

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N43056/15**

O HODNOTĚ BYTU

BYT Č. 1391/27
PRAHA 1 – NOVÉ MĚSTO, UL. KRAKOVSKÁ

OBJEDNATEL: **ING. LEE LOUDA**
INSOLVENČNÍ SPRÁVCE DLUŽNÍKA PŘEMYSLA DYTKA, R.Č. 791023/0196
VODIČKOVA 41
110 00 PRAHA – NOVÉ MĚSTO

ZNALECKÝ ÚKOL: OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO PODKLAD PRO ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ HODNOTY PRO
INTERNÍ POTŘEBY OBJEDNATELE

DATUM OCENĚNÍ: **1. ČERVENCE 2015**

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

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V ČERVENCI 2015

VYHOTOVENÍ Č. 3

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>	8
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 BYTU.....	11
4.1 BYT č. 1391/27 V BYTOVÉM DOMĚ č.p. 1391 NA POZEMKOVÉ PARCELE č. 2301/1	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	23

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) bytu č. 1391/27 v Praze 1 v k.ú. Nové Město v ulici Krakovská pro interní potřeby objednatele za účelem dražby.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je dále uvedený byt v Praze 1 – Novém Městě, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 4101, k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha:

- **byt č. 1391/27** vymezený v bytovém domě č.p. 1391 na pozemkové parcele č. 2301/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 1763/29863, podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů/podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Poloha a stručný popis

Bytový dům č.p. 1391, ve kterém je situován oceňovaný byt se nachází v Praze 1 – Novém Městě v ulici Krakovská. Přístup k bytovému domu je z veřejné zpevněné komunikace ulice Krakovská. Bytový dům je podsklepený se šesti nadzemními podlažními. Ve vnitrobloku se nachází dům, kde je možné pronajmout parkovací místo. V docházkové vzdálenosti od bytového domu se nachází zastávka MHD (tramvaj a metro trasy B – cca 800 m, metro trasy A – cca 300 m, metro trasy C – cca 500 m). Oceňovaný byt je situován v 6. NP s výtahem (výtah končí v 5. NP), je o dispozici 4+kk s celkovou užitnou plochou 176,30 m². K bytu náleží sklep níže situovaná v 1. PP bytového domu a terasa o výměře 13,80 m² (orientovaná na západ s výhledem na Pražský hrad a Petřín). Jedná se o byt situovaný v půdní vestavbě.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

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

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem dne 2.7.2015, LV č. 4101, k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
- katastrální mapa k.ú. Nové Město,
- fotokopie části prohlášení vlastníka,
- fotokopie kupní smlouvy o převodu bytové jednotky uzavřené dne 2.7.2012 mezi panem Danielem Skalickým jako prodávajícím a panem Přemyslem Dytkem jako kupujícím,
- fotokopie Ocenění pro potřeby úvěrového řízení ve společnostech ze skupiny UniCredit Group vyhotoveného k datu 12.3.2012 Ing. Věrou Šilhavou, jehož přílohou je fotodokumentace z místního šetření provedeného dne 12.3.2012 a Smlouva o převodu vlastnictví jednotky uzavřená dne 30.4.2008 mezi panem Jiřím Růžickou jako prodávajícím a panem Danielem Skalickým jako kupujícím.

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

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

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 1. července 2015 za účasti zástupce objednatele. Ke dni provedeného místního šetření se oceňovaný byt nacházel

ve stavu započaté rekonstrukce (byly vybourány některé příčky, odstraněny části podhledů a rovněž nebyly osazeny všechny zařizovací předměty). Znalci nebyl umožněn přístup do 1. PP bytového domu, kde se nachází sklep, který je dle sdělení vlastníka a dle prohlášení vlastníka příslušenstvím bytu. Ke dni provedeného místního šetření není byt užíván.

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.

