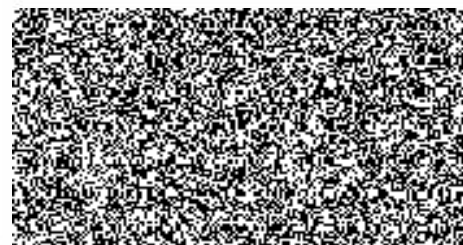
Odhadnutá obvyklá cena, resp. tržní hodnota nemovité věci jednotky č. 2995/86 (bytu) v domě č.p. 2995 stojící na pozemku p.č. 2310/2 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 6540/447840 na společných částech domu a pozemku p.č. 493/11, p.č. 493/12, p.č. 2310/2, p.č. 2310/7, p.č. 2310/8, p.č. 2310/11, vše v katastrálním území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha je stanovena ke dni ocenění ve výši po zaokrouhlení:

v rozmezí od minima 2 543 620,- Kč do maxima 2 821 360,- Kč

*** vážený průměr 2 672 820,- Kč**



Praha, 18. 12. 2017



Ing. Tatiana Holoušová, CSc.

Doložka znalce

- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ustanovení § 127a) občanského soudního řádu v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 27. 6. 1995 č.j. ZT 2266 pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a odvětví stavby průmyslové a pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5326-201/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace č. 201/2017



Ing. Tatána Holoušová, CSc.

PŘÍLOHY POSUDKU

- fotodokumentace z místního šetření, výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, mapa území.

LIST VLASTNICTVÍ: 17875

k datu: 01.10.2017 00:00:00

Okres: 3100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 732117 Záběhllice

výpis z katastru nemovitostí

A Oprávněné subjekty	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo [QR], Bramboříková č.p.2995/2, Záběhllice, Praha, PSC 10600	[QR]	1/1

B Nemovitosti

Jednotky :

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu
2995/86	byt		6540/447840

B1 Jiná práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva kupní ze dne 22.09.2015

Pro: [QR], Bramboříková 2995/2, 10600 Praha - Záběhllice

V-78341/2015-010

[QR]

