

# ZNALECKÝ POSUDEK STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY číslo 1037-10/2020

**NEMOVITÁ VĚC:** Stanovení tržní hodnoty členského podílu ve Stavebním bytovém družstvu POKROK spojené s užíváním bytové jednotky č. 3201/52

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Modřany  
Adresa: Levského 3201/12, 143 00 Praha

## **VLASTNICKÉ ÚDAJE:**

jednotka Stavební bytové družstvo POKROK, Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8, podíl 1 / 1  
pozemek Stavební bytové družstvo POKROK, Kollárova 157/18, 18600 Praha 8, podíl: 62 / 6436

**OBJEDNAVATEL:** Václav Mlnařík, insolvenční správce Jiřího Biskupa, IČO: 71458972,

Adresa: Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1

**ZHOTOVITEL:** Ing. Ivan Švec

Adresa: Horní Rokytnice 656, 512 45 Rokytnice n/Jizerou  
IČ: 15301117 telefon: 274 822 230 e-mail: isvec@vksinvest.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení tržní hodnoty členského podílu ve Stavebním bytovém družstvu POKROK (ocenění stávajícího stavu)



**TRŽNÍ HODNOTA**

**3 470 000 Kč**

Stav ke dni: 20.3.2020

Datum místního šetření: 20.3.2020

Za přítomnosti: objednatele ocenění

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 21.3.2020

  
Ing. Ivan Švec

## NÁLEZ

### Zadání

Zjištění tržní hodnoty členského podílu ve Stavebním bytovém družstvu POKROK, který je spojen s užíváním bytu č. jednotky 3201/52 v bytovém domě označeném č.p. 3201, kat. úz. Modřany, obec Praha. Stavební bytové družstvo POKROK, je, mimo jiné, i ideálním spoluvlastníkem pozemku č. parc. 4736/3 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Modřany, obec Praha, na kterém bytový dům č.p. 3201 stojí.

Cena tržní hodnoty členského podílu ve výše uvedeném družstvu je určena ke dni 20.3.2020.

### Přehled podkladů

- informace o pozemcích, LV č. 8769
- informace o jednotce, LV č. 5482
- kopie katastrální mapy,
- prohlášení vlastníka dle zákona 92/74 Sb.
- zákon č. 72/1994 Sb. v platném znění
- vyhláška MF ČR č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“)
- informace objednatele
- prohlídka na místě samém 20.3.2020

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

4400/354 Hl. m. Praha

### Celkový popis

Obvyklá hodnota družstevního podílu v bytovém družstvu je v běžné praxi rovna ceně, za kterou lze převést, na základě smlouvy, členský podíl, který představuje členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu, zejména pak právo užívat byt. V tomto konkrétním případě bytovou jednotku č. 3201/52 v 6. nadzemním podlaží v budově ozn. č.p. 3201 v ulici Levského, Praha - Modřany, která je ve vlastnictví **Stavebního bytového družstva POKROK**.

V ocenění je proto oceněna vlastní bytová jednotka, a to metodou porovnávací a dále je pak tato cena upravena tak, aby byla vyjádřena hodnota družstevního podílu.

Poloha domu, ve které se byt nachází, je v jižním sektoru obce v katastru Modřany. V nejbližším okolí je typická sídlištní zástavba panelových domů, v širším okolí poté rezidenční zástavba



rodinnými domy. Dopravní spojení s centrem hl. města je zajištěna autobusovou i tramvajovou dopravou MHD, nejbližší stanice metra je stanice Kačerov trasy "C., PRAŽSKÉHO METRA.

Bytový dům byl postaven v montované panelové technologii v roce 1985. Zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem bylo provedeno v r. 2005 včetně hydroizolace spodní stavby (mytí a ošetření fasády 2019), oprava střechy - rok 2017 nová konstrukce střechy, rekonstrukce výtahů - rok 2011, nová plastová okna - rok 2002-2006 po etapách.

Zásobování teplem i teplou vodou je centrální.

Vlastní bytová jednotka č. 3201/52 je byt o velikosti 3+kk/L o celkové podlahové ploše, dle prohlášení vlastníka 62 m<sup>2</sup>, v podlahové ploše je započítána i podlahová plocha komory na společné chodbě, která činí 2,55 m<sup>2</sup>, k bytu náleží užívání lodžie o výměře 2,89 m<sup>2</sup>.

