

DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 5650/2023

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

o ceně měsíčního nájmu nemovitých věcí - bytové jednotky č. 487/28 a podílu 375/19931 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Zličín, č.p. 487, byt. dům, LV 3339, na parcele 676/466, LV 3339, pozemek p.č. 668/22, 676/466, 676/467, 676/468 , 676/470 , 676/471 , 676/472, zapsaných na LV 3413
katastrální území Zličín, obec Praha

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171
Číslo posudku v evidenci znalce: 040952/2023

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Hradecká 3
130 00 Praha 3

Číslo jednací: 132 EX 631/22-32

Počet stran: 23, z toho 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.03.2024

Vyhotoveno: V Hranicích 28.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně měsíčního nájmu nemovitých věcí - bytové jednotky č. 487/28 a podílu 375/19931 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Zličín, č.p. 487, byt. dům, LV 3339, na parcele 676/466, LV 3339, pozemek p.č. 668/22, 676/466, 676/467, 676/468 , 676/470 , 676/471 , 676/472, zapsaných na LV 3413 katastrální území Zličín, obec Praha

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu měsíčního nájmu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

1.2. Účel dodatku znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty měsíčního nájmu nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.03.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření na místě samém
- informace z realitních serverů sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- dopis ze dne 11.02.2024 číslo 132 EX 631/22-32 byl znalci sděleno, že nemovité věci jsou v nájmu na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 15.08.2019

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. 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.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Zličín

Adresa nemovité věci: Milotická 487/2, 155 21 Praha - Zličín

Vlastnické a evidenční údaje

Olga Andreeva, Stepana Razina 39/27, Jekatěrinburg, Rusko, LV: 3413, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Dopisem ze dne 11.02.2024 číslo 132 EX 631/22-32 byl znalci sděleno, že nemovité věci jsou v nájmu na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 15.08.2019, pronajímatel pronajímá byt číslo 28, parkovací stání k bytu č. 14 a sklep k bytu za částku 10,- Kč měsíčně. Uvedené nájemné se zdá být výrazně nižší, než obvyklé nájemné.

Povinná a nájemce na písemnou žádost o umožnění prohlídky nemovitých věcí nereagovali a neposkytli znalci potřebnou součinnost - viz příloha. Povinná vlastní byt číslo 28 se sklepem a k bytu je parkovací stání č. 14 v garáži.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Měsíční nájem bytu číslo 487/28

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt číslo 487/28 - měsíční nájem
Adresa předmětu ocenění:	Mílotická 487/2 155 21 Praha - Zličín
LV:	3413
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Zličín
Počet obyvatel:	1 357 326

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Měsíční nájem bytu číslo 487/28

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	37,50 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Pronájem bytu 1+kk 39 m2
Lokalita:	Milotická, Praha 5 - Zličín
Popis:	Pronájem bytu 1+kk (ateliéru) se skvělými benefity v podobě balkonu, sklepa a parkovacího stání. Čistá plocha bytu činí 35 m2 (bez balkonu). Díky severní orientaci netrpí byt přehříváním ani v letních měsících. Byt je ve skvělém stavu (stáří 10 let) a nabízí příjemný komfort díky 25 metrové hlavní místnosti s plnohodnotnou kuchyňskou linkou a výstupem na 4 metrový balkon. Koupelna s toaletou jsou oddělené (průchozí) a k dispozici je taktéž prostorná chodba s velkou šatní skříní. Byt se pronajímá nevybavený tak, jak je na fotografiích. Stěny bytu jsou cihlové, nejedná se o sádkartón (22 až 38 cm). Dopravní spojení zajišťuje 400 m vzdálená stanice BUS a nebo 850 m vzdálená stanice metra Zličín s kompletní nákupní zónou. Výhradně k dlouhodobému pronájmu. Volný ihned. Nájem: 13.500,-KčStání: 1.500,-Kč (podmínka pronájmu)Poplatky: 4.000,-KčElektřina: 800,-KčKauce: 20.000,-KčProvize: 17.500,-Kč Budu se na Vás

těšit na prohlídce, Lukáš Petr, Realitní makléř

Užitná plocha: 39,00 m²

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: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 500	39,00	346	1,00	346