Vyhотовeno: 7.11.117 14:45

LIST VLASTNICTVÍ: 3528

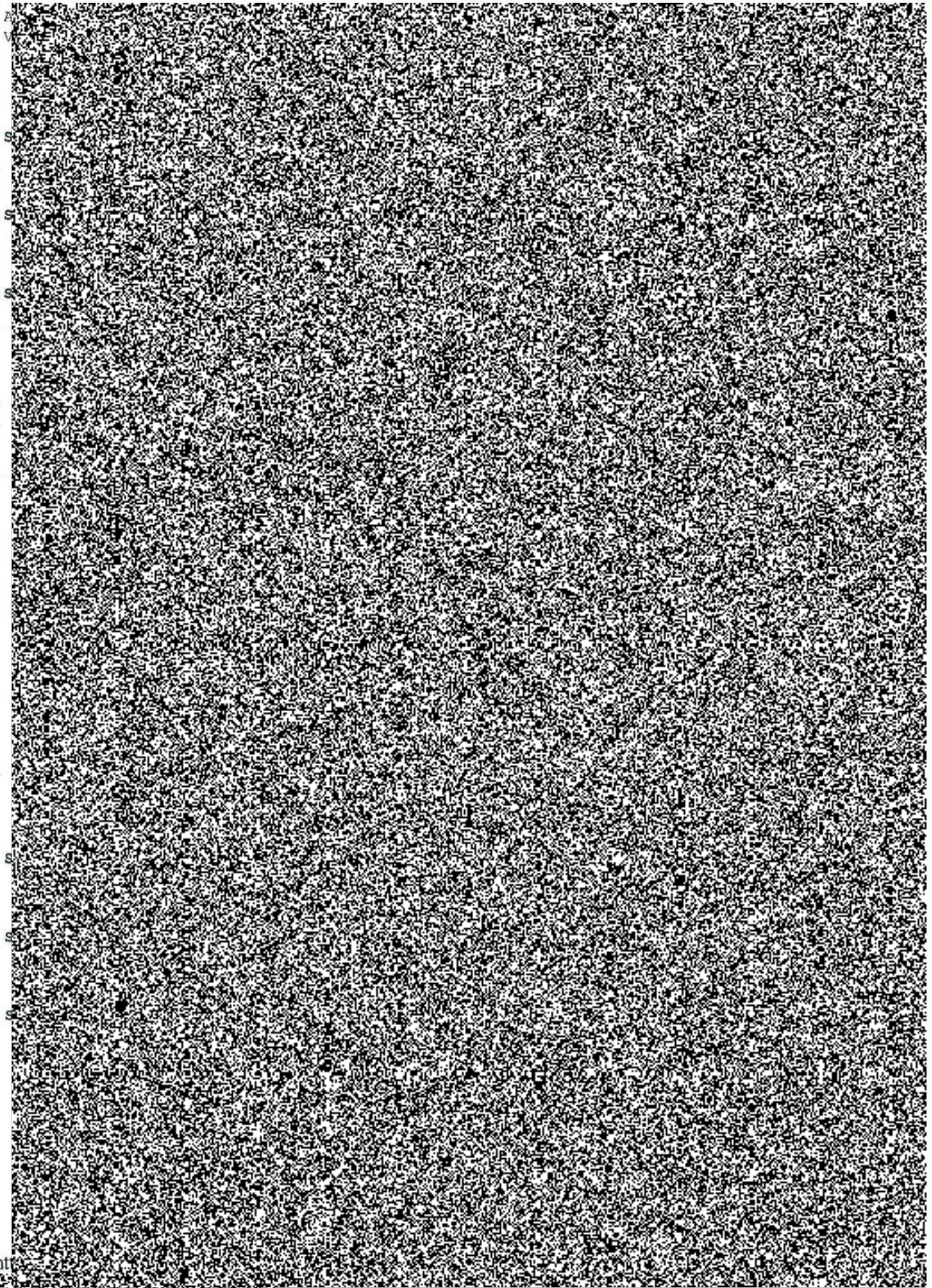
k datu: 01.10.2017 00:00:00

