

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N43149/15**

O HODNOTĚ BYTU

BYT Č. 855/104
PRAHA 5 - JINONICE, UL. OTOPAŠSKÁ



OBJEDNATEL:

PROKONZULTA, a.s.
KŘENOVÁ 299/26
602 00 BRNO

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO PODKLAD PRO ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ
HODNOTY PRO POTŘEBY NEDOBROVOLNÉ DRAŽBY

DATUM OCENĚNÍ:

16. ŘÍJNA 2015

POSUDEK VYPRACOVAL:

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1 – NOVÉ MĚSTO

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V ŘÍJNU 2015

VYHOTOVENÍ PDF

OBSAH

OBSAH	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
2.4 PRÁVNÍ STAV	5
3 METODY	6
3.1 KATEGORIE HODNOTY	6
3.1.1 <i>Tržní hodnota</i>	6
3.1.2 <i>Netržní hodnoty</i>	8
3.1.3 <i>Vybraná hodnota</i>	9
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	9
3.2.1 <i>Nákladový přístup</i>	9
3.2.2 <i>Výnosový přístup</i>	9
3.2.3 <i>Porovnávací přístup</i>	10
4 OCENĚNÍ	11
4.1 BYT Č. 855/104, K.Ú. JINONICE, VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ	11
4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	11
4.2.1 <i>Metoda porovnávací</i>	11
5 ZÁVĚR	13
5.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA	13
PŘÍLOHY	15
ZNALECKÁ DOLOŽKA	35

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu bytu č. 855/104, k.ú. Jinonice, obec Praha, včetně všech součástí a příslušenství, nacházejícího v ul. Otopašská v Praze 5 - Jinonicích, pro potřeby nedobrovolné dražby.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je dále uvedený byt včetně garáže v Praze 5 - Jinonicích:

- **bytová jednotka č. 855/104 (byt)** vymezená v bytovém domě č.p. 855 a č.p. 856 na pozemkových parcelách č. 1342/526 a č. 1342/527 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích ve výši id. 9254/351568.

zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 3241, k.ú. Jinonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,

- **spoluvlastnický podíl ve výši id. 2830/102670 na nebytové jednotce č. 855/800 (garáž)** vymezené v bytovém domě č.p. 855 a 856 na pozemkových parcelách č. 1342/526 a č. 1342/527 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích ve výši id. 102670/351568.

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 3125, k.ú. Jinonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Poloha a stručný popis

Bytový dům č.p. 855, ve kterém je situován oceňovaný byt, se nachází v Praze 5 – Jinonicích v ulici Otopašská. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace ulice Otopašská. V docházkové vzdálenosti se nachází zastávka MHD (autobus) a stanice metra Nové Butovice. Jedná se o novostavbu komplexu bytových domů projektu s názvem Botanica, který byl kolaudován dne 19.4 2010.

Oceňovaný byt je situován v 1.NP, je o dispozici 3+kk s celkovou obytnou plochou 92,54 m². K bytu náleží sklepní kóje o výměře 2,42 m², vnější terasy o celkové výměře 15,99 m² a právo výlučného užívání pozemkové parcely č. 1342/651 o výměře 296 m² přiléhající k bytu a vnějším terasám. Příslušenstvím bytu je garážové místo nacházející se v hromadné garáži v bytovém domě.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.10.2015, LV č. 3088, k.ú. Jinonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem dne 30.9.2015, LV č. 3241, k.ú. Jinonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem dne 30.9.2015, LV č. 3125, k.ú. Jinonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
- kopie katastrální mapy, k.ú. Jinonice, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí,
- fotokopie vybraných listů kupní smlouvy z roku 2010,
- fotokopie vybraných listů prohlášení vlastníka budovy z roku 2009 a 2010.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz,
- dálkový přístup do katastru nemovitostí,
- realitní server www.sreality.cz,
- realitní server www.reality.cz,

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 16. října 2015 z veřejně přístupných prostor. Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaného bytu ani do společných prostor bytového domu. Znalec předpokládá průměrný stav interiéru oceňovaného bytu, odpovídající jeho kolaudaci v roce 2010, ovšem s rizikem neznalosti jeho skutečného stavu.

Ocenění je provedeno podle stavu bytu ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek nebyl zpracován pro jednání s finančními institucemi (banky, pojišťovny, atd.) ani pro řízení před orgány státní správy (jako např. soudy, finanční úřady, policie, exekutorské úřady, atd.), a nemusí splňovat specifické požadavky určené těmito institucemi pro ocenění.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti

EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí LV č. 3241 vyplývá, že oceňovaný byt č. 855/104 v k.ú. Jinonice je ve vlastnictví společnosti GERHOME s.r.o., IČ 28679466, se sídlem Komenského 254, Bohosudov, 41742 Krupka.

Ze zápisu v katastru nemovitostí LV č. 3125 vyplývá, že spoluvlastnický podíl ve výši id. 2830/102670 na nebytové jednotce č. 855/800 (garáž) v k.ú. Jinonice je ve vlastnictví společnosti GERHOME s.r.o., IČ 28679466, se sídlem Komenského 254, Bohosudov, 41742 Krupka.

Stavebněprávní stav

Dle dostupných konformací jsou bytové domy č.p. 855 a č.p. 856 v k.ú. Jinonice užívány na základě kolaudačního souhlasu č.j. Výst.Jin.p.1342/1-449/10-Šti vydaného dne 19.4.2010 odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 5.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisů z katastru nemovitostí vázne na oceňovaném bytě i na příslušném podílu na garážích zástavní právo smluvní pro pohledávku ve výši 4.674.730,- Kč s příslušenstvím (nevztahuje se k pozemkovým parcelám č. 1342/645 až č. 1342/656), ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle.

Podle výpisů z katastru nemovitostí je ve prospěch oceňovaného bytu i na příslušného podílu na garážích zřízeno věcné břemeno umístění vodovodní přípojky a kanalizační přípojky a právo vstupu a vjezdu za účelem provozu, údržby a oprav zařízení s povinností pro pozemkovou parcelu č. 1342/1, k.ú. Jinonice.

Podle výpisů z katastru nemovitostí váznou na oceňovaném bytě i na příslušném podílu na garážích věcná břemena:

- umístění a provozování technologického zařízení, právo vstupu a vjezdu za účelem zřízení, provozu, údržby, oprav, odstranění poruch nebo havárií a likvidaci technologických zařízení (nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656) ve prospěch společnosti Veolia Energie ČR, a.s., IČ 45193410, se sídlem 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava,
- umístění stavby STL plynovodní přípojky, právo přístupu a vjezdu, oprav, údržby, úprav a kontroly (nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656) ve prospěch společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IČ 27403505, se sídlem U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha 4,
- právo zřídit, provozovat a udržovat na těchto pozemcích sítě elektronických komunikací a podzemní vedení telekomunikační sítě (vztahuje se pouze k jednotkám a parcelám 1342/526, 1342/527, 1342/645, 1342/646, 1342/650, 1342/651, 1342/655), ve prospěch společnosti UPC Česká republika, s.r.o., IČ 00562262, se sídlem Závěšova 502/5, Nusle, 14000 Praha 4,
- umístění a provozování kabelového vedení, s právem vstupu a vjezdu za účelem provozu, oprav a údržby (vztahuje se pouze k jednotkám a parcelám 1342/526, 1342/527, 1342/647) ve prospěch společnosti PREDistribuce, a.s., IČ 27376516, se sídlem Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5 – Smíchov.