Název: Pronájem bytu 1+kk 40 m²

Lokalita: Sazovická, Praha 5 - Zličín

Popis: Nabízíme Vám k pronájmu krásný, slunný byt s lodžii v novostavbě 1+kk v Praze 5 - Zličín, v ulici Sazovická. Byt o velikosti 40 m² s lodžii 5 m² se nachází v prvním patře cihlového domu s výtahem. Kuchyňská linka je vybavena troubou se sklokeramickou deskou, digestoří a lednicí. V pokoji je obývací stěna a rozkládací sedací souprava. Plovoucí podlahy v kombinaci s keramickou dlažbou. V koupelně je sprchový kout, WC a přípojka na pračku, v předsíni praktické vestavěné šatní skříň, další úložný prostor nabízí komora v bytě. K bytu náleží v ceně zděný sklep a garážové stání v suterénu domu. Výborná lokalita - 5 min chůze od nákupního centra Metropole Zličín a metra B Zličín, v okolí veškeré nákupní možnosti, Metropole Zličín, Globus, Ikea, Tesco. K dispozici od 31. března, majitel preferuje nájemce bez zvířat, nekuřáky. V případě zájmu o prohlídku nás prosím kontaktujte.

Užitná plocha: 40,00 m²

Zastavěná plocha: 6 059,00 m²

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: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 000	40,00	400	1,00	400

Název: Pronájem bytu 2+kk 43 m²

Lokalita: Strojírenská, Praha 5 - Zličín

Popis: Nabízíme k pronájmu krásný byt 2+kk 43m² v ul. Strojírenská, Praha 5 - Zličín. Nájem 14500 Kč + poplatky včetně internetu 6450 Kč. Byt je zařízený. Kuchyň je vybavená kuchyňskou linkou a elektrospotřebiči. Veškerá občanská

vybavenost.Sklep.Parkování.K pronájmu hned.Kauce 20950 Kč.Provize RK 20950 Kč.

Užitná plocha: 43,00 m²

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: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
14 500	43,00	337	1,00	337

Minimální jednotková porovnávací cena	337 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	361 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	400 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	361 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	37,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	13 538 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Měsíční nájem bytu číslo 487/28 13 537,50 Kč

Porovnávací hodnota	13 540 Kč
----------------------------	------------------

Výsledná cena	13 540 Kč
----------------------	------------------

slovy: Třinácttisícpětsetčtyřicet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen

srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně měsíčního nájmu nemovitých věcí - bytové jednotky č. 487/28 a podílu 375/19931 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Zličín, č.p. 487, byt. dům, LV 3339, na parcele 676/466, LV 3339, pozemek p.č. 668/22, 676/466, 676/467, 676/468 , 676/470 , 676/471 , 676/472, zapsaných na LV 3413
katastrální území Zličín, obec Praha

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu měsíčního nájmu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dopisem ze dne 11.02.2024 číslo 132 EX 631/22-32 byl znalci sděleno, že **nemovité věci jsou v nájmu na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 15.08.2019, pronajímatel pronajímá byt číslo 28, parkovací stání k bytu č. 14 a sklep k bytu za částku 10,- Kč měsíčně.**

Nájemné, uvedené v nájemní smlouvě ze dne 15.08.2019, není obvyklé nájemné v daném místě a čase.

Jiná práva a závady nebyly zjištěny.

Výsledná cena

13 540 Kč

slovy: Třinácttisícpětsetčtyřicet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Smlouva o nájmu bytu	3
Sdělení termínu prohlídky	7
Fotodokumentace ze dne 22.03.2024	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné účtuji dokladem č. 5650/2023 d.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5650/2023.

V Hranicích 28.03.2024

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5650/2023

	počet stran A4 v příloze:
Smlouva o nájmu bytu	3
Sdělení termínu prohlídky	7
Fotodokumentace ze dne 22.03.2024	1

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku.

I. Smluvní strany

Andreeva Olga

dat. Nar. 22.06.1963

Číslo pasu 713664244

Adresa: Stepana Razina 39, Jekaterinburg, Rusko

dále jen „**Pronajímatel**“, na straně jedné

a

Kalinowska Vlada

Datum narození: 02.10.1997

Rodné číslo: 976002/1370

Kontaktní telefon: 776511083

Kontaktní e-mail: vladaandreeva2010@gmail.com

dále jen „**Nájemce**“, na straně druhé,

dále také společně jako „**Strany**“.