Znalec nezjišťoval, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

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 vyplývá, že vlastnictví oceňovaného bytu je bezvadné a úplné a náleží: Přemysl Dytko, nar. 23.10.1979, trvale bytem Modletická 1390/1, 149 00 Praha - Chodov.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaného bytu nebyla předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaného bytu je bez závažnějších závad.

Podle výpisu z katastru nemovitostí se bytový dům č.p. 1391 nachází v památkově chráněném území Hl.m. Prahy.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaném bytě zástavní právo smluvní, pohledávka ve výši 9.000.000 Kč včetně příslušenství ve prospěch Ing. Lucie Hüttner, nar. 6.8.1981, trvale bytem Mezivřší 858/34, 147 00 Praha 4 – Braník.

Podle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňovaném bytě zástavní práva smluvní ve prospěch Ing. Karla Němečka, nar. 11.5.1969, trvale bytem Na Pazderce 61/6, 171 00 Praha 7 – Troja.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaném bytě zástavní právo smluvní, pohledávky ve výši 9.950.000,- Kč s příslušenstvím ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle.

Dle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaném bytu věcné břemeno průchodu a průjezdu dle GP č. 927-79/2001 ve prospěch pozemkové parcely č. 2301/5 a stavby na této parcele. Dle názoru znalce není toto věcné břemeno omezením pro užívání bytu a nemá vliv na jeho hodnotu. Ve vnitrobloku bytových domů se nachází budova na pozemkové parcele č. 2301/5 a toto věcné břemeno je zajištěním přístupu přes průchod (průjezd) v bytovém domě č.p. 1391. Toto věcné břemeno je zřízeno i k dalším bytům v bytovém domě č.p. 1391.

Vlastnictví oceňovaného bytu není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby.

Nájemní vztahy

Podle provedeného místního šetření není oceňovaný byt s ohledem na jeho stav (započatá rekonstrukce) užíván a není rovněž ani pronajímán. Znalci nejsou známa k datu ocenění žádná nájemní práva třetích osob.

Nevýhodně uzavřené nájemní smlouvy mohou mít obecně podstatný vliv na hodnotu oceňované nemovitosti, která se může blížit až 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 koupě 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 prodejkách 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.

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. nepeněžitě 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. 1391/27 pro potřeby objednatele jako podkladu pro zjištění tržní hodnoty za účelem dražby. Stanovovaná hodnota je hodnotou tržní, stanovená na

základě tržních principů a přístupů. Ocenění bytu je provedeno podle stavu ke dni místního šetření.

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 BYTU

4.1 BYT č. 1391/27 V BYTOVÉM DOMĚ č.p. 1391 NA POZEMKOVÉ PARCELE č. 2301/1

Oceňovaný byt je situován v 6. NP s výtahem (výtah končí v 5. NP) – poslední podlaží v bytovém domě, je o dispozici 4+kk s celkovou užitnou plochou 176,30 m². K bytu náleží sklepni kóje situovaná v 1. PP bytového domu a terasa o výměře 13,80 m². Terasa je orientována západním směrem s výhledem na Pražský hrad a Petřín. Byt je o dispozici 4+kk a zahrnuje následující místnosti (dle prohlášení vlastníka):

- pokoj č. 1 (13,90 m²),
- pokoj č. 2 (17,10 m²),
- pokoj č. 3 (19,90 m²),
- pokoj č. 4 (40,20 m²),
- kuchyňský kout (7,40 m²),
- předsíň (4,60 m²),
- chodby (28,50 m²),
- šatny - 3 (9,30 m²),
- koupelny (13,80 m²),
- samostatné WC (3,30 m²),
- komory (12,10 m²),
- kotelna (6,20 m²).

