Ing. Josef KOPTÍK
Znalec z oboru
ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

ZNALECKÝ POSUDEK

č.744/2018

pro stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č.1426/101 a nebytové jednotky č.1426/109 situované v domě č.p.1426 v katastrálním území Kunratice, ulice Velké Kunratické 28, Praha 4

Objednavatel posudku:

INSOL.UTION v.o.s.
Svobodova 138/5
128 00 Praha 2
IČ: 24847381

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.1426/1 a nebytové jednotky č.1426/104

Podle stavu ke dni 17.10.2018 posudek vypracoval:

Ing. Josef Koptík
Rosečská 23
140 00 Praha 4
tel.: 603 460 056

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 24 stran textu a 11 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 19.11.2018

Copyright

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu, bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele elaborátu.

Úvod

1.1 Zadání

Úkolem znalce bylo:

1) **Ocenit níže uvedené nemovité věci, včetně jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených. Oceněním bude u těchto nemovitých věcí stanovena v místě obvyklá (tržní) cena, která by byla při jejich prodeji na trhu s nemovitými věcmi dosažitelná, a to:**

a) Nebytová jednotka č.1426/101 včetně podílu na společných částech domu – budova č.p.1426 Kunratice – bytový dům

Zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro okres Hlavní město Praha, KP Praha na listu vlastnictví č.3862 pro obec Praha a katastrální území Kunratice

b) Nebytová jednotka č.1426/109 včetně podílu na společných částech domu – budova č.p.1426 Kunratice – bytový dům

Zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro okres Hlavní město Praha, KP Praha na listu vlastnictví č.3844 pro obec Praha a katastrální území Kunratice

1.2 Základní pojmy

ADMINISTRATIVNÍ CENA – cena zjištěná dle cenového předpisu, v současné době zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákona č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb. a č.257/2004 Sb. a vyhlášky ministerstva financí České republiky č.53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb.

CENA POŘIZOVACÍ – cena, za kterou bylo možno nemovitost pořídit v době pořízení za použití tehdy platných metodik, bez odpočtu opotřebení (u staveb, cena v době jejich postavení).

CENA REPRODUKČNÍ – cena za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS – výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního finančního zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů) stanovený jako průměrná nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

HODNOTA LIKVIDAČNÍ – peněžní částka, která je přijata majitelem likvidovaného majetku při nuceném prodeji v časově omezené nabídce na trhu.

HODNOTA POROVNÁVACÍ – hodnota stanovená na základě porovnání předmětných nemovitostí s obdobnými majetky, jejichž ceny byly v nedávné minulosti realizovány na trhu a jsou známé. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Z toho vyplývá zásadní kriterium: cena srovnatelné posuzované nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované.

HODNOTA VĚCNÁ – je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (v právním názvosloví – časová cena)

HODNOTA VÝNOSOVÁ – uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

TRH – interakce prodávajících a kupujících vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

HODNOTA TRŽNÍ – odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění prodán v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají se všemi dostupnými informacemi, rozvážně a bez nátlaku. (definice dle IVSC). Tato hodnota je též označována jako „cena obvyklá“, také jako „cena obecná“ nebo jako „cena obchodovatelná“.

1.3 Podklady dodané objednavatelem

- výpis z katastru nemovitoslí LV č.3844
- výpis z katastru nemovitoslí LV č.3862

1.4 Podklady zajištěné zpracovatelem

- katastrální mapa z nahlížení do katastru nemovitostí na internetu
- informace a údaje sdělené panem Vojtěchem Jelínkem
- informace a údaje sdělené paní JUDr. Forejtovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při prohlídce a zaměření exteriéru nemovitostí
- údaje z vlastní databáze znalce (vlastní realitní kancelář od roku 1992)
- údaje z databáze realitních kanceláří
- údaje z realitní inzerce
- Zákon č.151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy
  (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Josef Fiala, Csc., Linde Praha a.s. 2007
- vyhláška 457/2017 Sb.

1.5. Základ hodnoty

Podkladem pro sjednání tržní ceny (tj. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC. Výraz tržní hodnota lze z pohledu současné legislativní úpravy ztotožnit s pojmem „cena obvyklá" dle zákona č.151/97 Sb.