Tato výše uvedená věcná břemena nemají vliv na hodnotu oceňovaného bytu včetně všech součástí a příslušenství.

Nájemní vztahy

Znalci nejsou známa žádná nájemní práva třetích osob. Případné nevýhodně uzavřené nájemní vztahy mohou významný vliv na výslednou hodnotu oceňovaného bytu, která se může blížit k nule.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítu, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat

nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji 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."

Z definice lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. majetku, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty. Existuje však velmi mnoho typů majetků, věcí či práv, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cena obvyklá stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžité vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena k transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení hodnoty bytu č. 855/104 včetně garážového stání a všech součástí a příslušenství pro potřeby objednatele při nedobrovolné dražbě. Stanovovaná hodnota je hodnotou tržní na základě tržních principů a přístupů.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ

4.1 BYT č. 855/104, K.Ú. JINONICE, VČETNĚ VŠECH SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Oceňovaný byt je situován v 1.NP novostavby bytového domu č.p. 855. Jedná se o rezidenční komplex s názvem Botanica. Byt je o dispozici 3+kk s celkovou obytnou plochou 92,54 m² a zahrnuje následující místnosti:

- předsíň (15,84 m²),
- komora (2,86 m²),
- koupelna (7,45 m²),
- WC (2,10 m²),
- šatna (3,65 m²),
- chodba (3,09 m²)
- pokoj (13,47 m²)
- pokoj (17,17 m²)
- obývací pokoj s kuchyňským koutem (26,91 m²).

K bytu náleží sklepní kóje o výměře 2,42 m², vnější terasy o celkové výměře 15,99 m² a právo výlučného užívání pozemkové parcely č. 1342/651 o výměře 296 m² přiléhající k bytu a vnějším terasám. Příslušenstvím bytu je garážové místo nacházející se v hromadné garáži v bytovém domě, jedná se o odpovídající podíl na nebytové jednotce č. 855/800.

Stavební popis bytu

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaného bytu a místní šetření bylo provedeno pouze z veřejně přístupných prostor.

Dle dostupných informací jsou všechny byty projektu Botanica v následujícím standardu vybavení a materiálovém provedení: vyzděné bytové příčky, sádrové omítky, dřevěná eurookna, dýhované interiérové dveře s obložkovými zárubněmi, dřevěné třívrstvé plovoucí podlahy, standardní zařízení předměty, keramické dlažby a obklady.

Bytový dům

Bytový dům č.p. 855 se nachází v ulici Otopašská v Praze 5 – Jinonice. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace ulice Otopašská. V docházkové vzdálenosti se nachází zastávka MHD (bus) a stanice metra Nové Butovice. Jedná se o novostavbu komplexu bytových domů projektu s názvem Botanica, který byl kolaudován v roce 2010. Bytový dům má podzemní podlaží, čtyři nadzemní podlaží a plochou střechu.

Technický stav a stáří

Znalec předpokládá průměrný stav interiéru oceňovaného bytu, odpovídající jeho kolaudaci v roce 2010, ovšem s rizikem neznalosti jeho skutečného stavu.

4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.2.1 METODA POROVNÁVACÍ

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po bytech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávaného a oceňovaného bytu,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávaného a oceňovaného bytu,

- koeficientem technického stavu objektu, který zohledňuje technický stav bytového domu, ve kterém je situován porovnávaný a oceňovaný byt, s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem vybavenosti budov, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, výtahy, atd.),
- koeficientem podlažního umístění, který zohledňuje podlažní umístění porovnávaného a oceňovaného bytu v bytovém domě,
- koeficientem technického stavu bytu, který zohledňuje technický stav porovnávaného a oceňovaného bytu, s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem příslušenství bytu, který zohledňuje rozdíl ve vybavení a příslušenství porovnávaného a oceňovaného bytu (sklepní kóje, garážové stání, aj.).

Příloha č. 1

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 1.

5 ZÁVĚR

5.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA

<p>VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ</p>
<p>5.800.000 Kč</p>
<p>(SLOVY: PĚT MILIONŮ OSM SET TISÍC KORUN ČESKÝCH)</p>

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Upozornění a rizika

Podle výpisů z katastru nemovitostí vážne na oceňovaném bytě i na příslušném podílu na garážích zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242.

Podle výpisů z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaném bytě i na příslušném podílu na garážích věcná břemena, která nemají vliv na hodnotu oceňovaného bytu včetně všech součástí a příslušenství.

Znalci nejsou známa žádná nájemní práva třetích osob. Případné nevýhodně uzavřené nájemní vztahy mohou významný vliv na výslednou hodnotu oceňovaného bytu, která se může blížit k nule.

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 16. října 2015 z veřejně přístupných prostor. Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaného bytu ani do společných prostor bytového domu. Znalec předpokládá průměrný stav interiéru oceňovaného bytu, odpovídající jeho kolaudaci v roce 2010, ovšem s rizikem neznalosti jeho skutečného stavu.

Metodické postupy

Ocenění bytu bylo provedeno na základě výpočtu metody porovnávací. Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota nemovitostí na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji obdobných nemovitostí porovnatelných s oceňovaným mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných nemovitostech a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými a obdobnými nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi, se zjistí výsledná hodnota.

Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce a z realizovaných prodejů. Pravdivost informací u nabízených nemovitostí znalec neověřoval, rovněž nelze zjistit, jak dlouho je daná nemovitost nabízena, případně jestli už není prodána. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí upravovány. Nabídková cena bytů, která byla použita do porovnání, a jejichž příslušenstvím je garáž, či předzahrádka, byla ve výpočtu porovnávací hodnoty o případnou garáž, či předzahrádku upravena.

Převody předmětu ocenění

Dle dostupných informací a podkladů koupil současný vlastník společnost Gerhome s.r.o. oceňovaný byt včetně garážového stání a dalších součástí a příslušenství v roce 2010 za celkovou cenu ve výši 5.303.428,24 Kč vč. DPH.