Výměry jednotlivých místností:

ob. pokoj	18,04 m <sup>2</sup> ,
pokoj	12,16 m <sup>2</sup> ,
pokoj	11,17 m <sup>2</sup> ,
kuch. kout	5,97 m <sup>2</sup> ,
předsíň	8,28 m <sup>2</sup> ,
koupelna	2,85 m <sup>2</sup> ,
WC	1,03 m <sup>2</sup> ,
<u>komora na chodbě v 6. NP</u>	<u>2,55 m<sup>2</sup>,</u>
celkem	62,05 m <sup>2</sup>
lodžie	2,89 m <sup>2</sup> .

#### Vyhodnocení rizik :

- negativní vlivy okolí : nejsou
- územní plán : z hlediska územního plánu se jedná o stabilizované území „čistě obytné“
- věcná břemena : nejsou
- evidence v KN : v pořádku
- ostatní omezení : např. splátky úvěrů bytového družstva

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek

#### Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

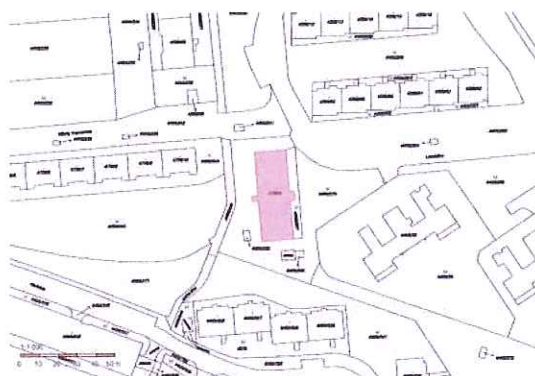
Pozemek č. parc. 4736/3, k. ú. Modřany je oceněn dle cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy.

Katastrální území: Modřany

Mapový list: 97

Cena za 1 m<sup>2</sup>: 3 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl na pozemku činí 23 351,- Kč.



### Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4736/3	808	3 000,00	2 424 000,00
<b>Celkem</b>		<b>808</b>		<b>2 424 000,00</b>

= 2 424 000,- Kč

Úprava ceny:

Popis	úprava	mezivýsledek
spoluvl. podíl	* 62/6436 =	23 351,00

**Výsledná cena = 23 351,- Kč**

### Výpočet věcné hodnoty stavby

#### Bytová jednotka 3201/52

#### Věcná hodnota dle THU

Vlastní bytová jednotka je zapsána v KN jako jednotka dle zákona o vlastnictví k bytům, jednotka je ve vlastnictví Stavebního bytového družstva POKROK. Podlahová plocha jednotky, dle zákona 72/94 Sb., činí zaokrouhleně 62,0 m<sup>2</sup>, k bytu náleží užívání nezasklené lodžie o výměře 2,89 m<sup>2</sup>.

**Bytová jednotka je v podstatě v původním stavu, umakartové jádro je obloženo obkladem, kuchyňská linka původní, v pokoji je položena laminátová plovoucí podlaha.**

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
obývací pokoj	Obytné prostory	18,04 m <sup>2</sup>	1,00	18,04 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	12,16 m <sup>2</sup>	1,00	12,16 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	11,17 m <sup>2</sup>	1,00	11,17 m <sup>2</sup>
kuchyň	Obytné prostory	5,97 m <sup>2</sup>	1,00	5,97 m <sup>2</sup>
koupelna	Obytné prostory	2,85 m <sup>2</sup>	1,00	2,85 m <sup>2</sup>
WC	Obytné prostory	1,03 m <sup>2</sup>	1,00	1,03 m <sup>2</sup>



chodba	Obytné prostory	8,28 m <sup>2</sup>	1,00	8,28 m <sup>2</sup>
komora	Obytné prostory	2,55 m <sup>2</sup>	0,60	1,53 m <sup>2</sup>
lodžie nezasklená	Obytné prostory	2,89 m <sup>2</sup>	0,50	1,45 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>64,94 m<sup>2</sup></b>		<b>62,48 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	panelové betonové sendvičové
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	KZS + akrylátová stěrka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře	voštinové
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	jekor, PVC, plovoucí laminátové
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	od zařizovacích předmětů
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	plyn. sporák, dřez
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, WC
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	požární zabezpečení, TV
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	35 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	62,48 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	2 186 625 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	118 078	118 078	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	397 966	397 966	18,20
3. Stropy	8,40	183 677	183 677	8,40
4. Krov, střecha	4,90	107 145	107 145	4,90
5. Krytiny střech	2,30	50 292	50 292	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	15 306	15 306	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	124 638	124 638	5,70