1.6. Rozsah ocenění

Při tržním ocenění nemovitostí vychází rozsah práce ze skutečnosti, kdy by měly být vzaty na zřetel všechny vlivy a skutečnosti, které mohou mít významný vliv na tržní hodnotu posuzovaných nemovitostí a tyto musí být zpracovány do příslušné prognózy. Patří mezi ně především:

- historie a podstata nemovitostí
- účetní hodnota nemovitostí
- realizované tržní ceny srovnatelných nemovitostí
- obecné ekonomické vyhlídky a konkrétní podmínky nemovitostí
- historie a podstata nemovitostí (dle druhu oceňované nemovitosti)
- předpokládaný výnos nemovitostí
- ekologické zatížení nemovitostí
- věcná břemena

Pokud jsou informace o výše jmenovaných skupinách problémů dostupné, mohu být využity v prognóze čistého výnosu majetku, pokud jsou nemovitosti oceňovány s využitím výnosové metody.

1.7. Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovována podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v České republice a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Tržní hodnota je velmi proměnlivá v čase a je závislá na ovlivňování mnoha faktory, které se vyvíjejí v souvislosti s rozvojem tržního hospodářství, vývojem soukromého podnikání a vývojem finanční politiky. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota nemovitostí zjišťuje.

1. Metody oceňování

2.1 Metoda stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena se rovná výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění tedy může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupujícího), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost zcela novou. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti dělíme zpravidla na:
- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní informace a údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou:
- délka (m´)
- zastavěná plocha (m^2)
- obestavěný prostor (m^3)
- vnitřní využitelné plochy (m^2) – vhodné k pronajmutí
- stáří objektu
- pořizovací–reprodukční cena m´, m^2, m^3
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení objektu je potřeba zjistit nebo stanovit následující údaje:
- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměny jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m^2 pozemku. Vždy se uvedou podklady na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

2.2 Metoda porovnávací

Tato metoda pro ocenění nemovitostí (pozemky a stavby) je založena na porovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti realizovány na trhu, jsou známé a ze získaných informací je možné vyhodnotit jak hodnotu pozemku tak hodnotu stavby případně souboru staveb. Pokud je metoda porovnávací využita, mají být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šest měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavebních charakteristik (velikost pozemku, zastavěná plocha, obestavěný prostor), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tím pádem i vliv jednotlivých parametrů na určovanou cenu. Podstatný vliv na kvalitu zjištěných dosažených porovnávacích cen mají ověřené informace o průběhu prodeje. Za optimální dobu zrealizování prodeje lze uvažovat období jednoho až šesti měsíců.
Protože se cena nemovitostí utváří na trhu v konkrétních podmínkách, je úkolem znalce co nejvěrněji popsat všechny dostupné cenotvorné faktory a jejich vliv na tvorbu výsledné tržní hodnoty.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:
- polohu v lokalitě
- konstrukční systémy
- vybavenost
- opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- ekologické zatížení
- věcná břemena
- architektonické působení
- slabé a silné stránky nemovitosti

2.3 Použití metod

Každá z výše popsaných metod pro zjištění ceny nemovitosti má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnávací, jestliže je pro použití této metody k dispozici dostatečné množství aktuálních porovnatelných cen z realizovaných prodejů. Vzhledem ke svým vlastnostem je význam porovnávací metody stále větší, protože nejvěrněji dokumentuje situaci na trhu s nemovitostmi a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má za úkol stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

Z výpočtových metod se v současné době pro návrh tržní hodnoty nejvíce používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Pro stanovení tržní hodnoty pozemku je nejreálnější využití administrativní ceny, ceny přejaté z cenové mapy stavebních pozemků, dále je možné využít porovnávací metody.

V případě nebytové jednotky č.1426/101 a nebytové jednotky 1426/109 umístěné v domě č.p.1426, katastrální území Kunratice, Velké Kunratické 28, Praha 4, je tržní hodnotu možno nejlépe vystihnout za použití porovnávací metody vycházející z realizovaných prodejů, současné inzertní nabídky a při použití ocenění nebytové jednotky vycházejícího ze zákona č.151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a z vyhlášky č.457/2017 Sb. S ohledem na skutečnost, že oceňované nebytové jednotky jsou skoro ve všech parametrech prakticky totožné, bude porovnávací metoda použita současně pro obě nebytové jednotky.