Prodejnost

Podle názoru znalce se jedná o průměrně prodejný byt. Negativní vliv na prodejnost může mít převažující nabídka nad poptávkou obdobných bytů v dané lokalitě. Pozitivně na prodejnost může působit aktuálně rostoucí situace na trhu s byty v Praze a předpokládaný velmi dobrý stav bytu vzhledem k jeho poloze v novostavbě bytového domu z roku 2010.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY
Příloha č. 2	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 3	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 4	FOTOKOPIE VÝPISŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 5	FOTOGRAFIE

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Byt č. 855/104 (3+kk) Otopašská 855, Praha 5 - Jinonice	Byt 3+kk Radlická, P5 - Radlice	Byt 3+kk Vacínovská, P5 - Jinonice	Byt 3+kk Pekařská, P5 - Jinonice	Byt 3 + kk P5 - Košíře
zdroj informací:	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce
				
	Luxusní bydlení v novém projektu, který vzniká na jižní straně mezi Malvazinkami a Radlickou ulicí. Nabízíme moderní byt 3+kk o výměře 101 m ² s prostornou terasou 24 m ² , na kterou je přímý vchod z obývacího pokoje i ložnic. Byt ve 4.NP – kvalitní, nadstandardní stavební prvky i zařizovací předměty, včetně předokenních žaluzií a přípravy pro systém inteligentní domácnosti. Je možné přikoupit sklep a garážové stání. Výborná dopravní dostupnost, metro „B“ pěšky 5 min, Veškerá občanská vybavenost v místě.	Krásný prostorný byt se dvěma balkony v novostavbě Vila Botanica v blízkosti netra Nové Butovice. Byt je vybavený kuchyňskou linkou se spotřebiči včetně myčky. Podlahová krytina dřevěné plovoucí podlahy a dlažby. Dále je v bytě velká komora. Dále k bytu patří garážové stání v domě a sklep.	Slunný, nový byt 3+kk o ploše 91m ² s terasou 20m ² a předzahrádkou 199m ² . Lokalita P 5, Jinonice, ul. Pekařská (projekt Botanica). Byt je v osobním vlastnictví, vybavený na podlahách parkety a dlažby, francouzské okna, žaluzie, nová kuchyňská linka, vestavěné skříň, šatna. Zahrada má automatický systém na zalívání. Osazená okrasnými stromy a květinami. Topení centrální. Byt se nachází v přízemí. Náleží k němu podzemní garážové stání a sklep. Klidná zóna. Blízko k dálnici na Plzeň.	Novostavba bytu 3+kk o velikosti 86,3m ² a 72,2m ² velkou předzahrádkou. Byt je součástí projektu Terasy Šmukýřka. Je možné dokoupit garáž a komory. Vysoké standardy projektu jsou samozřejmostí. Výborná dopravní dostupnost - letiště (20min), Plzeňská (3min) a občanská vybavenost - škola, školka, obchod, bary a restaurace, autobus MHD, sportovní centrum. Nedaleko se nachází park Košíře, Golf Club, Nemocnice na Homolce, centrum Anděl, metro (trasa B).

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Plocha předzahrádky (m ²)	296,00	0	0	199	72
Plocha terasy (m ²)	15,99	24	6	20	0
Obytná plocha (m ²)	92,54	101	94	91	86
Upravená plocha bytu (m ²)	96,54	107,00	97,00	96,00	86
Prodejní cena bez předzahrádky (Kč)	-	8 734 076	5 990 000	7 204 000	6 686 721
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	81 627	61 753	75 042	77 482
Koeficient prodejnosti	-	0,95	0,95	0,80	0,80
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	77 546	58 665	60 033	61 986

Porovnání

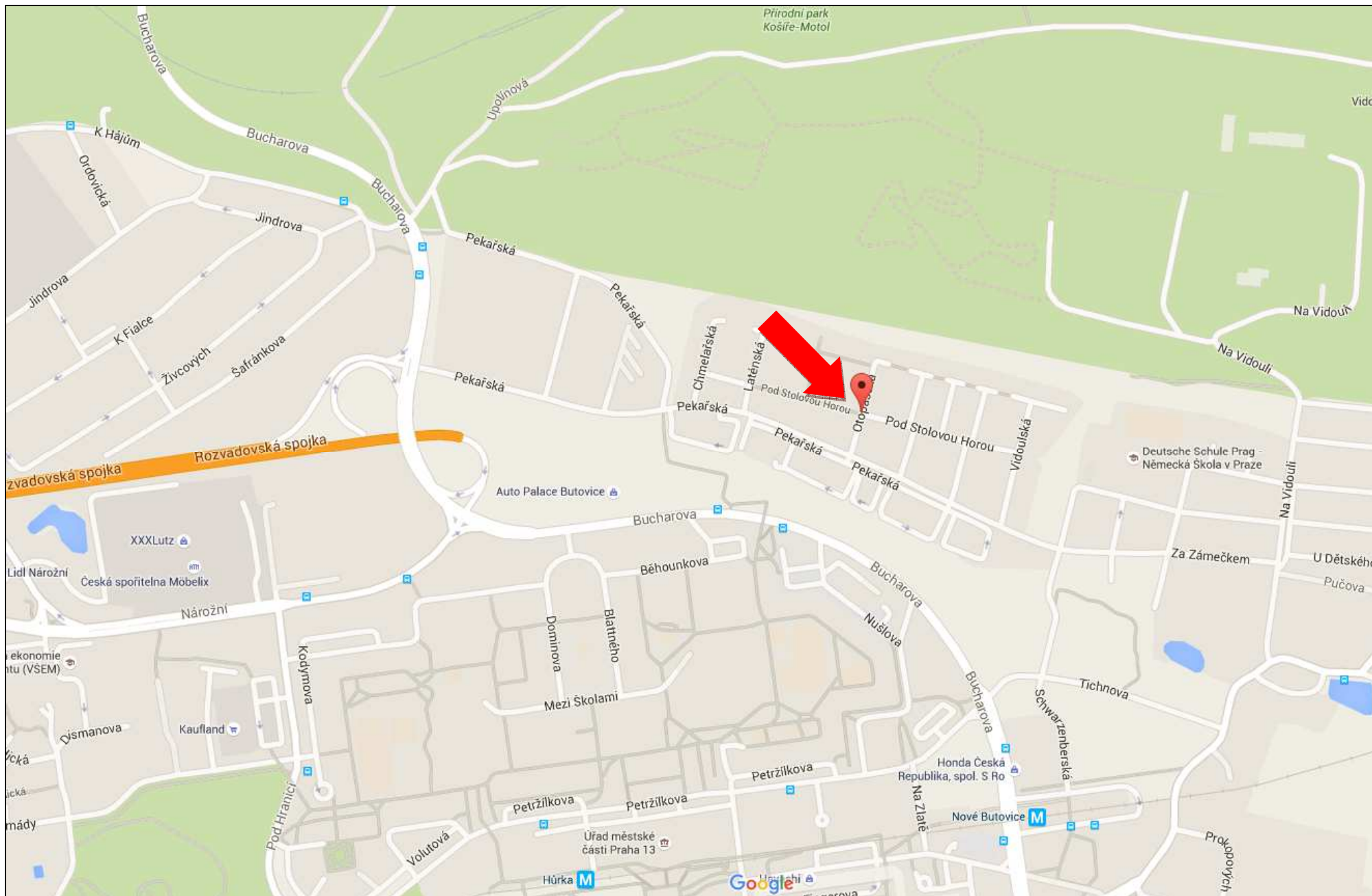
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Poloha	-	atraktivnější	obdobná	obdobná	atraktivnější
Koeficient polohy	-	0,90	1,00	1,00	0,95
Dopravní dostupnost	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Technický stav objektu	-	lepší	obdobný	obdobný	lepší
Koeficient technického stavu	-	0,97	1,00	1,00	0,95
Vybavenost budov	-	lepší	obdobná	obdobná	lepší
Koeficient vybavení	-	0,97	1,00	1,00	0,97
Technický stav bytu	-	větší	obdobná	obdobná	větší
Koeficient technického stavu	-	0,95	1,00	1,00	0,95
Podlažní umístění bytu	1. NP	4.NP	2.NP	1.NP	1. NP
Koeficient podlaží	-	0,85	0,90	1,00	1,00
Příslušenství bytu	sklep, 1GS	1GS	sklep, 1GS	sklep, 1GS	1GS
Koeficient příslušenství	-	1,02	1,00	1,00	1,02