Stavební popis bytu

Vstupní dveře do bytu jsou jednokřídlé do obložkových zárubní. Vnitřní dveře nejsou osazené. Okna jsou dřevěná s izolačními dvojskly. Jsou osazena i dřevěná střešní okna. U kuchyňského koutu a v koupelně jsou provedeny standardní keramické obklady. V bytě jsou obnaženy nosné konstrukce krovu, které jsou u vodorovných prvků zesíleny válcovanými ocelovými nosníky. Jsou osazena desková otopná tělesa. Podlahy jsou provedené jako plovoucí laminátové, z keramické dlažby. Vnitřní příčky byly vybourány. Šikmé podhledy jsou provedeny ze sádkokartonu. Je osazen plynový kotel.

Bytový dům

Přístup k bytovému domu je z veřejné zpevněné komunikace ulice Krakovská. Bytový dům je podsklepený s šesti nadzemními podlažími. Ve vnitrobloku se nachází dům, kde je možné pronajmout parkovací místo. V docházkové vzdálenosti od bytového domu se nachází zastávka MHD (tramvaj a metro trasy B – cca 800 m, metro trasy A – cca 300 m a metro trasy C – cca 500 m).

Technický stav bytu

Ke dni provedeního místního šetření se oceňovaný byt nacházel ve stavu započaté rekonstrukce – viz. fotografie v příloze tohoto znaleckého posudku (byly vybourány některé příčky, odstraněny části šikmých podhledů a rovněž nebyly osazeny všechny zařízení předměty). Ke dni provedeního místního šetření není byt užíván.

4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.2.1 METODA POROVNÁVACÍ

Do výpočtu porovnávací hodnoty byly užity byty, které jsou ve výborném stavebnětechnickém stavu, případně v dobrém stavu umožňující okamžité užívání, neboť znalec nenalezl jednotky v nabídce realitních kanceláří v dané lokalitě ve stavebnětechnickém stavu, v jakém se ke dni ocenění nachází oceňovaný byt. Do užitné plochy oceňovaného bytu bylo uvažováno i s částí terasy (1/2 plochy). Obdobným způsobem byla upravena i užitná plocha u porovnávaných bytů.

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.,
- koeficient orientace bytu a výhledu, který zohledňuje orientaci a výhled porovnávaného a oceňovaného bytu,
- koeficientem velikosti bytu, který zohledňuje velikost oceňovaného a porovnávaného bytu,
- koeficientem příslušenství bytu, který zohledňuje rozsah příslušenství oceňovaného a porovnávaného bytu.

Od takto stanovené porovnávací hodnoty byly odečteny náklady nutné na rekonstrukci bytu, tak aby bylo možné jeho plnohodnotné užívání (úpravy dispozice bytu, nové příčky, případně jejich vybourání, nové podlahy a sociální zázemí, osazení klimatizace, zakrytí konstrukcí SDK, řešení rozvodů, rezerva pro nepředvídané práce). Náklady na rekonstrukci byly stanoveny odborným odhadem znalce. Výsledná hodnota je tržní hodnotou bytu podle stavu, v jakém se nachází ke dni provedení místního šetření.

Příloha č. 1

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

5 ZÁVĚR

5.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA

<p style="text-align: center;">VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCEŇENÍ ČINÍ</p>
<p style="text-align: center;">9.000.000 Kč</p> <p style="text-align: center;"><i>(SLOVY: DEVĚT MILIONŮ KORUN ČESKÝCH)</i></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 výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaném bytě zástavní právo smluvní, pohledávka ve výši 9.000.000 Kč včetně příslušenství ve prospěch Ing. Lucie Hüttner, nar. 6.8.1981, trvale bytem Mezivřší 858/34, 147 00 Praha 4 – Braník.

Podle výpisu z katastru nemovitostí váznou na oceňovaném bytě zástavní práva smluvní ve prospěch Ing. Karla Němečka, nar. 11.5.1969, trvale bytem Na Pazderce 61/6, 171 00 Praha 7 – Troja.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaném bytě zástavní právo smluvní, pohledávky ve výši 9.950.000,- Kč s příslušenstvím ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle.