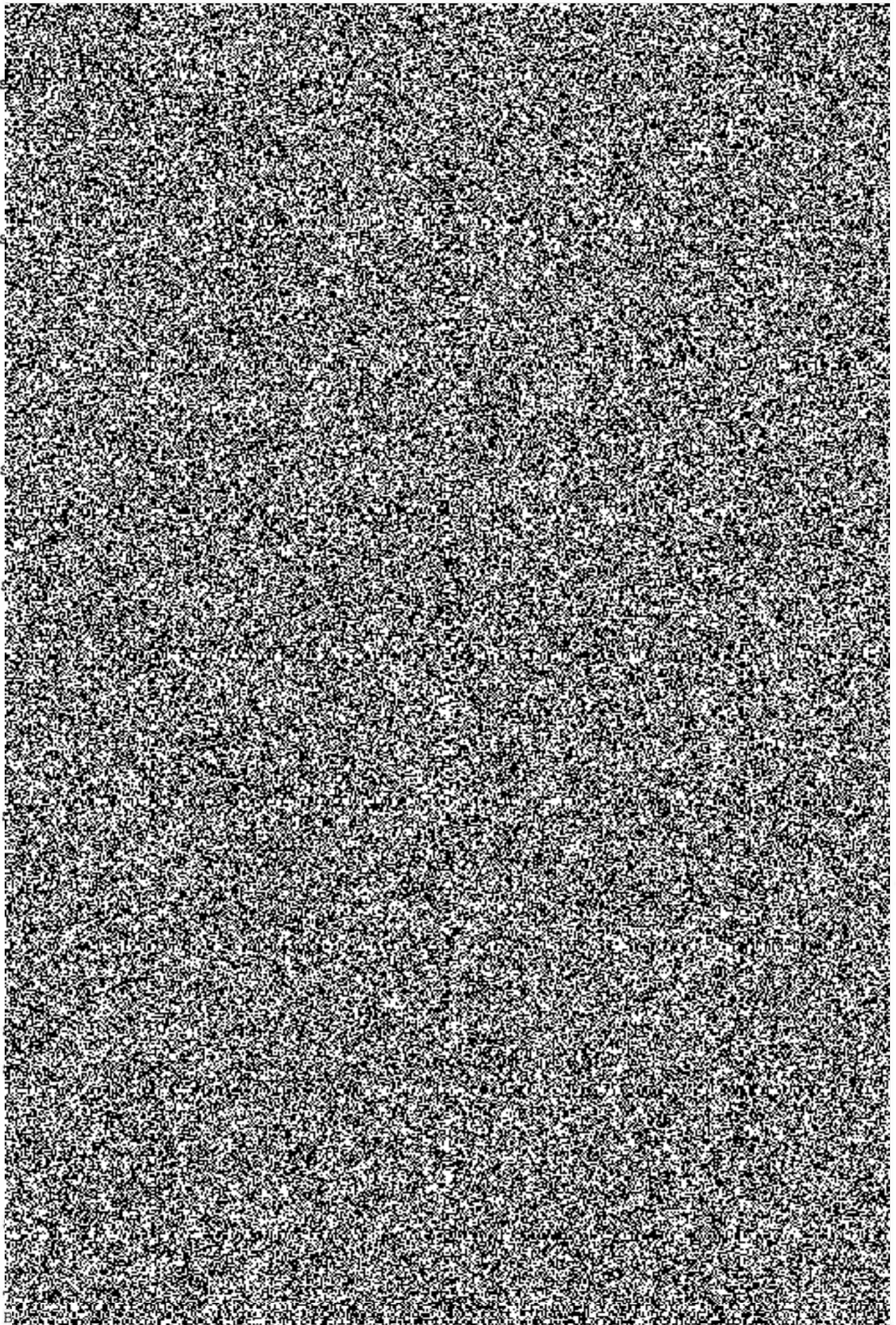
Okres: 3100 Hlavní město Praha

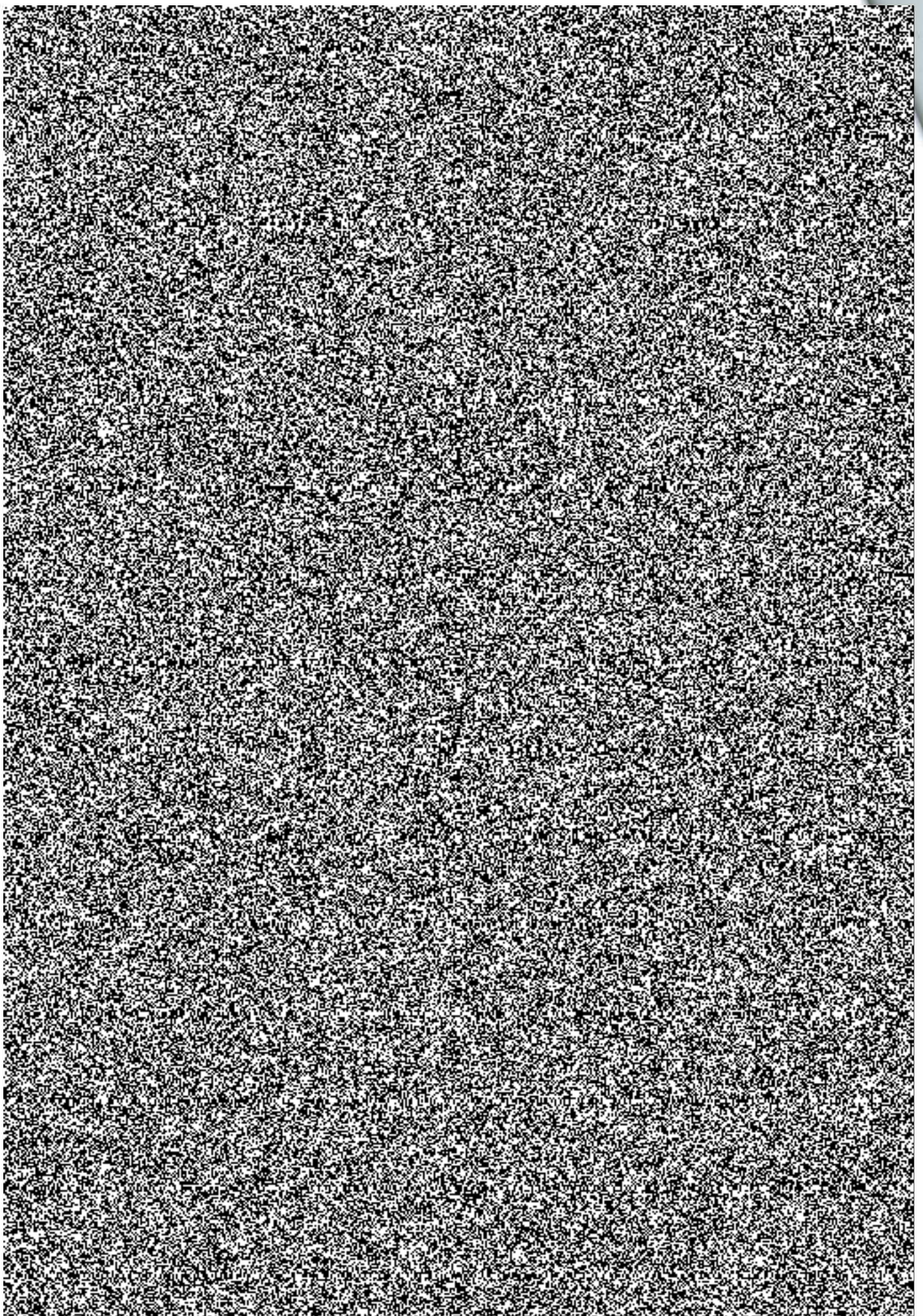