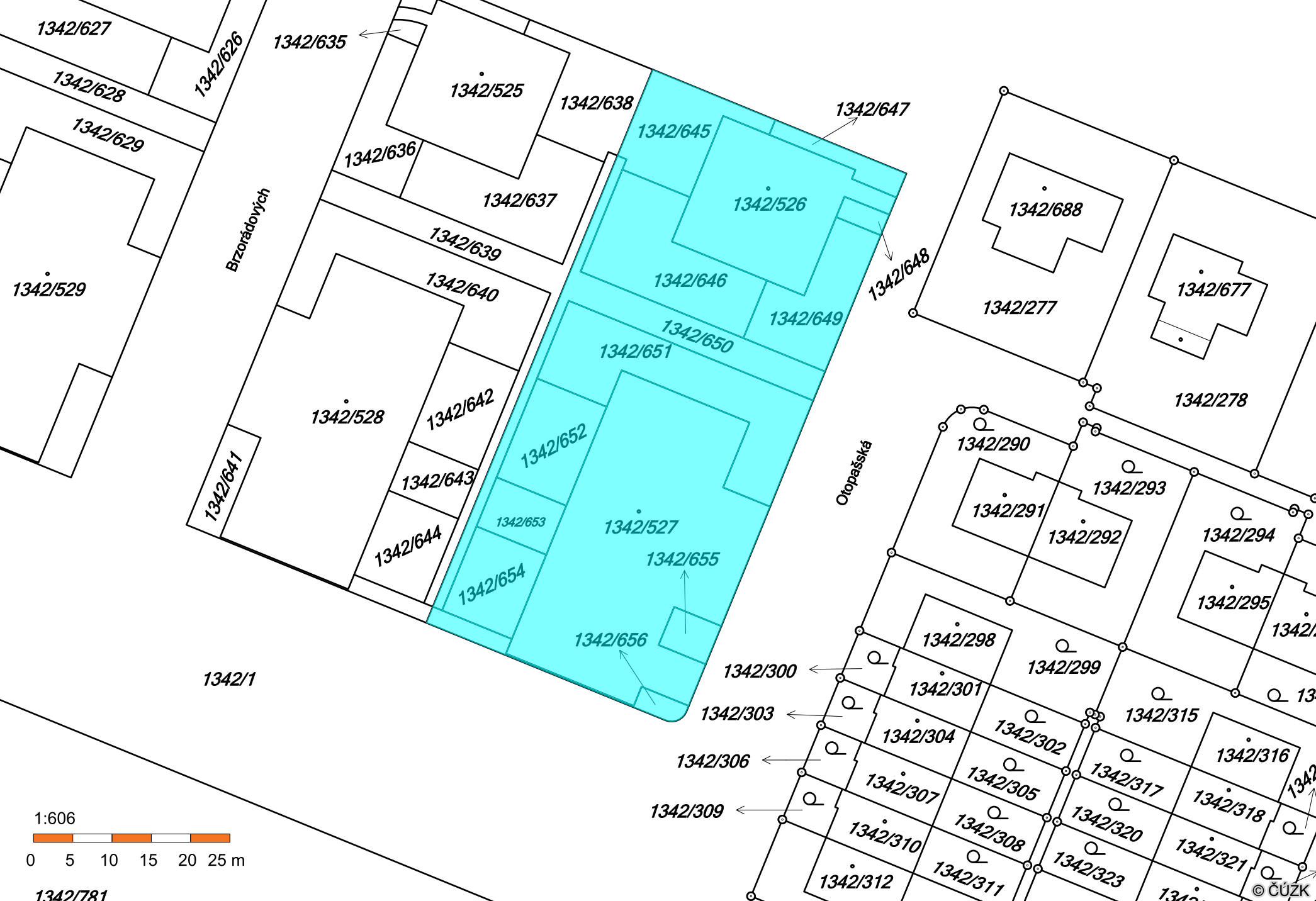
Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	-	81 627	61 753	75 042	77 482
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	-	54 086	52 798	60 033	52 582
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	54 875				
Obytná plocha (m ²)	97				
Hodnota předzahrádky (Kč)	1 184 000				
Porovnávací hodnota vč. předzahrádky (Kč)	6 481 486				
Výsledná porovnávací hodnota (Kč)	6 481 000				

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno)

6 500 000 Kč





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3241

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
GERHOME s.r.o., Komenského 254, Bohosudov, 41742 Krupka	28679466	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
855/104	byt		byt.z.	9254/351568

Vymezeno v:

Budova Jinonice, č.p. 855, 856, byt.dům, LV 3088
na parcele 1342/526, LV 3088
1342/527, LV 3088

Parcela			
1342/526	zastavěná plocha a nádvoří		330m2
1342/527	zastavěná plocha a nádvoří		830m2
1342/645	orná půda		151m2
1342/646	orná půda		235m2
1342/647	orná půda		44m2
1342/648	orná půda		17m2
1342/649	orná půda		156m2
1342/650	orná půda		213m2
1342/651	orná půda		296m2
1342/652	orná půda		131m2
1342/653	orná půda		65m2
1342/654	orná půda		111m2
1342/655	orná půda		34m2
1342/656	orná půda		45m2

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění vodovodní přípojky(g.pl.1291-27/2010) a kanalizační přípojky(g.pl.1290-26/2010) a právo vstupu a vjezdu za účelem provozu,údržby a oprav zařízení dle čl.III smlouvy

Jednotka: 855/104

Parcela: 1342/1

V-37687/2010-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2010.