Výše uvedená zástavní práva dle zákona č. 182/2006 Sb. § 285 zpeněžením majetkové podstaty dlužníka zaniknou.

Dle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaném bytu věcné břemeno průchodu a průjezdu dle GP č. 927-79/2001 ve prospěch pozemkové parcely č. 2301/5 a stavby na této parcele. Dle názoru znalce není toto věcné břemeno omezením pro užívání bytu a nemá vliv na jeho hodnotu. Ve vnitrobloku bytových domů se nachází budova na pozemkové parcele č. 2301/5 a toto věcné břemeno je zajištěním přístupu přes průchod (průjezd) v bytovém domě č.p. 1391. Toto věcné břemeno je zřízeno i k dalším bytům v bytovém domě č.p. 1391.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vázne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

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.

Do výpočtu porovnávací hodnoty byly užity byty, které jsou ve výborném stavebnětechnickém stavu, případně v dobrém stavu umožňující okamžité užívání, neboť znalec nenalezl jednotky k prodeji v dané lokalitě ve stavebnětechnickém stavu, v jakém se ke dni ocenění nachází oceňovaný byt. Od takto stanovené hodnoty byly odečteny náklady nutné na rekonstrukci bytu, tak aby bylo možné jeho plnohodnotné užívání (úpravy dispozice bytu, nové příčky, případně jejich vybourání, nové podlahy a sociální zázemí, osazení klimatizace, zakrytí konstrukcí SDK, řešení rozvodů, rezerva pro nepředvídané práce). Náklady na rekonstrukci byly stanoveny odborným odhadem znalce. Výsledná hodnota je tržní hodnotou bytu podle stavu, v jakém se nachází ke dni provedení místního šetření.

Převody předmětu ocenění

Podle předložené fotokopie kupní smlouvy o převodu bytové jednotky uzavřené dne 2.7.2012 mezi panem Danielem Skalickým jako prodávajícím a panem Přemyslem Dytkem jako kupujícím byl oceňovaný byt převeden v roce 2012 za kupní cenu ve výši 13 mil. Kč. K datu převodu se byt nacházel pravděpodobně ve stavu způsobilém k plnohodnotnému užívání.

Prodejnost







Dle názoru znalce se jedná o ocenění bytu s velmi dobrou dopravní dostupností v rámci Hl.m. Prahy. Negativní vliv na prodejnost bytu by mohla mít dispozice a umístění bytu v podkroví. Naopak významným pozitivem bytu je výhled ze střešní terasy, která je orientována na západ. S ohledem na převažující nabídku nad poptávkou bytů v dané lokalitě však předpokládá znalec spíše průměrnou prodejnost.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY
Příloha č. 2	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 3	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 4	FOTOKOPIE VÝPISU 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	Porovnávaná nemovitost č. 5
Byt č. 1391/27 (4+kk)	Byt 3+1 (mezonet)	Byt 5+1	Byt 3+kk	Byt 5+kk (mezonet)	Byt 3+kk (mezonet)
Krakovská, Praha 1 - Nové Město	Hájkova, Praha 2 - Nové Město	Řeznická, Praha 1 - Nové Město	Navrátilova, Praha 1 - Nové Město	Navrátilova, Praha 1 - Nové Město	Týršova, Praha 2 - Nové Město
zdroj informací:	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce
					