II. Předmět nájmu

a) Pronajímatel je vlastníkem bytové jednotky č. 487/28, **parkovacího stání a sklepu** na adrese – Milotická 487/2, 15521, Praha 5-Zličín.

b) Pronajímatel přenechává Nájemce do užívání byt č. 28, I. kategorie, o dispozici 1 + kk ve 3 nadzemním podlaží s příslušenstvím a celkové výměře 37 m², sestávajícím z koupelny s toaletou (dále jen „Byt“), parkovací stání číslo 14 a sklep.

c) Nájemce se zavazuje platit za užívání Bytu nájemné ve výši 10 Kč měsíčně na účet a úhradu za služby spojené s užíváním Bytu ve výši 2800 Kč měsíčně a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou.

d) Nájemce je oprávněn užívat Byt pouze za účelem bydlení.

e) Společně s Nájemcem bydlí v Bytě další osoby: Kalinowski Dmitrij, 08.09.1987

III. Doba trvání nájmu a skončení nájemce

a) Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou.

b) Strany se dohodly, že výpověď lze dát jen ze zákonem stanovených důvodů. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi a činí 6 měsíců.

c) Nájem skončí uplynutím sjednané doby nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem.

d) Nájemce je povinen Byt vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat jej včetně všech klíčů od Bytu, které má v držení Pronajímatelem, a to ve stavu, v jakém Byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

e) Po skončení nájemního vztahu je Pronajímátel povinen zaplatit nájemci částku ve výši 85 000 Kč v hotovosti za kuchyňskou linku, Šatní skříň s posuvnými dveřmi, za 2 samostatní skříně do pokoje, televizní sestavu, rozkládací pohovku, sadu nábytku do koupelny, koupelnové umyvadlo, které bylo zakoupené nájemcem po předchozí domluvě s pronajímátelem pro tento byt a musí zůstat v bytě po skončení nájemního vztahu.

IV. Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním Bytu a jistina

a) Smluvní strany se dohodly, že měsíční záloha na úhradu za služby spojené s užíváním Bytu a energie činí k dnešnímu dni celkem Kč 2800,- Kč měsíčně a sestává zejména z:

- vodného a stočného (SV, TUV, UTE)
- zálohy na elektřinu
- poplatku za elektřinu ve společných prostorách
- provoz výtahu
- poplatků za elektřinu a úklid parkovacího stání
- ceny za revize zařízení spol. prostor
- úklidu společných prostor
- nákladů na správu domu
- vkladu do fondu oprav
- odvozu komunálního odpadu

b) Nájemce se zavazuje platit úhradu za služby spojené s užíváním Bytu měsíčně na účet SVJ, nejpozději do 25. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Bytu platí.

V. Práva a povinnosti Stran

a) Pronajímátel je povinen odevzdat Nájemci Byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem Bytu. Nájemce se zavazuje užívat Byt pouze pro obvyklé účely a má právo na řádné a nerušené užívání Bytu a služeb s užíváním Bytu spojených.

b) Pronajímátel jako vlastník Bytu poskytne Nájemci služby nezbytné k užívání Bytu tak, jak je stanoveno v § 2247 odst. 2 NOZ,

c) Pronajímátel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do Bytu Nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.

d) Nájemce je povinen chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na Bytě, jakož i na Budově a zachovávat zde klid a pořádek a dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy.

e) Nájemce je oprávněn se na základě této smlouvy přihlásit k trvalému pobytu v Bytě, který užívá na základě této nájemní smlouvy.

f) Nájemce umožní Pronajímátele přístup do Bytu po předchozí domluvě a v přítomnosti nájemce.

g) Nájemce může chovat v Bytě zvíře.

h) Při ukončení nájmu a předání Bytu zpět Pronajímateli je Nájemce povinen zajistit před předáním komplexní úklid Bytu.

VI. Závěrečná ustanovení

a) Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí touto smlouvou a příslušnými ustanoveními NOZ a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky.

b) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.

c) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.

d) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

V Praze dne 15.08.2019

.....
[Handwritten signature]

Za Pronajímatele

V Praze dne 15.08.2019

.....
Kalmonsko

Nájemce

10:53



V Kalinowska Najemce

17. 02. 2024

9-39hod

Dobry den, nemuzu se dovolat a proto pisu sms. Jedna se o domluveni terminu prohlidky bytu c.487/28, k.u.Zlicin, který mate v najmu od 15.8.2019, ve veci 132EX 631/22. Muzete se ozvat na muj telefon? Dekuji. Zdenek Vasicek, znalec.

Dnes 10:40

04. 03. 2024

Dobry den, nemuzu se dovolat a proto pisu sms. Termin prohlidky ve veci 132EX 631/22 a to bytu c. 487/28, k.u.Zlicin, který mate v najmu od 15.8.2019, je dne 22.03.2024 v 10hod. Zdenek Vasicek, znalec.