V-37687/2010-101

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4 674 730,00 Kč s příslušenstvím
(nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656)

UniCredit Bank Czech Republic and

Jednotka: 855/104

V-36730/2010-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3241

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1,
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.02.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.02.2010.

V-8375/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování technologického zařízení
právo vstupu a vjezdu za účelem zřízení, provozu, údržby, oprav, odstranění poruch nebo
havárií a likvidaci technologických zařízení dle čl.II smlouvy
(nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656)

Veolia Energie ČR, a.s., 28. října Jednotka: 855/104
3337/7, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 45193410

V-36730/2010-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.04.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 12.04.2010.

V-16531/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby STL plynovodní přípojky, právo přístupu a vjezdu, oprav, údržby, úprav a
kontroly (dále dle sml. čl. II. a GP č. 1289-24/2010)
(nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656)

Pražská plynárenská Distribuce, Jednotka: 855/104
a.s., člen koncernu Pražská
plynárenská, a.s., U plynárny
500/44, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 27403505

V-36730/2010-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.05.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 14.06.2010.

V-29025/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit, provozovat a udržívat na těchto pozemcích sítě elektronických komunikací a
podzemní vedení telekomunikační sítě, blíže specifikovaném v čl. II smlouvy a g.p.1297-
21/2010

(vztahuje se pouze k jednotkám a parcelám 1342/526, 1342/527, 1342/645, 1342/646,
1342/650, 1342/651, 1342/655)

UPC Česká republika, s.r.o., Jednotka: 855/104
Závišova 502/5, Nusle, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 00562262

V-36730/2010-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.07.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.07.2010.

V-36167/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3241

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

umístění a provozování kabelového vedení, s právem vstupu a vjezdu za účelem provozu, oprav a údržby. Dle geom.pl.1298-624/2009.

Blíže spec. ve sml.čl.III.

(vztahuje se pouze k jednotkám a parcelám 1342/526, 1342/527, 1342/647)

PREdistribuce, a.s., Svornosti

Jednotka: 855/104

V-36730/2010-101

3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5,

RČ/IČO: 27376516

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2010.

V-24973/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2010.

V-52145/2010-101

Pro: GERHOME s.r.o., Komenského 254, Bohosudov, 41742 Krupka

RČ/IČO: 28679466

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.09.2015 12:51:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>			
	Aslan Emil, Modrá 1977/2, Stodůlky, 15500 Praha 5	781119/9946	2895/410680
	Bednařík Pavel Mgr., Litoměřická 405/9, Prosek, 19000 Praha 9	791108/4951	2903/102670
	Briskin Igor a Briskina Elena, Na Petynce 2445/25a, Břevnov, 16900 Praha 6, Mázlova 2688/2, Dejvice, 16000 Praha 6	620112/2334 635629/2393	2811/102670
SJM	Burša Michal a Buršová Vladěna DiS., č.p. 67, 28163 Štíhlce, Tyršova 1839/12, Nové Město, 12000 Praha 2	680405/1221 785716/0003	3593/102670
	Dannover s.r.o., Vacínovská 830/1, Jinonice, 15800 Praha 5	28406362	2974/102670
SJM	Doubravský Jiří Ing. Ph.D. MBA a Doubravská Radka Ing., Křenova 439/13, Veleslavín, 16200 Praha 6, Chrástanská 766/14, Ruzyně, 16100 Praha 6	720629/0179 776228/0262	5908/102670
SJM	Duvnjak Alen a Duvnjak Miriam, Břežánecká 821/7, Jinonice, 15800 Praha 5	740929/9920 705418/7338	2955/102670
	Dvořák Ondřej, Schwarzenberská 734/15, Jinonice, 15800 Praha 5	860804/0100	2832/102670
	GERHOME s.r.o., Komenského 254, Bohosudov, 41742 Krupka	28679466	2830/102670
SJM	Hladík Marek Ing. a Hladíková Hana Mgr., Otopašská 856/5, Jinonice, 15800 Praha 5	730123/3797 746204/5536	3487/102670
	Hoffmannová Tereza, Otopašská 855/3, Jinonice, 15800 Praha 5	855916/0313	2824/102670
	Horák Jiří, Hostímská 484/12, Beroun-Závodí, 26601 Beroun	781230/0650	7116/102670
	Horka Zbyněk, Ciolkovského 849/5, Ruzyně, 16100 Praha	810908/0177	2880/102670
	Ivanov Yury, Mšecká 888/11, Jinonice, 15800 Praha 5	630913/7439	5791/205340
	Ivanova Anna, Mšecká 888/11, Jinonice, 15800 Praha 5	765101/2545	5791/205340
	Jekov Georgi a Schneider Jekova Kathrin Ruth, Seckbacher Landstr. 44, D-60389 Frankfurt am Main, Německo, Otopašská 856/5, Jinonice, 15800 Praha 5	641015/ 615526/7569	4244/102670
	Jesajanová Sirvard, Modrá 1977/2, Stodůlky, 15500 Praha 5	515927/404	2895/410680
	Kirilin Vladimír a Kirilina Elena, U kříže 631/20, Jinonice, 15800 Praha 5	510718/380 545323/3951	2899/102670
	Klauda Petr Ing., Souběžná I 716/41, Jinonice, 15800 Praha 5	591023/0007	3260/102670
	Kotlík Zdeněk, Otopašská 855/3, Jinonice, 15800 Praha 5	811028/0145	2947/102670
	KOVCHEG DON s.r.o., Na Petynce 2445/25a, Břevnov, 16900 Praha 6	28424697	2957/102670
	Makarova Olga, Vyvýšená 741, Lipence, 15531 Praha 5	625303/7373	2855/102670
	Moutvic Josef, Božkovská 2926/3, Záběhlce, 14100 Praha 4	740310/0034	3287/102670
SJM	Ouhřabka Pavel a Ouhřabková Lada Ing., Otopašská 855/1, Jinonice, 15800 Praha 5	800902/2032 846018/5998	3412/102670
	Ricchezza s.r.o., U panské zahrady 711/1, Jinonice, 15800 Praha 5	27644308	2959/102670
	STAER+K s.r.o., Poupětova 869, Holešovice, 17000 Praha	27456030	2826/102670
	Sulejmanov Emin, Modrá 1977/2, Stodůlky, 15500 Praha 5	880428/4324	2895/410680
	Sulejmanov Junus, Břežánecká 832/5, Jinonice, 15800 Praha 5	540509/4299	2895/410680
	Šedivý Jan Ing., Otopašská 855/3, Jinonice, 15800 Praha 5	710610/0056	2813/102670