	Byt 3+1+pracovna/T, mezonet, 130 m ² , který se nachází ve 3. patře chlového domu v Praze 2 - Nové město. Kolaudace bytu v roce 2005, vše nově - Kuchyňská linka na míru vč. vestavěných spotřebičů, sklokeramická deska, horkovzdušná trouba, lednice s mrazákem, myčka, digestoř, 1x koupelna s vanou, 1x koupelna se sprchovým koutem a WC, 1x oddělené WC, nový plynový kotel, dřevěná okna, vnitřní rolety, bezpečnostní vchodové dveře, vestavěné skříně na míru, šatna, na podlažích dlažba, plovoucí podlaha a koberce. Orientace oken na J a S. K bytu náleží terasa a komora v bytě. Dům je po rekonstrukci - Nová fasáda, nová střecha, nový výťah, stoupačky v plastu, nová okna, nové vchodové dveře, zvonky a schránky.	Podkrovní vestavba s terasou. Byt je situován ve 4.patře domu v samotném centru Prahy. Jedná se o půdní vestavbu z roku 2000. V roce 2006 byl v domě rekonstruován "stoupačky". Všechny ložnice disponují šatnou. V bytě je 2x WC a koupelna. Kuchyň se skladem potravin. Nad bytem jsou půdní úložné prostory. Parkování v podzemním parkovišti. V domě je plánována stavba výťahu na 6.měsíc letošního roku.	Byt 3+kk v centru Prahy v klidné ulici ve zrekonstruovaném domě. Byt je situován v 5.patře s výťahem na soukromý klíč. Z před síně se vstupuje do rozlehlého obývacího pokoje s jídelnou, která přechází v prostornou a světlou, plně vybavenou kuchyň. Z boční chodby se vchází do velké koupelny s masáží vanou pro dva, dvojumyvadle, sprchovým koutem a toaletou. Zajímavou dominantou obývacího pokoje je dřevěné schodiště, které vede do pracovny a ložnice. V horní části bytu je také technická místnost na pračku s el. bojlerem a druhou toaletou. Byt je vybaven klimatizací, která slouží i k vytápění.	Byt 5 + kk o ploše 181,8 m ² s balkonem 3,55 m ² v 5. nadzemním podlaží činžovního domu s výťahem v centru Prahy v ulici Navrátilova. V bytě jsou boční i střešní okna. Je rozdělen na obývací pokoj, kuchyň, ložnice a koupelny s WC. Velmi světlý byt a přesto, že se nachází v samém centru Prahy, je velmi tichý. Interiér bytu je stavebně a technicky připraven k plnému zařízení dle vlastních představ. Vytápění bytu vlastním plynovým kotlem. V domě se plánuje příští rok rekonstrukce společných prostor.	Mezonetový byt 3+kk v centru Prahy 2 - Vinohrady. Nachází se v 6. a 7.NP sedmpodlažním chlovém domě. Byt prošel rozsáhlou kompletní rekonstrukcí za použití velice kvalitních stavebních prvků. Dispozičně má samostatný prostorný obývací pokoj, jehož součástí je příprava na kuchyňský kout. Dále je zde druhý samostatný pokoj sloužící jako ložnice se vstupem na terasu, která je orientovaná na jih a další pokoj sloužící jako pracovna, koupelna s vanou, toaleta a vstupní hala s prostorem pro vestavěné šatní skříně. Podlaha je z dubového masivu. Jsou zde nové špaletová okna a kazetové dveře s původním ostěním. Celý dům prošel také kompletní rekonstrukcí, je zde vybudovaný nový venkovní výťah. Společný prostor ve vnitrobloku má parkovou úpravu se spoustou zeleně a možností posezení.

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
Výměra terasy (m ²)	13,80	6,00	5,64	0,00	3,55	13,64
Plocha bytu (m ²)	176,3	130	164,0	106,0	181,8	84,7
Upravená plocha bytu o 1/2 plochy terasy (Kč)	183,2	133,0	166,8	106,0	183,6	91,5
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	7 150 000	9 300 000	6 600 000	14 732 500	6 900 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	53 759	55 749	62 264	80 253	81 445
Koeficient prodejnosti	-	0,98	0,98	0,95	0,80	0,85
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	52 684	54 634	59 151	64 203	69 228