Obec: 554782 Praha

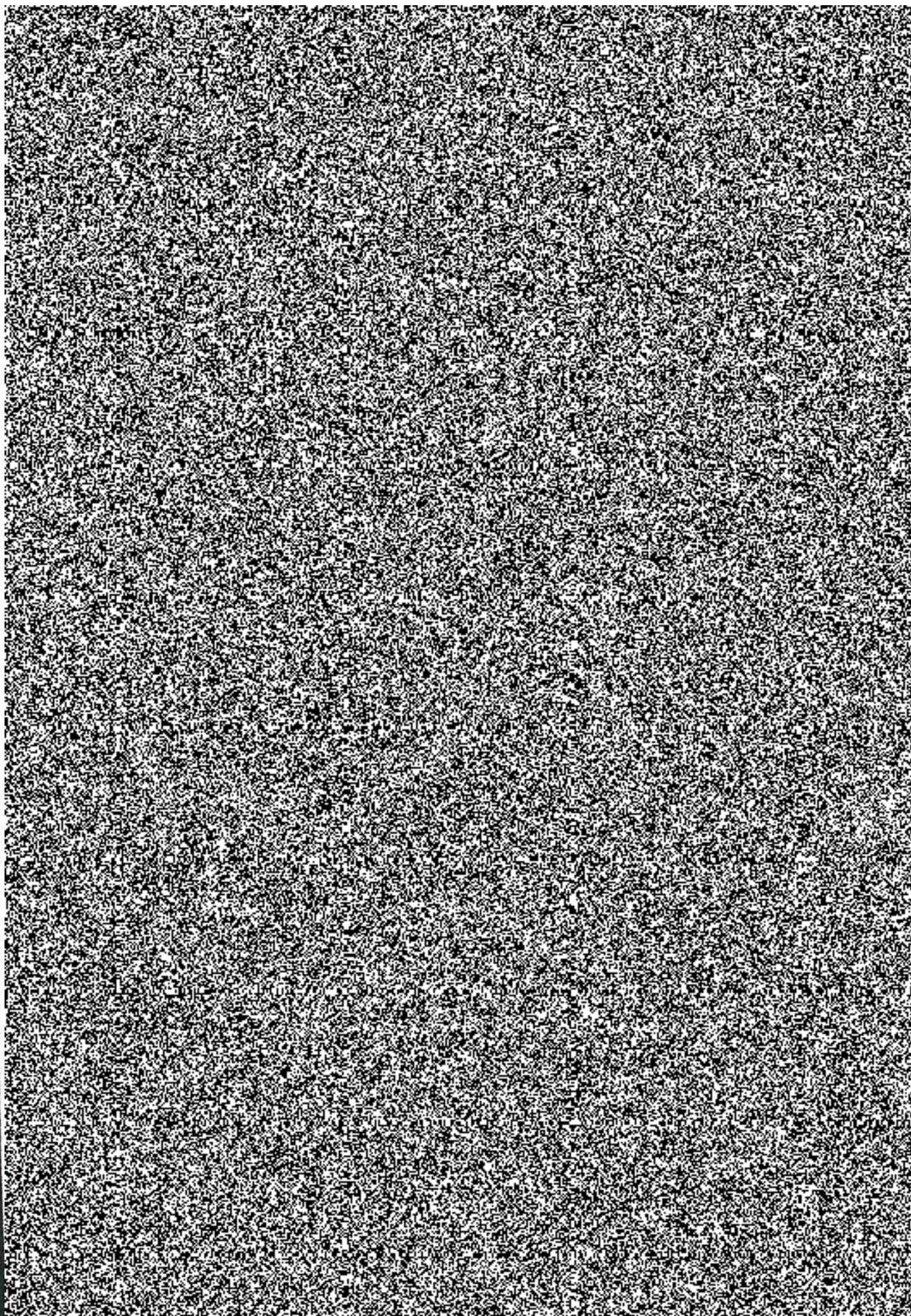
Kat. území: 732117 Záběhlice