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Švancara Zdeněk Ing., Otopašská 855/1, Jinonice, 15800 Praha 5	780309/3771	2957/205340
Švancarová Michaela, Otopašská 855/1, Jinonice, 15800 Praha 5	825909/4272	2957/205340
Švestka Petr, U opatrovny 242/3, Jinonice, 15800 Praha 5	710507/0335	4238/102670
Usov Mikhail a Usova Olga, Korunní 810/104, Vinohrady, 10100 Praha 10	730918/3068 745228/1925	3496/102670
Zámarská Šárka, Otopašská 855/3, Jinonice, 15800 Praha 5	735804/5431	2824/102670
SJM Zeman Petr a Zemanová Lenka, Otopašská 856/5, Jinonice, 15800 Praha 5	600806/0949 615308/0824	2897/102670

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
855/800	garáž		byt.z.	102670/351568

Vymezeno v:

Budova Jinonice, č.p. 855, 856, byt.dům, LV 3088
na parcele 1342/526, LV 3088
1342/527, LV 3088
1342/527, LV 3088

Parcela			
1342/526	zastavěná plocha a nádvoří		330m2
1342/527	zastavěná plocha a nádvoří		830m2
1342/645	orná půda		151m2
1342/646	orná půda		235m2
1342/647	orná půda		44m2
1342/648	orná půda		17m2
1342/649	orná půda		156m2
1342/650	orná půda		213m2
1342/651	orná půda		296m2
1342/652	orná půda		131m2
1342/653	orná půda		65m2
1342/654	orná půda		111m2
1342/655	orná půda		34m2
1342/656	orná půda		45m2

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění vodovodní přípojky(g.pl.1291-27/2010) a kanalizační přípojky(g.pl.1290-26/2010) a právo vstupu a vjezdu za účelem provozu,údržby a oprav zařízení dle čl.III smlouvy

Jednotka: 855/800

Parcela: 1342/1

V-37687/2010-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2010.

V-37687/2010-101

C Omezení vlastnického práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování technologického zařízení
právo vstupu a vjezdu za účelem zřízení, provozu, údržby, oprav, odstranění poruch nebo
havárií a likvidaci technologických zařízení dle čl.II smlouvy
(nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656)

Veolia Energie ČR, a.s., 28. října Jednotka: 855/800

V-36730/2010-101

3337/7, Moravská Ostrava, 70200

Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.04.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 12.04.2010.

V-16531/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby STL plynovodní přípojky, právo přístupu a vjezdu, oprav, údržby, úprav a
kontroly (dále dle sml. čl. II. a GP č. 1289-24/2010)
(nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656)

Pražská plynárenská Distribuce, Jednotka: 855/800

V-36730/2010-101

a.s., člen koncernu Pražská

plynárenská, a.s., U plynárny

500/44, Michle, 14000 Praha 4,

RČ/IČO: 27403505

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.05.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 14.06.2010.

V-29025/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit, provozovat a udržovat na těchto pozemcích sítě elektronických komunikací a
podzemní vedení telekomunikační sítě, blíže specifikovaném v čl. II smlouvy a g.p.1297-
21/2010

(vztahuje se pouze k jednotkám a parcelám 1342/526, 1342/527, 1342/645, 1342/646,
1342/650, 1342/651, 1342/655)

UPC Česká republika, s.r.o., Jednotka: 855/800

V-36730/2010-101

Závišova 502/5, Nusle, 14000 Praha

4, RČ/IČO: 00562262

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.07.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.07.2010.

V-36167/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování kabelového vedení, s právem vstupu a vjezdu za účelem
provozu, oprav a údržby. Dle geom.pl.1298-624/2009.

Blíže spec. ve sml.čl.III.

(vztahuje se pouze k jednotkám a parcelám 1342/526, 1342/527, 1342/647)

PREdistribuce, a.s., Svornosti Jednotka: 855/800

V-36730/2010-101

3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5,

RČ/IČO: 27376516

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 25.05.2010.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-24973/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A:

a) pohledávka ve výši 5 599 000,00 Kč s příslušenstvím

b) budoucí pohledávky, které budou vznikat do 25.11.2037 a to do výše 6 357 500,00 Kč

Pohledávky B:

budoucí pohledávky, které budou vznikat do 25.11.2037 a to do výše 1 121 480,00 Kč

k podílu 3273/99519

(nevztahuje se k parcelám)

Komerční banka, a.s., Na příkopě
969/33, Staré Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 45317054

Hladík Marek Ing. a Hladíková Hana Mgr., Otopašská
856/5, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 730123/3797
746204/5536

Jednotka: 855/800

V-38848/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2009.

V-67416/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A:

a) pohledávka ve výši 3 182 000,00 Kč s příslušenstvím

b) budoucí pohledávky, které budou vznikat do 15.5.2040 a to do výše 3 703 750,00 Kč

Pohledávky B:

budoucí pohledávky, které budou vznikat do 15.5.2040 a to do výše 637 354,00 Kč

k podílu 288/10267

Komerční banka, a.s., Na příkopě
969/33, Staré Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 45317054

Horka Zbyněk, Ciolkovského 849/5, Ruzyně, 16100
Praha, RČ/IČO: 810908/0177

Jednotka: 855/800

V-40363/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.08.2010.

V-38859/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1 200 000,00 Kč s příslušenstvím

k podílu 2856/99519

(nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656)

Hypoteční banka, a.s., Radlická
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 13584324

Kirilin Vladimír a Kirilina Elena, U kříže 631/20,
Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 510718/380
545323/3951

Jednotka: 855/800

V-40367/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.02.2010.

V-7360/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

a) pohledávka ve výši 2 600 000,00 Kč s příslušenstvím

b) budoucí pohledávky, které budou vznikat do 6.7.2038 a to do výše 3 000 000,00 Kč

Pohledávky B:

budoucí pohledávky, které budou vznikat do 6.7.2038 a to do výše 390 000,00 Kč

k podílu 2851/99519

(nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656)

Komerční banka, a.s., Na příkopě Zámarská Šárka, Otopašská 855/3, Jinonice, 15800

969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, Praha 5, RČ/IČO: 735804/5431

RČ/IČO: 45317054

Jednotka: 855/800

V-40365/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2010.

V-33505/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 5 593 529,00 Kč s příslušenstvím

k podílu 3593/102670

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,

RČ/IČO: 49240901

Burša Michal a Buršová Vladěna DiS., č.p. 67, 28163

Štíhllice, Tyršova 1839/12, Nové Město, 12000 Praha 2,

RČ/IČO: 680405/1221 785716/0003

Jednotka: 855/800

V-47668/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.09.2010.

V-44304/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4 400 000,- Kč s příslušenstvím

k podílu ve výši 2873/99519

(nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656)

Modrá pyramida stavební spořitelna, Zeman Petr a Zemanová Lenka, Otopašská 856/5,

a.s., Bělehradská 222/128,

Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 600806/0949

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO:

60192852 615308/0824

Jednotka: 855/800

V-49256/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2010.