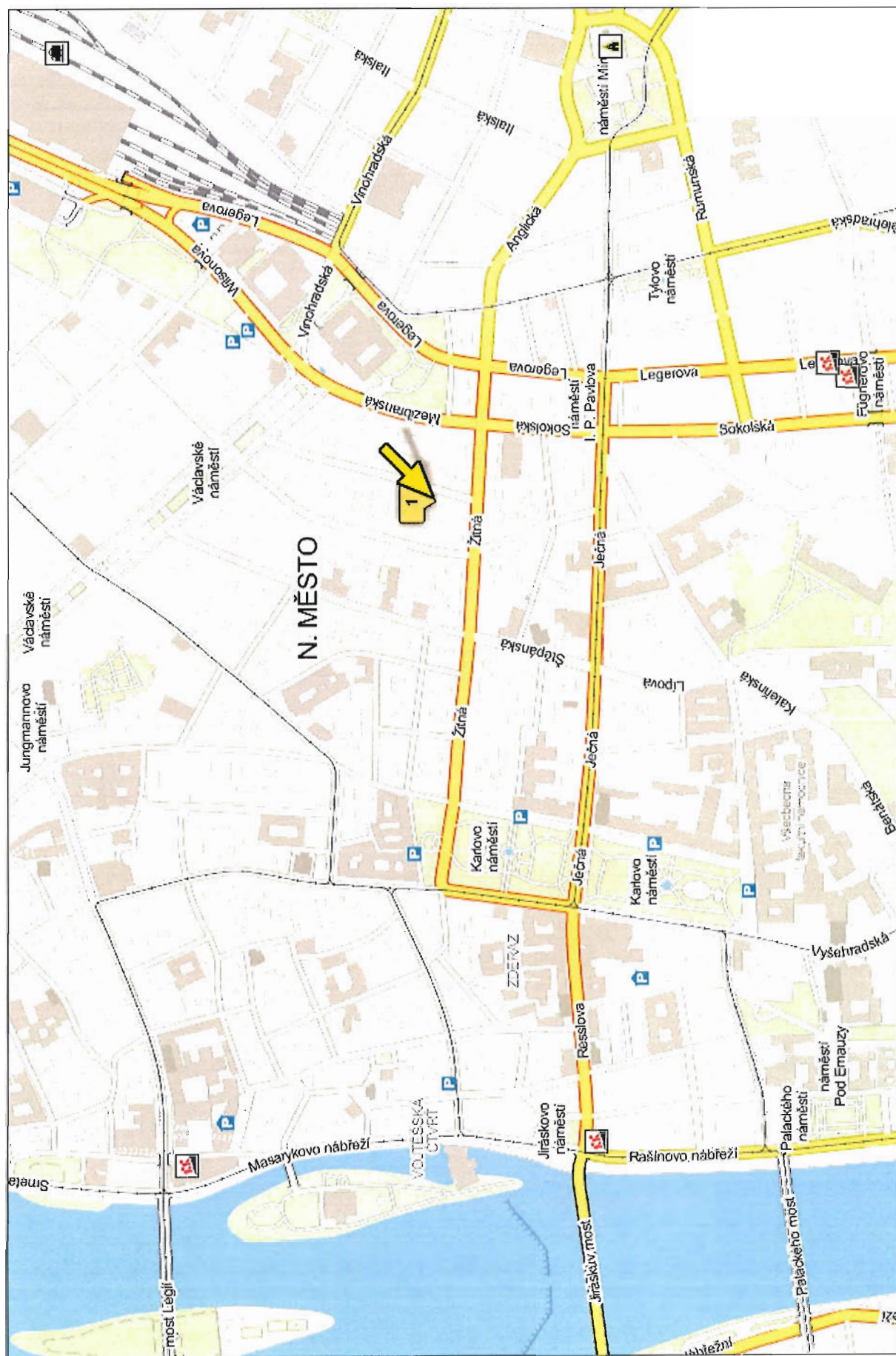
Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
Položka		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost		obdobná	lepší	lepší	lepší	horší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	0,95	0,98	0,98	1,03
Technický stav objektu		lepší	obdobný	lepší	lepší	lepší
Koeficient technického stavu	-	0,98	1,00	0,98	0,98	0,95
Vybavenost budov		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Funkční využitelnost		horší	obdobná	obdobná	horší	horší
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,03	1,00	1,00	1,03	1,03
Umístění v rámci bytového domu		4. NP s výťahem	5. NP bez výťahu (v plánu v r. 2015)	6. NP s výťahem	5. NP s výťahem	6. a 7. NP s výťahem
Koeficient podlažnosti	-	0,98	1,15	0,98	0,98	0,98
Velikost bytu		menší	obdobná	menší	obdobná	menší
Koeficient velikosti bytu	-	0,95	1,00	0,90	1,00	0,90
Technický stav bytu		horší	horší	horší	obdobný	obdobný
Koeficient technického stavu	-	1,07	1,05	1,05	1,00	1,00
Orientace bytu a výhledu		méně výhodné	méně výhodné	méně výhodné	méně výhodné	méně výhodné
Koeficient orientace bytu a výhledu	-	1,15	1,15	1,15	1,15	1,10
Příslušenství bytu		obdobné	parkování	horší	obdobné	lepší
Koeficient příslušenství	-	1,00	0,92	1,05	1,00	0,95