3. Nález a ocenění

3.1. Budova č.p.1426 v ulici Velké Kunratické 1426/28, Praha 4, nebytová jednotka č.1426/101 a nebytová jednotka 1426/109

Identifikační údaje majetku – ke dni 8.6.2015

Vlastník:	**Sabero s.r.o., IČ: 26191911** **se sídlem V Štíhlách 1312/6, 142 00 Praha 4**
Adresa nemovitosti:	Velké Kunratické 1426/28, 142 00 Praha 4
Katastrální území:	**Kunratice**
Kód katastrálního území:	728314
Kód obce:	**554782**
Okres:	Hlavní město Praha
Počet obyvatel:	1 280 508
List vlastnictví:	**č.3844, 3862**

3.1.1 Údaje o oceňované nemovitosti:

Poloha:
Objekt stojící na cizím pozemku se nachází v zástavbě nových bytových domů v blízkosti ulice Vídeňská, 450 metrů od IKEMu, 600 metrů od autobusové zastávky IKEM, v těsné blízkosti Kunratického potoka a Kunratického lesa, základní škola V Štíhlách 650m. Lokalita situovaná v širší centrum Prahy. Z nemovitosti je výhled směrem do zeleně a na Kunratický les.

Začlenění v lokalitě:
Objekt je součástí stávající řadové zástavby jako koncový řadový dům. Jedná se o netypový dům situovaný v rámci novější zástavby, který s navazující zástavbou tvoří tvar písmene „L" a ukončuje zástavbu mezi Kunratickým lesem a IKEMem.

Poloha v objektu:
Jedná se o nebytovou jednotku č.1426/101, která se nachází ve druhém podzemním podlaží a nebytovou jednotku č.1426/109, která se nachází v prvním podzemním podlaží objektu s celkem šesti nadzemními a dvěma podzemními podlažími. Ze severovýchodu a severozápadu s odstupem na objekt navazují obdobné bytové domy, na jihozápadní straně navazuje sousední dům, jihovýchodní strana je s výhledem na Kunratický les. Ze severovýchodní strany je přístup a příjezd do objektu z ulice Velké Kunratické.

Konfigurace terénu:
Jedná se o území s mírným sklonem terénu k severu.

Tvar pozemku:
Pozemek pod objektem má tvar obdélníku s menším výstupkem na jihovýchodní straně.

Dopravní situace:
K posuzované nemovitosti je dobrý přístup i příjezd po zpevněné komunikaci prostředky veřejné hromadné dopravy (autobus 450m v ulici Vídeňská) i prostředky osobními. Příjezd je možný ulicí Velké Kunratické a Muškova.

Parkovací možnosti:
Částečně komplikované v ulici Velké Kunratické a Muškova nebo v přilehlých ulicích, dům má vlastní garážová stání v podzemních podlažích.

Technická vybavenost:
Objekt je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě (elektrická energie, kanalizace, vodovod, kabelová televize, telefon), plynovod není k dispozici.

Omezující faktory:
Objekt je stavebně dokončený a není předpoklad jakéhokoli dalšího stavebního rozvoje.

Životní prostředí:
Poměrně malý automobilový provoz převážně osobních automobilů v ulici Velké Kunratické, v úseku u domu č.p.1426 je již slepá ulice.

Využití:
Prostory v objektu jsou využívány pouze pro bytové účely a příslušenství k bytovým jednotkám. Dům má dva suterény, které slouží jako parkovací stání.

Celkové hodnocení:
Poloha v širším centru Prahy v blízkosti IKEMu a Kunratického lesa, která je stavebně dokončená s dobrou dostupností MHD, vhodná pro bydlení, které vyžaduje parkování osobních automobilů. Lokalita je zatížená minimálním dopravním provozem v ulici Velké Kunratické, v nejbližším okolí se nepředpokládá stavební rozvoj, platí klasická administrativní omezení.

ÚDAJE O OBJEKTU – Velké Kunratické 1426/28, Praha 4 – Kunratice

Popis objektu:
Prohlídka a místní šetření nebytových jednotek byly uskutečněny dne 17.10.2018.
V rámci posuzovaných nebytových jednotek nebyly zjištěny žádné informace o provedení stavebních úprav, nebytové jednotky jsou v původním stavu s prováděnou běžnou údržbou.
Posuzovaný objekt je užíván k bydlení. Bytový dům je řadový koncový, má vchod ze severovýchodní strany a má výtah. Ve všech nadzemních podlažích se nacházejí bytové jednotky a společné komunikační prostory (schodiště, chodby), v podzemních podlažích jsou garážová stání a dále se v obou podzemních podlažích nacházejí sklepy a společné prostory. Veřejná přístupová komunikace k objektu je asfaltová (Velké Kunratické).
Jedná se o netypový ŽB bytový dům s vyzdíváním s plochou střechou, na kterém byla v průběhu životnosti prováděna pouze běžná údržba. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě mimo plynu. Objekt byl kolaudován v roce 2005, stáří objektu je 13 roků.

ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU

3.1.2 Nákladová cena - nebytová jednotka č.1426/101 a 1426/109

Ocenění nemovitostí je provedeno dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č.443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nebytové jednotky č.1426/101 - garáž a nebytové jednotky č.1426/109 - garáž v domě č.p.1426 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu, to vše v katastrálním území Kunratice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č.1426/101 a nebytová jednotka č.1426/109
Adresa předmětu ocenění:	Velké Kunratické 1426/28 140 00 Praha 4
LV:	3862 a 3844
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kunratice
Počet obyvatel:	1 280 508

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.10.2018 za přítomnosti pana Vojtěcha Jelínka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č.3844
- výpis z katastru nemovitostí LV č.3862
- informace a údaje sdělené panem Vojtěchem Jelínkem
- informace a údaje sdělené paní JUDr. Forejtovou - předsedkyně SVJ
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při prohlídce a zaměření nemovitostí
- katastrální mapa z nahlížení do KN
- zákon č.151/1997 Sb.o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č.457/2017 Sb.

5. Vlastnické a evidenční údaje

- dle výpisu z katastru nemovitostí LV č.3844
- dle výpisu z katastru nemovitostí LV č.3862

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena uvedená listinná dokumentace k oceňovaným nemovitostem. Při posouzení znalec vycházel ze skutečností zjištěných při místním šetření, z informací sdělených panem Jelínkem a paní JUDr. Forejtovou a z dostupných dokladů.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný nebytový prostor č.1426/101 se nachází ve druhém podzemním podlaží bytového netypového domu a nebytový prostor č.1426/109 se nachází v prvním podzemním podlaží bytového netypového domu, který má celkem šest nadzemních podlaží a dvě podzemní podlaží. Dům je situován do ulice Velké Kunratické a Muškova, má sklonitou střechu s velmi mírným spádem, výtah, vybavení domu je standardní.
Na objektu podle dostupných informací nebyla za jeho životnosti prováděna žádná rekonstrukce, je prováděna pouze běžná údržba. Předmětem ocenění je nebytová jednotka č.1426/101 a nebytová jednotka č.1426/109 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Jednotky jsou v původním udržovaném stavu s prováděnou běžnou údržbou. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě mimo plynu a je přístupný po zpevněné komunikaci. Dům byl postaven v roce 2005, stojí na cizím pozemku, stáří objektu je 13 roků.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Platná oceňovací vyhláška č.457/2017 Sb.
Tržní ocenění

9. Obsah znaleckého posudku

Nebytový prostor - jednotka č.1426/101

1. Nebytová jednotka č.1426/101

Nebytový prostor - jednotka č.1426/109

1. Nebytová jednotka č.1426/109

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,065}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,980}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	**č.**	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: **Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí**	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, **špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku**	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1,118}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient pp = $\mathbf{I_T * I_P = 1,029}$

Nebytový prostor - jednotka č.1426/101

1. Nebytová jednotka č.1426/101

Jedná se o nebytovou jednotku umístěnou ve druhém podzemním podlaží bytového netypového domu s železobetonovou nosnou konstrukcí s vyzdíváním, který má šest nadzemních podlaží.
Dům je situován do ulice Velké Kunratické a Muškova, má plochou střechu s mírným spádem, vybavení domu je standardní. Nebytová jednotka je garážové stání, které je v prostoru označeno číslem 38. Vybavení jednotky je standardní, nebytová jednotka je v původním stavu, v průběhu životnosti nebyly na jednotce prováděny žádné rekonstrukce, běžná údržba je průběžně prováděna, dům je v dobrém technickém stavu.
Předmětem ocenění je bytová jednotka č.1426/101 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě mimo plynu a je přístupný po zpevněné komunikaci. Dům byl postaven v roce 2005, stáří objektu je 13 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21	
Budova:	K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc není součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
bytová jednotka 1426/101:	349,57 *	1,00 =	349,57 m²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			349,57 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	S	100
10. Schody		N	100
11. Dveře	protipožární	X	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	chybí	S	100
14. Povrchy podlah		C	100
15. Vytápění	chybí	S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní		X	100
26. Instalační pref. jádra		A	100
27. Vrata			