V-29596/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka do výše 4 400 000,- Kč s příslušenstvím

k podílu ve výši 2873/99519

(nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656)

Modrá pyramida stavební spořitelna, Zeman Petr a Zemanová Lenka, Otopašská 856/5,

a.s., Bělehradská 222/128,

Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 600806/0949

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO:

60192852 615308/0824

Jednotka: 855/800

V-49256/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2010.

V-29596/2010-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 2.600.000,-Kč s příslušenstvím
k podílu 3287/102670

Hypoteční banka, a.s., Radlická
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 13584324

Moutvic Josef, Božkovská 2926/3, Záběhlice, 14100
Praha 4, RČ/IČO: 740310/0034
Jednotka: 855/800

V-52147/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.10.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 19.10.2010.

V-50069/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4 674 730,00 Kč s příslušenstvím
k podílu 2851/99519
(nevztahuje se k parcelám 1342/645 až 1342/656)

UniCredit Bank Czech Republic and
Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1,
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

GERHOME s.r.o., Komenského 254, Bohosudov, 41742
Krupka, RČ/IČO: 28679466
Jednotka: 855/800

V-52145/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.02.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.02.2010.

V-8375/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

dle smlouvy čl. IV.
k podílu 2832/102670

Dvořák Milan Ing. a Dvořáková
Alena, Schwarzenberská 734/15,
Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO:
510410/028 566104/0088

Dvořák Ondřej, Schwarzenberská 734/15, Jinonice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 860804/0100
Jednotka: 855/800

V-53127/2012-101

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 19.11.2012. Právní
účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012.

V-53127/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

A) Pohledávka ve výši 5 900 000,00 Kč s příslušenstvím
B) Budoucí pohledávky, které budou vznikat do 20.11.2074, a to do výše 7 080 000,00 Kč
K podílu 7116/102670

Hypoteční banka, a.s., Radlická
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 13584324

Horák Jiří, Hostímská 484/12, Beroun-Závodí, 26601
Beroun, RČ/IČO: 781230/0650
Jednotka: 855/800

V-26559/2014-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.3400/458152-02/14/01-002/00/R
ze dne 02.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne
23.06.2014; uloženo na prac. Praha

V-26329/2014-101

Pořadí k 02.05.2014 10:45, datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-39649/2014-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.3400/458152-02/14/01-002/00/R ze dne 02.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 23.06.2014; uloženo na prac. Praha

V-26329/2014-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-39649/2014-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.3400/458152-02/14/01-002/00/R ze dne 02.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2014. Zápis proveden dne 23.06.2014; uloženo na prac. Praha

V-26329/2014-101

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 9.900.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.06.2049 k podílu 2957/102670

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Švancara Zdeněk Ing., Otopašská 855/1, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 780309/3771

Jednotka: 855/800 V-5294/2015-101

Švancarová Michaela, Otopašská 855/1, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 825909/4272

Jednotka: 855/800 V-5294/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN/0527744129 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.01.2015. Zápis proveden dne 10.02.2015.

V-3279/2015-101

Pořadí k 16.01.2015 09:26, datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva V-3279/2015-101 k podílu 2957/102670

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Švancara Zdeněk Ing., Otopašská 855/1, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 780309/3771

Jednotka: 855/800 V-5294/2015-101

Švancarová Michaela, Otopašská 855/1, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 825909/4272

Jednotka: 855/800 V-5294/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN/0527744129 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.01.2015. Zápis proveden dne 10.02.2015.

V-3279/2015-101

Pořadí k 16.01.2015 09:26, datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A

a) pohledávka ve výši 1.740.000,- Kč s příslušenstvím

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

b) budoucí pohledávky do výše 1.827.000,- Kč vzniklé do 15.12.2041

Pohledávky B

budoucí pohledávky do výše 226.000,- Kč vzniklé do 15.12.2041

k podílu 2955/351568

Komerční banka, a.s., Na příkopě Duvnjak Alen a Duvnjak Miriam, Břežánecká 821/7,
969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 740929/9920
RČ/IČO: 45317054 705418/7338

Jednotka: 855/800

V-64002/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 10000537981 ze dne
19.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.08.2015. Zápis proveden dne 21.09.2015;
uloženo na prac. Praha

V-64002/2015-101

Pořadí k 20.08.2015 14:13, datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-64002/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 10000537981 ze dne
19.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.08.2015. Zápis proveden dne
21.09.2015; uloženo na prac. Praha

V-64002/2015-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-64002/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 10000537981 ze dne
19.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.08.2015. Zápis proveden dne
21.09.2015; uloženo na prac. Praha

V-64002/2015-101

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

V-64002/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 10000537981 ze dne
19.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.08.2015. Zápis proveden dne
21.09.2015; uloženo na prac. Praha