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		53 759	55 749	62 264	80 253	81 445
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		60 922	66 307	63 527	71 576	64 308
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	65 328					
Plocha bytu (m ²)	183,2					
Porovnávací hodnota (Kč)	11 968 078					
Výsledná porovnávací hodnota (Kč)	11 968 000					

Porovnávací hodnota bytu (při uvažování výběrného stavu bytu)	11 968 000 Kč
Předpokládané náklady na provedení rekonstrukce bytu (odhad) 17 tis. Kč/m² (zaokrouhleno)	2 997 100 Kč
Současná tržní hodnota bytu (zaokrouhleno)	9 000 000 Kč



Všeobecná mapa



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2015 08:55:02

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 4101

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dytko Přemysl, Modletická 1390/1, Chodov, 14900 Praha 4	791023/0196	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1391/27	byt	památkově chráněné území	byt.z.	1763/29863

Vymezeno v:

Budova	Nové Město, č.p. 1391, byt.dům, LV 3699		
	na parcele	2301/1, LV 3699	
Parcela	2301/1	zastavěná plocha a nádvoří	904m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 9 000 000,00 Kč včetně příslušenství

Hütter Lucie Ing., Mezivrší 858/34, Jednotka: 1391/27

V-76/2014-101

Braník, 14700 Praha 4, RČ/IČO:

815806/5872

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2013. Právní účinky zápisu ke dni 03.01.2014. Zápis proveden dne 27.02.2014.

V-76/2014-101

Pořadí k 03.01.2014 11:08

o Zástavní právo smluvní

Existující pohledávky do výše 5.000.000,-Kč s příslušenstvím

Existující pohledávky do výše 6.100.000,-Kč s příslušenstvím

Existující pohledávky do výše 10.000.000,-Kč s příslušenstvím

Existující pohledávky do výše 10.000.000,-Kč s příslušenstvím

Existující pohledávky do výše 4.000.000,-Kč s příslušenstvím

Existující pohledávky do výše 7.000.000,-Kč s příslušenstvím

Existující pohledávky do výše 6.000.000,-Kč s příslušenstvím

Němeček Karel Ing., Na Pazderce Jednotka: 1391/27

V-32864/2013-101

61/6, Troja, 17100 Praha 7, RČ/IČO:

690511/1499

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.07.2013.

V-32864/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 9.950.000,- Kč s příslušenstvím

UniCredit Bank Czech Republic and Jednotka: 1391/27

V-29093/2012-101

Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2015 08:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 4101

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.07.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 04.07.2012.