8. Úprava vnějších povrchů	2,90	63 412	63 412	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	28 426	28 426	1,30
10. Schody	2,90	63 412	63 412	2,90
11. Dveře	3,30	72 159	72 159	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	115 891	115 891	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	65 599	65 599	3,00
15. Vytápění	4,80	104 958	104 958	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	111 518	111 518	5,10
17. Bleskosvod	0,40	8 747	8 747	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	69 972	69 972	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	67 785	67 785	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	8 747	8 747	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	48 106	48 106	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	41 546	41 546	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	85 278	85 278	3,90
24. Výtahy	1,30	28 426	28 426	1,30
25. Ostatní	5,70	124 638	124 638	5,70
26. Instalační pref. jádra	3,70	80 905	80 905	3,70

Upravená reprodukční cena	2 186 625 Kč
Podlahová plocha	62,48 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena (JC)	35 000 Kč/m <sup>2</sup>

#### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	62,48
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	35 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 186 625
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 421 306</b>

#### Výpočet porovnávací hodnoty

##### Bytová jednotka č. 3201/52

<b>Oceňovaná jednotka</b>	
Lokalita:	bytová jednotka
Dispozice:	3+kk/L
Typ stavby:	panelový dům po částečné revitalizaci
Podlaží:	6
Užitná plocha:	62,48 m <sup>2</sup>



### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>Botevova 3104/2, Modřany, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14300, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Botevova 3104/2, Modřany, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14300, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Zprostředkujeme prodej slunného bytu 3+1 o výměře 64,9 m <sup>2</sup> + lodžie 5,4 m <sup>2</sup> ve 4. NP + sklep 7 m <sup>2</sup> v 2. NP panelového domu s výtahem. Byt prošel částečnou rekonstrukcí - plastová okna, zděné jádro, chodba. Disponuje obývacím pokojem (18,3 m <sup>2</sup> ) se vstupem na zasklenou lodžii (5,4 m <sup>2</sup> ), kuchyní (9,5 m <sup>2</sup> ), dvěma samostatnými ložnicemi (13 a 12 m <sup>2</sup> ), prostornou chodbou (8,6 m <sup>2</sup> ), koupelnou s WC (3,5 m <sup>2</sup> ). Okna ložnic jsou orientovaná na východ, kuchyně a obývací pokoj na západ. Do všech místností jsou zakoupeny nové dveře. V nově vyzděné koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo se skříňkou a toaleta. K bytu patří dvě sklepní kóje (2x 3,5 m <sup>2</sup> ). Byt je v družstevním vlastnictví se splacenou anuitou, ale zatím bez možnosti převodu do OV. Dům má nové stoupačky v plastu, plastová okna, vstupní dveře, nový velký výtah, opravené společné prostory, zateplen není. Parkování je bezproblémové přímo před domem. V blízkosti domu je poliklinika, supermarket Billa, MŠ, ZŠ, ZŠ Montessori, Klasické gymnázium, Rakouské gymnázium, pošta, banky, kulturní centrum, Modřanská rokle. PENB se zajišťuje, dle zákona uváděno G. Doporučujeme prohlídku. Rádi Vám pomůžeme zajistit výhodné financování s nízkou úrokovou sazbou.			
<b>Užitná plocha:</b>	70,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>
	4 500 000	70,00	64 286	1,00
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>64 286</b>



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Botevova 3109/8, Modřany, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14300, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Botevova 3109/8, Modřany, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14300, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Nenechte si ujít zajímavou nabídku družstevního bytu o dispozici 3+1 v Modřanech, ulice Botevova. Dobře koncipovaný byt o výměře 77,3 m <sup>2</sup> je po částečné rekonstrukci, která obsahovala výměnu oken, stoupaček a rekonstrukci koupelny. Dispozice pokojů: ložnice/dětský pokoj 12 m <sup>2</sup> , pokoj 13 m <sup>2</sup> , obývací pokoj 18,3 m <sup>2</sup> se vstupem do zasklené lodžie 5,4 m <sup>2</sup> , kuchyně 9,5 m <sup>2</sup> , koupelna 3,5 m <sup>2</sup> . Panelový dům s výtahem prošel v srpnu 2019 renovací interiéru. Orientace bytu je na západní a východní stranu. Anuita splacena. Neplatíte daň z nabití. Převod do OV zatím není možný a financování hypotékou je možné pouze zástavou jiné nemovitosti. Velmi dobrá dopravní dostupnost do centra. Autobusová zastávka Tylova čtvrť 2 min. chůze. V těsné blízkosti domu se nachází Modřanská rokle. Pro více informací kontaktujte realitního makléře.			
<b>Užitná plocha:</b>	77,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 500 000	77,00	58 442	1,00	58 442