V-64002/2015-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.08.2010.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| | V-38848/2010-101 |
| Pro: Hladík Marek Ing. a Hladíková Hana Mgr., Otopašská 856/5,
Jinonice, 15800 Praha 5 | RČ/IČO: 730123/3797
746204/5536 |
| o Smlouva kupní ze dne 11.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.08.2010. | |
| | V-39303/2010-101 |
| Pro: Kotlík Zdeněk, Otopašská 855/3, Jinonice, 15800 Praha 5 | RČ/IČO: 811028/0145 |
| o Smlouva kupní ze dne 18.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2010. | |
| | V-40363/2010-101 |
| Pro: Horka Zbyněk, Ciolkovského 849/5, Ruzyně, 16100 Praha | RČ/IČO: 810908/0177 |
| o Smlouva kupní ze dne 13.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2010. | |
| | V-40364/2010-101 |
| Pro: Švestka Petr, U opatrovny 242/3, Jinonice, 15800 Praha 5 | RČ/IČO: 710507/0335 |
| o Smlouva kupní ze dne 19.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2010. | |
| | V-40367/2010-101 |
| Pro: Kirilin Vladimír a Kirilina Elena, U kříže 631/20, Jinonice,
15800 Praha 5 | RČ/IČO: 510718/380
545323/3951 |
| o Smlouva kupní ze dne 27.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2010. | |
| | V-42021/2010-101 |
| Pro: Šedivý Jan Ing., Otopašská 855/3, Jinonice, 15800 Praha 5 | RČ/IČO: 710610/0056 |
| o Smlouva kupní ze dne 27.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2010. | |
| | V-42048/2010-101 |
| Pro: Briskin Igor a Briskina Elena, Na Petynce 2445/25a, Břevnov,
16900 Praha 6, Máslova 2688/2, Dejvice, 16000 Praha 6 | RČ/IČO: 620112/2334
635629/2393 |
| o Smlouva kupní ze dne 25.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2010. | |
| | V-42061/2010-101 |
| Pro: Dannover s.r.o., Vacínovská 830/1, Jinonice, 15800 Praha 5 | RČ/IČO: 28406362 |
| o Smlouva kupní ze dne 27.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2010. | |
| | V-42063/2010-101 |
| Pro: Ouhrabka Pavel a Ouhrabková Lada Ing., Otopašská 855/1,
Jinonice, 15800 Praha 5 | RČ/IČO: 800902/2032
846018/5998 |
| o Smlouva kupní ze dne 03.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2010. | |
| | V-43274/2010-101 |
| Pro: Hoffmannová Tereza, Otopašská 855/3, Jinonice, 15800 Praha 5 | RČ/IČO: 855916/0313 |
| o Smlouva kupní ze dne 19.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2010. | |
| | V-40365/2010-101 |
| Pro: Zámarská Šárka, Otopašská 855/3, Jinonice, 15800 Praha 5 | RČ/IČO: 735804/5431 |
| o Smlouva kupní ze dne 09.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.09.2010. | |
| | V-43717/2010-101 |
| Pro: Usov Mikhail a Usova Olga, Korunní 810/104, Vinohrady, 10100
Praha 10 | RČ/IČO: 730918/3068
745228/1925 |
| o Smlouva kupní ze dne 18.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2010. | |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Pro: Jesajanová Sirvard, Modrá 1977/2, Stodůlky, 15500 Praha 5 V-40362/2010-101
Sulejmanov Emin, Modrá 1977/2, Stodůlky, 15500 Praha 5 RČ/IČO: 515927/404
Sulejmanov Junus, Břežánecká 832/5, Jinonice, 15800 Praha 5 880428/4324
Aslan Emil, Modrá 1977/2, Stodůlky, 15500 Praha 5 540509/4299
781119/9946
- o Smlouva kupní ze dne 29.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.10.2010.
- Pro: Burša Michal a Buršová Vladěna DiS., č.p. 67, 28163 Štíhllice, Tyršova 1839/12, Nové Město, 12000 Praha 2 V-47668/2010-101
RČ/IČO: 680405/1221
785716/0003
- o Smlouva kupní ze dne 10.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.08.2010.
- Pro: Ivanova Anna, Mšecká 888/11, Jinonice, 15800 Praha 5 V-39296/2010-101
RČ/IČO: 765101/2545
Ivanov Yury, Mšecká 888/11, Jinonice, 15800 Praha 5 630913/7439
- o Smlouva kupní ze dne 09.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.09.2010.
- Pro: Jekov Georgi a Schneider Jekova Kathrin Ruth, Seckbacher Landstr. 44, D-60389 Frankfurt am Main, Německo, Otopašská 856/5, Jinonice, 15800 Praha 5 V-43719/2010-101
RČ/IČO: 641015/
615526/7569
- o Smlouva kupní ze dne 13.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2010.
- Pro: Zeman Petr a Zemanová Lenka, Otopašská 856/5, Jinonice, 15800 Praha 5 V-49256/2010-101
RČ/IČO: 600806/0949
615308/0824
- o Smlouva kupní ze dne 20.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2010.
- Pro: KOVCHEG DON s.r.o., Na Petynce 2445/25a, Břevnov, 16900 Praha 6 V-45335/2010-101
RČ/IČO: 28424697
- o Smlouva kupní ze dne 22.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2010.
- Pro: Moutvic Josef, Božkovská 2926/3, Záběhllice, 14100 Praha 4 V-52147/2010-101
RČ/IČO: 740310/0034
- o Smlouva kupní ze dne 27.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2010.
- Pro: GERHOME s.r.o., Komenského 254, Bohosudov, 41742 Krupka V-52145/2010-101
RČ/IČO: 28679466
- o Smlouva kupní ze dne 11.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.11.2010.
- Pro: Makarova Olga, Vyvýšená 741, Lipence, 15531 Praha 5 V-54148/2010-101
RČ/IČO: 625303/7373
- o Smlouva kupní ze dne 10.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2010.
- Pro: STAER+K s.r.o., Poupětova 869, Holešovice, 17000 Praha V-60353/2010-101
RČ/IČO: 27456030
- o Smlouva kupní ze dne 10.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2010.
- Pro: Duvnjak Alen a Duvnjak Miriam, Břežánecká 821/7, Jinonice, 15800 Praha 5 V-60354/2010-101
RČ/IČO: 740929/9920
705418/7338

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 08.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2010.

V-60355/2010-101

Pro: Ricchezza s.r.o., U panské zahrady 711/1, Jinonice, 15800 Praha 5

RČ/IČO: 27644308
- o Smlouva kupní ze dne 21.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2011.

V-3417/2011-101

Pro: Bednařík Pavel Mgr., Litoměřická 405/9, Prosek, 19000 Praha 9

RČ/IČO: 791108/4951
- o Smlouva darovací, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 19.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012.

V-53127/2012-101

Pro: Dvořák Ondřej, Schwarzenberská 734/15, Jinonice, 15800 Praha 5

RČ/IČO: 860804/0100
- o Smlouva kupní ze dne 09.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2013.

V-24004/2013-101

Pro: Doubravský Jiří Ing. Ph.D. MBA a Doubravská Radka Ing., Křenova 439/13, Veleslavín, 16200 Praha 6, Chrástanská 766/14, Ruzyně, 16100 Praha 6

RČ/IČO: 720629/0179
776228/0262
- o Smlouva kupní ze dne 20.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2013.

V-44401/2013-101

Pro: Klauda Petr Ing., Souběžná I 716/41, Jinonice, 15800 Praha 5

RČ/IČO: 591023/0007
- o Smlouva kupní ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.05.2014. Zápis proveden dne 02.07.2014.

V-26559/2014-101

Pro: Horák Jiří, Hostímská 484/12, Beroun-Závodí, 26601 Beroun

RČ/IČO: 781230/0650
- o Smlouva darovací ze dne 13.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.08.2014. Zápis proveden dne 26.09.2014.

V-52374/2014-101

Pro: Ouhrabka Pavel a Ouhrabková Lada Ing., Otopašská 855/1, Jinonice, 15800 Praha 5

RČ/IČO: 800902/2032
846018/5998
- o Smlouva kupní ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.01.2015. Zápis proveden dne 24.02.2015.

V-5294/2015-101

Pro: Švancara Zdeněk Ing., Otopašská 855/1, Jinonice, 15800 Praha 5

RČ/IČO: 780309/3771

Švancarová Michaela, Otopašská 855/1, Jinonice, 15800 Praha 5

825909/4272

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 3125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.09.2015 12:51:44

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkouvávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkouvávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N43149/15 znaleckého deníku a obsahuje 35 listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.

Znalecký ústav

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: equita@equita.cz

<http://www.equita.cz>

Posudek připravili:

Ing. Stanislav Bílek

Bc. Karel Trnka

V Praze dne 23. října 2015

Ing. Leoš Klimt

ředitel

EQUITA Consulting s.r.o.