V-29093/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

průchodu a průjezdu dle GP č. 927-79/2001

Parcela: 2301/5

Jednotka: 1391/27

Z-29813/2005-101

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.07.2004. Právní
účinky vkladu práva ke dni 17.08.2004.

V-32963/2004-101

o Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné

Jednotka: 1391/27

Z-12132/2014-101

Listina Oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné ze dne 28.02.2014.
Právní účinky zápisu ke dni 03.03.2014. Zápis proveden dne 14.03.2014.

Z-12132/2014-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2012.

V-29214/2012-101

Pro: Dytko Přemysl, Modletická 1390/1, Chodov, 14900 Praha 4

RČ/IČO: 791023/0196

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 02.07.2015 08:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 4101

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:

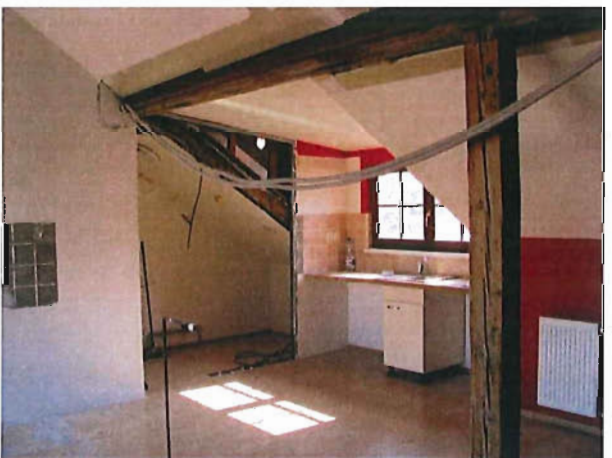
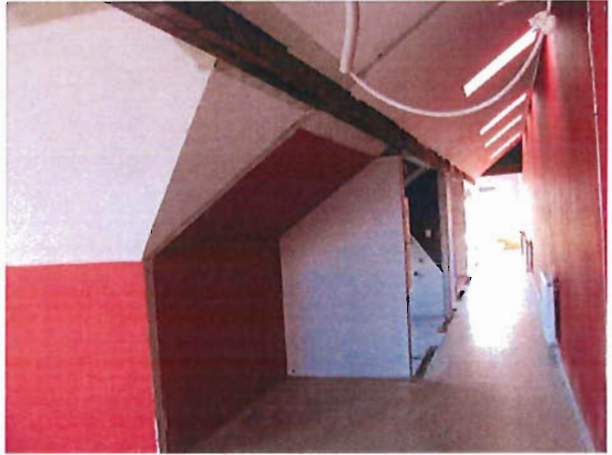
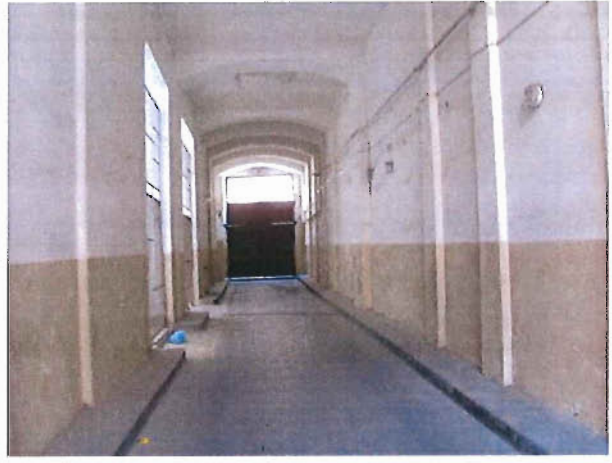
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.07.2015 09:11:11

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 přezkouvání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkouvání 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 N43056/15 znaleckého deníku a obsahuje 23 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. Simona Vysloužilová
Ing. Stanislav Bílek

V Praze dne 14. července 2015

12.  

Ing. Leoš Klimt
ředitel
EQUITA Consulting s.r.o.