**Název:** Platónova 755/9, Modřany, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14300, Česká republika

**Lokalita:** Platónova 755/9, Modřany, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14300, Česká republika

**Popis:** Nabízíme k prodeji byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví o celkové výměře 82m<sup>2</sup>, umístěný ve 4. nadzemním podlaží panelového domu v ulici Platónova, Praha 4 - Modřany. Prostorná a prakticky řešená jednotka s krásnými výhledy do okolí, prošla částečnou rekonstrukcí. Dispozice: vstupní chodba s vestavěnou skříň, obývací pokoj se vstupem na zasklenou lodžii, kuchyně s jídelním koutem, dvě neprůchozí obytné místnosti, koupelna s vanou a samostatná toaleta. K bytu náleží sklepní kóje. Pečlivě udržovaný bytový dům byl kompletně revitalizován (nová plastová okna, výtah, zateplení, fasáda, střecha, vstupní a vnitřní prostory, stoupací rozvody). Vyhledávaná lokalita v blízkosti přírodní památky Modřanská rokle a Břežanského údolí, nabízí klidné bydlení s množstvím volnočasových aktivit. Dobrá dopravní dostupnost, v pěší vzdálenosti zastávka autobusů. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost (školka, škola, pošta, poliklinika, lékárna, nákupní možnosti). Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem s nejvýhodnější úrokovou sazbou, který bezplatně zajistíme. Ohledně doplňujících informací, či zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat.

**Užitná plocha:** 77,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 800 000	77,00	62 338	1,00	62 338

Minimální jednotková porovnávací cena	58 442 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	61 689 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	64 286 Kč/m <sup>2</sup>



<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	61 689 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	62,48 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 854 329 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 854 329 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 445 546 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	23 351 Kč

### Ocenění družstevního podílu

Při ocenění družstevního (členského) podílu v bytovém družstvu, které je spojeno s užíváním družstevního bytu je nutné hodnotu vlastního bytu upravit rizikovým koeficientem, kterým je vyjádřeno např. možná insolvence družstva, úvěr družstva, který je splácen formou příspěvku do FÚO, apod.

$$DP = C_v \times K_r = 3.854.329 \times 0,90 = \underline{\underline{3\,468\,896,- \text{ Kč}}}$$

DP - hodnota členského podílu určená porovnávacím způsobem

K<sub>r</sub> - rizikový koeficient

### C. Rekapitulace

Hodnota členského podílu : **3 470 000 Kč**

## D. Závěr

### **Tržní hodnota členského podílu byla určena**

- z ceny bytu určené porovnávacím způsobem s přihlédnutím na vybavení a stav bytové jednotky;
- při určení obvyklé hodnoty členského podílu byla vzata v úvahu lokalita, nákupní možnosti, rozsah služeb v okolí a v neposlední řadě dopravní obslužnost lokality;
- při určení obvyklé hodnoty členského podílu bylo přihlédnuto k současné situaci na trhu nemovitostí,

**Na základě provedené analýzy je stanovena tržní hodnota členského podílu ve Stavebním bytovém družstvu POKROK, která je spojena s užíváním bytu č. jednotky 3201/52 v bytovém domě označeném č.p. 3201, kat. úz. Modřany, obec Praha, k výše uvedenému datu, na částku**

**3 470 000,- Kč**

**slovy: třimilionyčtyřístasedmdesáttic Kč**

V Praze dne 21.3.2020

  
Ing. Ivan Švec





**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové čj. SPR. 477/2003 ze dne 29.4.2003 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1037-10/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0100102020.