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10

9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	1,13	100	1,00	1,13

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (PPK * ZC * K_1 * K_5 * K_i)

50 000,00 / (349,57 * 4 210,- * 1,1580 * 1,2000 * 2,1670) = 1,13

Součet upravených objemových podílů	76,06
Koeficient vybavení K_4:	0,7606

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7606
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m²]	=	9 642,44
Plná cena: 349,57 m² * 9 642,44 Kč/m²	=	**3 370 707,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 100 = 13,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 13,0 % / 100)

Nákladová cena CJ_N	*	0,870
Koeficient pp	=	**2 932 515,74 Kč**
Cena CJ	*	1,118
	=	**3 278 552,60 Kč**

Nebytová jednotka č.1426/101 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **3 278 552,60 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	0,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	34 957 / 218 361	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 34 957 / 218 361		+ 0,-
Nebytová jednotka č.1426/101 - zjištěná cena		= **3 278 552,60Kč**

Nebytový prostor - jednotka č.1426/109

1. Nebytová jednotka č.1426/109

Jedná se o nebytovou jednotku umístěnou v prvním podzemním podlaží bytového netypového domu s železobetonovou nosnou konstrukcí s vyzdíváním, který má šest nadzemních podlaží. Dům je situován do ulice Velké Kunratické a Muškova, má plochou střechu s mírným spádem, vybavení domu je standardní. Nebytová jednotka je garážové stání, které je v prostoru označeno číslem 107. Vybavení jednotky je standardní, jednotka má okna, nebytová jednotka je v původním stavu, v průběhu životnosti nebyly na jednotce prováděny žádné rekonstrukce, běžná údržba je průběžně prováděna, dům je v dobrém technickém stavu.
Předmětem ocenění je bytová jednotka č.1426/109 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě mimo plynu a je přístupný po zpevněné komunikaci. Dům byl postaven v roce 2005, stáří objektu je 13 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21	
Budova:	K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Podlahové plochy nebytového prostoru		koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka 1426/109:	320,06 *	1,00 =	320,06 m²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			320,06 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100

10. Schody		S	100
11. Dveře	protipožární	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata		A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	1,23	100	1,00	1,23

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (PPK * ZC * K_1 * K_5 * K_i)

50 000,00 / (320,06 * 4 210,- * 1,1580 * 1,2000 * 2,1670) = 1,23

Součet upravených objemových podílů		81,56
Koeficient vybavení K_4:		**0,8156**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8156
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m²]	=	**10 339,70**
Plná cena: 320,06 m² * 10 339,70 Kč/m²	=	**3 309 324,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 100 = 13,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 13,0 % / 100)	*	0,870
Nákladová cena CJ_N	=	**2 879 112,21 Kč**
Koeficient pp	*	1,118
Cena CJ	=	**3 218 847,45 Kč**
Nebytová jednotka č.1426/109 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**3 218 847,45 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 32 006 / 218 361

Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 32 006 / 218 361	+	0,-
Nebytová jednotka č.1426/109 - zjištěná cena	=	**3 218 847,45Kč**

C. REKAPITULACE

Nebytový prostor - jednotka č.1426/101

1. Nebytová jednotka č.1426/101 3 278 552,60 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 13

Nebytový prostor - jednotka č.1426/101 - celkem: 252 196,- Kč

Nebytový prostor - jednotka č.1426/109

1. Nebytová jednotka č.1426/109 3 218 847,50 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 13

Nebytový prostor - jednotka č.1426/109 - celkem: 247 604,- Kč

Výsledná cena - celkem: 499 800,- Kč

slovy: Čtyřistadevadesátdevěttisícosmset Kč

3.1.3 Porovnávací hodnota - nebytová jednotka č.1426/101 a č.1426/109

Nebyly nalezeny žádné porovnatelné nemovitosti, jejichž prodej by byl realizován v období uplynulých šesti měsíců. Tento přehled mapuje obraz cen inzerovaných nebytových jednotek v blízkém okolí nebo v obdobných lokalitách. Příklady tržních cen vycházejí z porovnání inzerovaných prodejů obdobných nebytových jednotek v dané lokalitě ve vzdálenosti maximálně do 1000 m nebo v obdobných lokalitách v okrajových částech Prahy. Inzerovaných prodejů bylo v nejbližším okolí zjištěno relativně dostatečné množství. Většina nebytových jednotek je porovnatelných a proto lze jejich vypovídací hodnotu brát za dostačující.