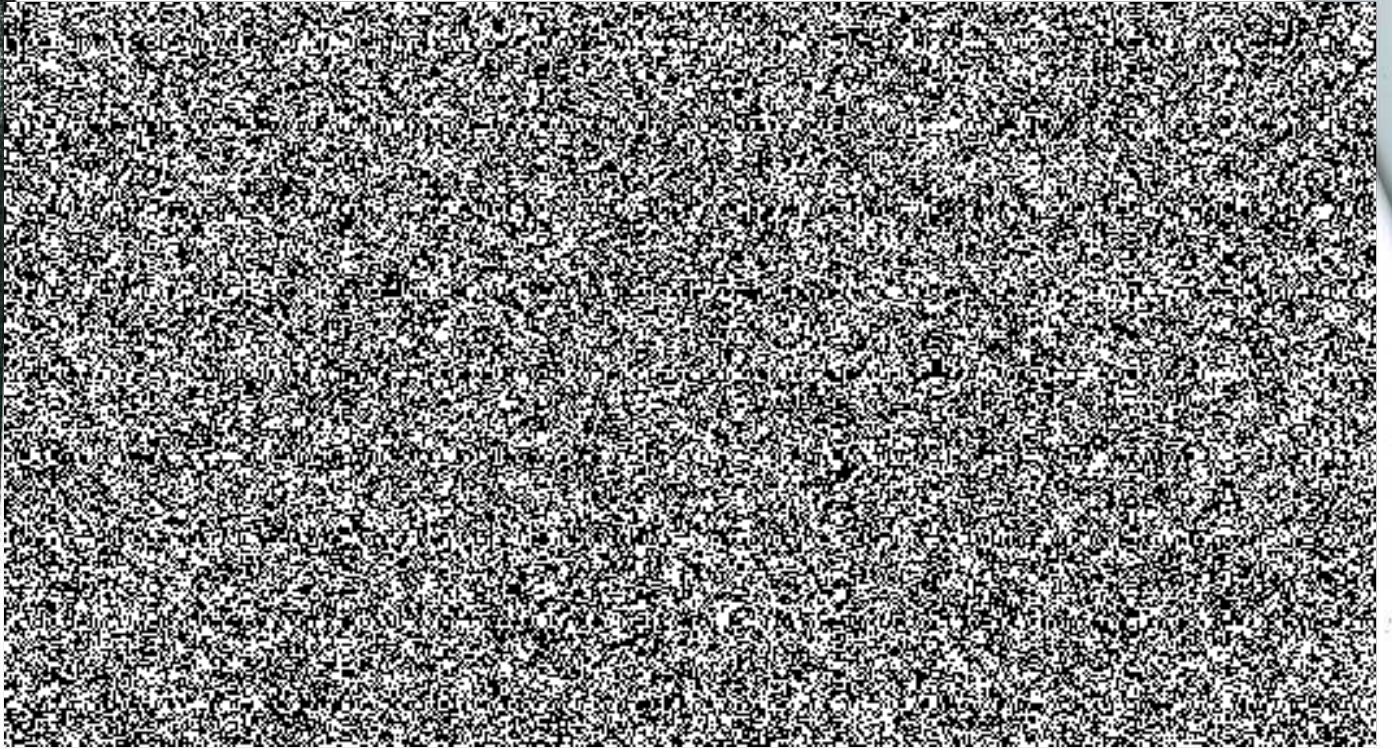
výpis z katastru nemovitostí

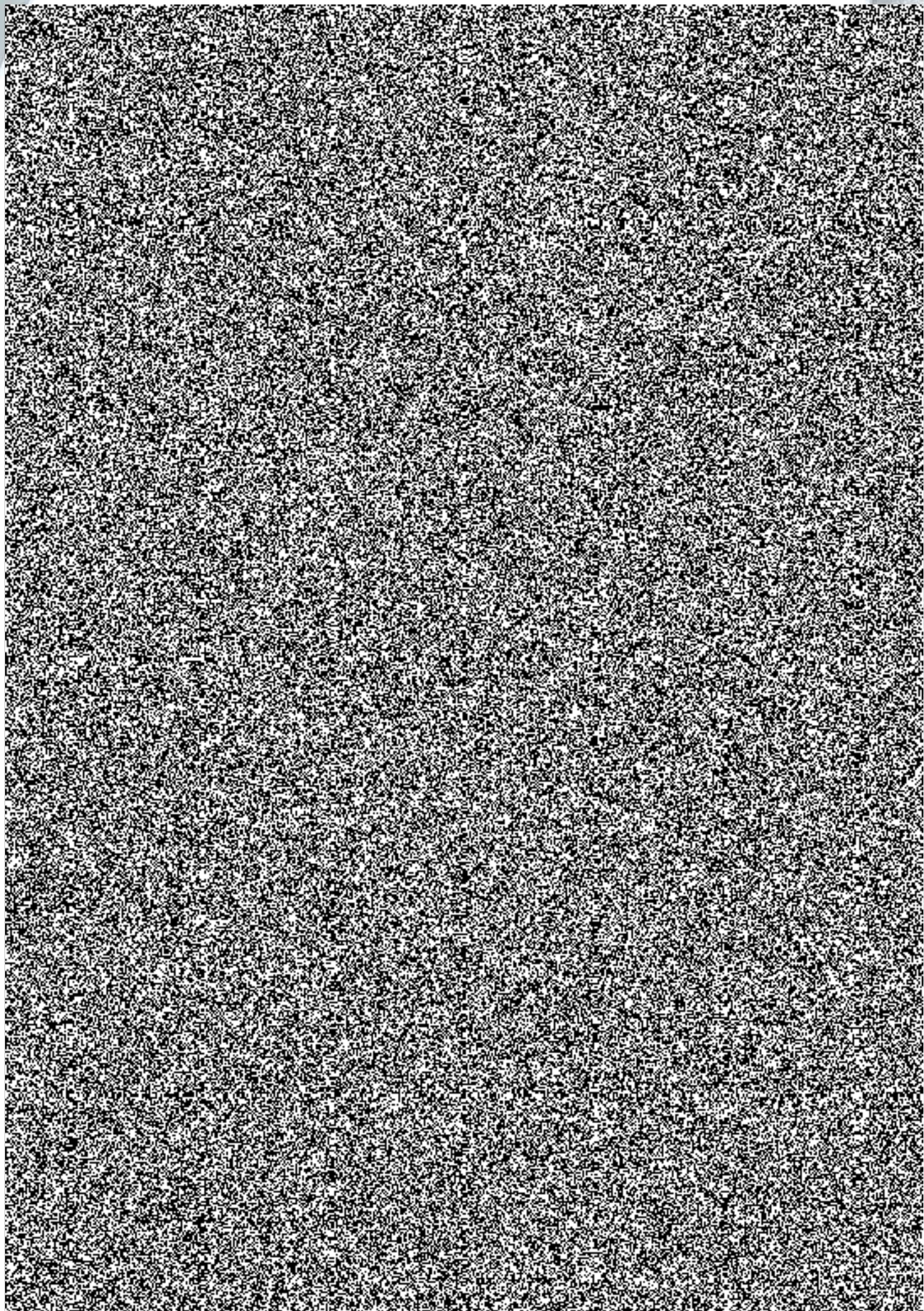