V Praze dne 21.3.2020



Ing. Ivan Švec

**SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
fotodokumentace I	1
fotodokumentace II	1
Informace o jednotce, LV č. 5482	1
Snímek katastrální mapy	1
Cenová mapa	1



obývací pokoj



kuchyň. kout



pokoj



pokoj



koupelna



koupelna

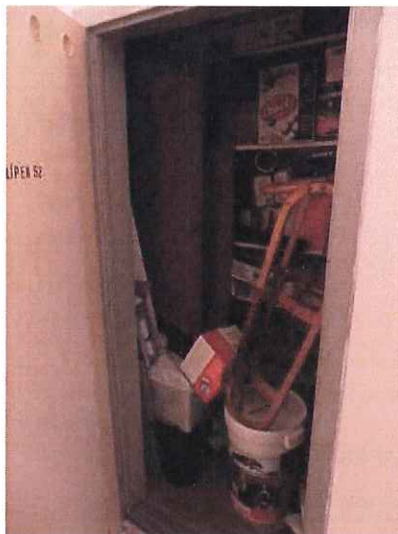




předsíň



předsíň



komora na podlaží



společná chodba na podlaží



společná chodba na podlaží



výtahy

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	3201/52
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 3201</a>
Katastrální území:	<a href="#">Modřany (728616)</a>
Číslo LV:	<a href="#">5482</a>
Podíl na společných částech:	62/6436

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo POKROK, Kollárova 157/18, Karlín, 18600 Praha 8	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.03.2020 16:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylky, 18211 Praha 8.  
Podání určená katastrálními úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

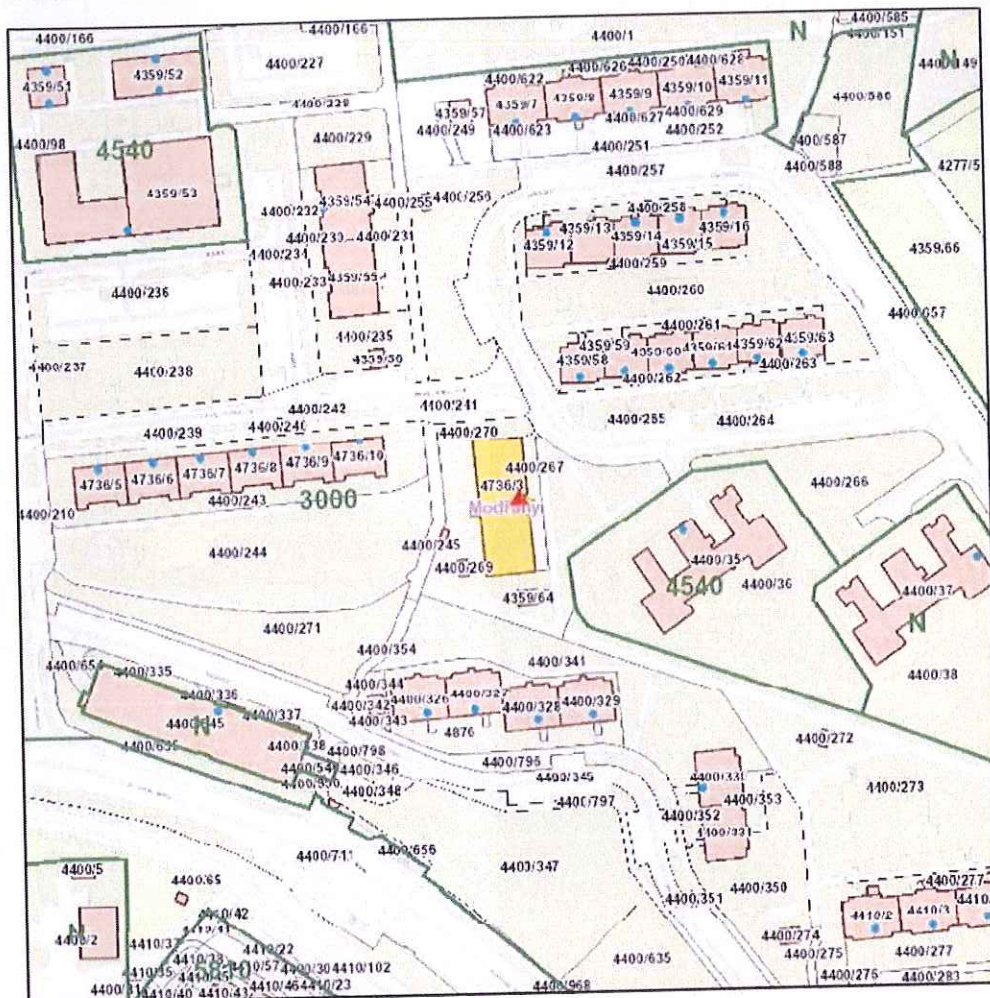
Verze aplikace: 5.6.0 build 0







# Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Modřany
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	4736/3
<b>Cena 2020</b>	
Mapový list:	97
Cena:	3000 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	6522

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2020-

Vytlačeno dne: 21.3.2020





*Ing. Švec*