Textova zpráva



Předmět: 132 EX 631/22-32 ohledání nemovité věci ZP 5650/2023

Od: Zdeněk Vašíček <zvh@seznam.cz>

Datum: 12.2.2024 16:51

Komu: vladaadnreeva2010@gmail.com

Kopie: "JUDr. Fendrych Jan" <Fendrych@se.cz>

Skrytá kopie: posudeknemovitosti@gmail.com

Dobrý den,

nemůžu se celý den dovolat na Váš telefon číslo 776 511 083 a z tohoto důvodu se na Vás obracím emailem.

Jedná se o domluvení termínu ohledání - prohlídky bytu číslo 487/28, k.ú. Zličín ve věci 132 EX 631/22.

Můžete se mi ozvat nejpozději do 15.02.2024?

Děkuji

--

S přáním hezkého dne

Zdeněk Vašíček

tel.:(+420) 602 778 374

www.posudeknemovitosti.cz

Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Paní
Olga Andreeva
Milotická 487/2
155 21 Praha 5 Zličín

Hranice dne 04.03.2024

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 631/22-32

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 3413, k.ú. Zličín.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 22.03.2024 v 10.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi, vchodem do bytového domu na adrese Milotická 487/2, 155 21 Praha-Zličín.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, prohlášení vlastníka včetně plánek jednotlivých podlaží, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvy, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

**Zdeněk
Vašíček** Digitálně podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum: 2024.03.04
10:41:58 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí: nájemce Vlada Kalinowska, Milotická 487/2, 155 21 Praha 5 Zličín

04.03.2024 / 11:44 / 708120
 Česká pošta, s.p. IČ 47114983
 POŠTA: 753 01 Hranice I
 ODESÍLATEL: 3000520658101 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
 DATUM PODÁNÍ: 04.03.2024
 ID ČEK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY, POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT
1	EE204627462CZ	EMS 208	KALINOWSKA VLADA Milotická 487, 15521 Zličín	UC,DE	0.00 1000.00 S/0.009	159.00 0.00 159.00
2	EE204627459CZ	EMS 208	ANDREEVA OLGA Milotická 487, 15521 Zličín	UC,DE	0.00 1000.00 S/0.009	159.00 0.00 159.00

753 01 Hranice I

2(2EMS)

Celkem:

2(2EMS)

Celkem zásilek:2

04.03.2024 44701
 1 27
 Cena služby: 318.00Kč
 Sleva ZK: 0.00Kč
 K úhradě: 318.00Kč
 Placeno v hotovosti: 318.00Kč



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 631/22-32 termín ohlednutí č. 2
ID zprávy: 1323959261
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 4. 3. 2024 v 10:51:49

Adresát: Libor Vincenc - Mgr. Libor Vincenc, advokátní kancelář, Štěpánská 540/7,
Nové Město, 12000 Praha 2, CZ
ID schránky: wb7fyqt
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 631 22 17 prohlídka byt Zličín Andreeva 2024
p.pdf (200,68 kB)

Události zprávy:

4. 3. 2024 v 10:51:49 EV0: Datová zpráva byla podána.
4. 3. 2024 v 10:51:49 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

10 ke

Zdeněk VAŠIČEK
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČ: 42058171, DIČ: CZ6402292314
www.posudeknemovitosti.cz



155 21



D+1 I.TÚ

EE 2046274 59 CZ



EE 2046274 59 CZ

PSČ podací pošty 20003

Hmotnost 0 kg 000 g

Dobírka Kč

Odesílatel:

~~OLGA ANDLÉE VA
MILOTIČKA 487/2
PRAHA 5-ZLICHŮV~~

Zdeněk VAŠIČEK
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČ: 42058171, DIČ: CZ6402292314
www.posudeknemovitosti.cz



155 21



D+1 I.TÚ

EE 2046274 62 CZ



EE 2046274 62 CZ

PSČ podací pošty 20003

Hmotnost 0 kg 000 g

Dobírka Kč

Odesílatel:

~~VLADA KALINOWSKA
MILOTIČKA 487/2
PRAHA 5-ZLICHŮV~~

ZPĚT
Česká pošta
Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

Martina Svoboda

nepříjato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neexistuje
 adresa nedostatečná
 jiný důvod
Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO NE

ZPĚT
Česká pošta
Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

Martina Svoboda

nepříjato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neexistuje
 adresa nedostatečná
 jiný důvod
Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO NE