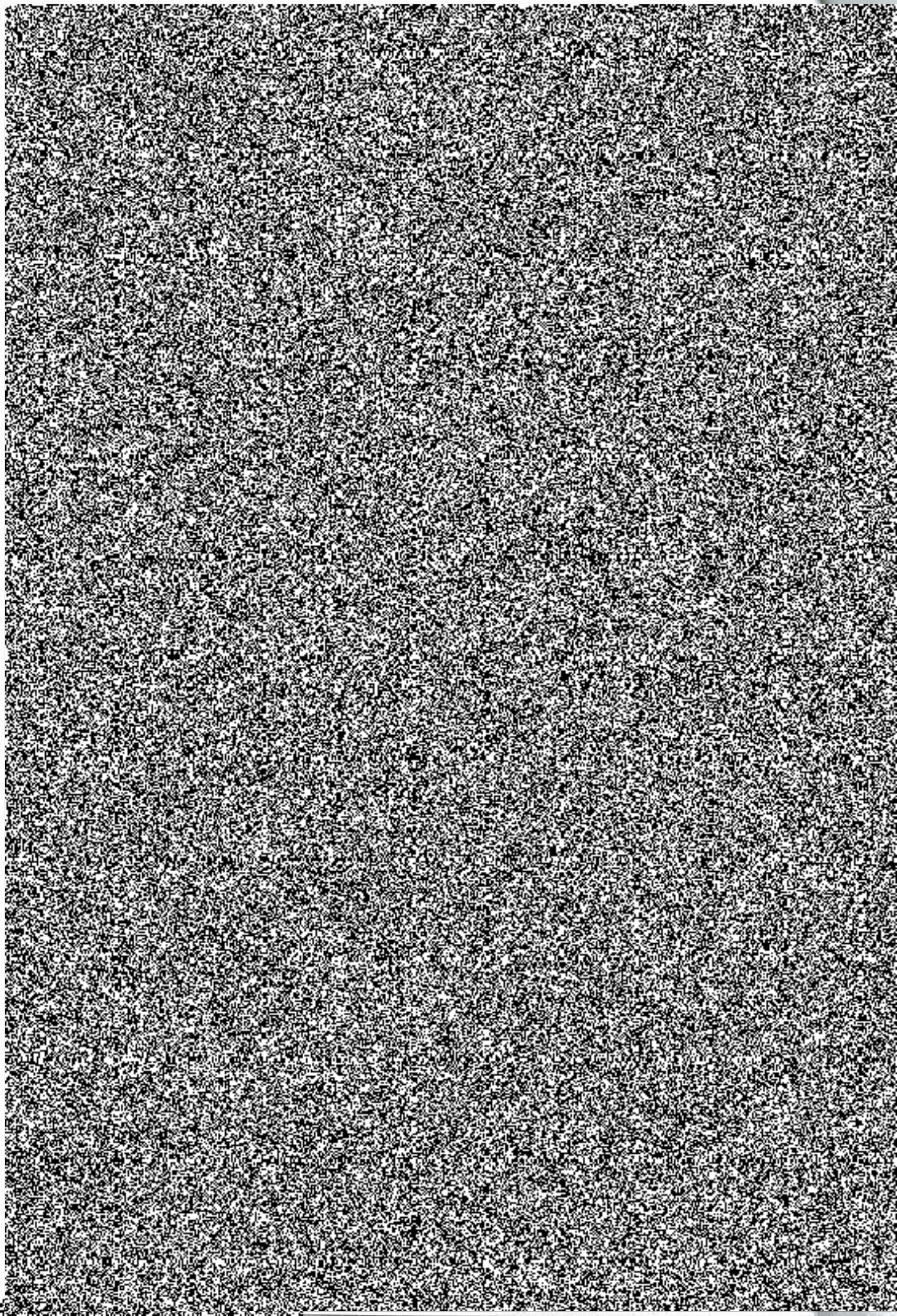


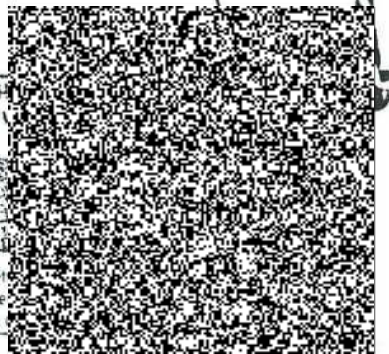
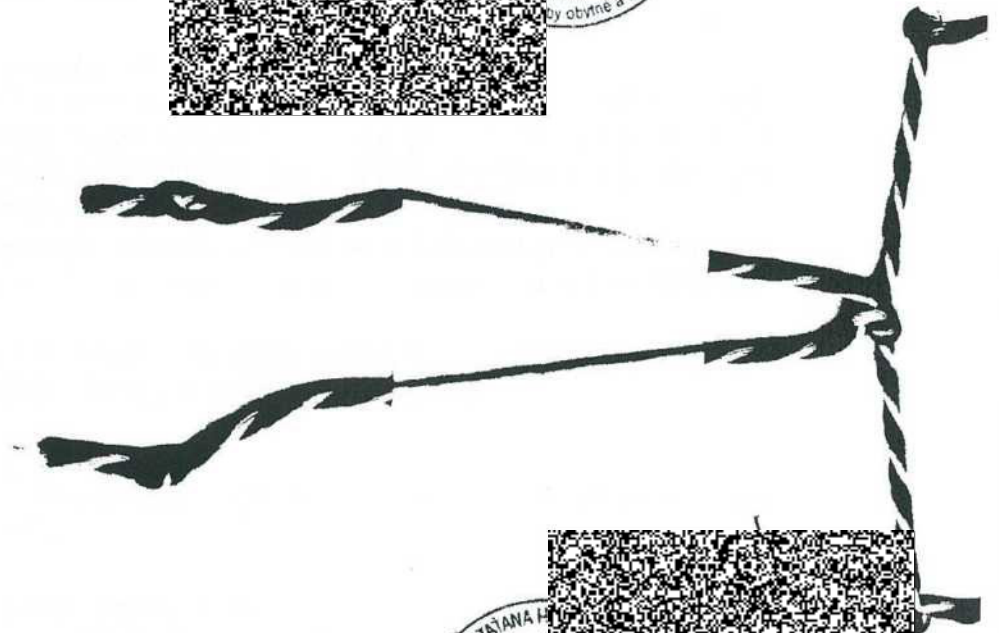
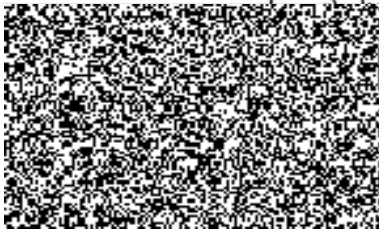












Společenství vlastníků Brambořiková 2995/2
IČO: 04930312
se sídlem Brambořiková 2995/2, Praha 10 ,106 00



Brambořiková 2995/2
106 00 Praha 10- Záběhlice

EVIDENČNÍ LIST