A – Ceny prodeje nebytových prostor – garážových stání z inzerce

Číslo	Ulice	Výměra m2	Cena Kč	Cena Kč/m2	Poznámka
1.	Pod Haltýřem	18	450.000	25.000	OV, ŽB dům s vydívkou, pozemek jiného vlastníka, novostavba, možno i pro větší vozy, kamerový systém
2.	U Kamýku	13	300.000	23.077	OV, ŽB dům s vydívkou, novostavba, dálkově ovládaná vrata
3.	V Dolině	14	330.000	23.571	OV, ŽB dům s vydívkou, novostavba, možno i pro větší vozy, dálkově ovládaná vrata
4.	V Zeleném údolí	14	175.000	1.12.500	OV, jednotka v přízemí, ŽB dům s vydívkou, pozemek jiného vlastníka, dálkově ovládaná vrata, EZS
5.	Poděbradská	15	260.000	17.333	OV, ŽB dům s vydívkou, dálkově ovládaná vrata na čip, kamerový systém

6.	Chmelařská	13	350.000	26.923	OV, 1.PP, ŽB dům s vydívkou, novostavba 2013, možno i pro větší vozy, dálkově ovládaná vrata
7.	Smetáčkova	15	495.000	33.000	OV, ŽB dům s vydívkou, možno i pro větší vozy, PENB „G“
8.	Truhlářova	12	200.000	16.667	OV, 1.PP, ŽB dům s vydívkou, novostavba, dálkově ovládaná vrata, PENB „C“
9.	Truhlářova	12	220.000	18.333	OV, 1.PP, ŽB dům s vydívkou, novostavba, dálkově ovládaná vrata, PENB „C“
10.	Sluneční náměstí	18	360.000	20.000	OV, 3.PP, ŽB dům s vyzdívkou, novostavba 2005, sklep 3,5 m2, dálkově ovládaná vrata, PENB „C“
11.	Velké Kunratické	16	350.000	0	OV, 1.PP, 2.PP, ŽB dům s vyzdívkou, pozemek jiného vlastníka, dálkově ovládaná vrata

Průměrná cena vypočtená z ceny inzerovaných prodejů 16,0 x 21.640,- Kč = 346.240,- Kč

Cena inzerovaných nebytových jednotek je zpravidla vyšší než cena realizovaná. Cenu vypočtenou z ceny inzerovaných prodejů je třeba snížit o částku, která představuje hodnotu provize realitní kanceláře a dále je třeba vzít v úvahu skutečnost, že část inzerovaných jednotek se prodá levněji, porovnávané nemovitosti jsou ve většině případů novostavby nebo stavby do 15 let stáří. Dále je třeba vzít v úvahu, že většina nabízených nemovitostí nestojí na cizím pozemku a prodává se s podílem na společných částech. Na základě těchto skutečností je vypočtená cena snížena přibližně o 15% (18.394,- Kč).

Upravená tržní cena vypočtená z ceny inzerovaných prodejů 294.304,- Kč

3.1.4 Tržní cena – závěrečná analýza

V případě oceňovaných nemovitostí – nebytové jednotky č.1426/101 a nebytové jednotky č.1426/109 – byly použity standardní oceňovací metody běžně používané v oceňovací praxi. Cílem posudku bylo stanovení tržní hodnoty nemovitosti – nebytové jednotky č.1426/101 a nebytové jednotky č.1426/109 včetně podílu na společných částech domu č.p.1426 v katastrálním území Kunratice, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Věcná hodnota má v tomto případě relativně méně objektivní vypovídací schopnost o ceně obvyklé.
Lokalita této části Prahy 4 je zajímavá hlavně svou rozumnou dostupností do centra, dobrou dostupností služeb a zdravotnictví, svým klidem souvisejícím s návazností na Kunratický les a proto je velmi vhodná pro bydlení. V dané lokalitě je velký rozsah nové výstavby, počet parkovacích stání je odpovídající. Pohyb na trhu je spíše podprůměrný.
Pomocí různých metod bylo vypočteno několik následujících hodnot s důrazem na hodnotu porovnávací, protože nákladová metoda není dosti objektivní.

Věcná hodnota nebytové jednotky č.1426/101– dle cenového předpisu	252.196,- Kč
Věcná hodnota nebytové jednotky č.1426/109– dle cenového předpisu	247.604,- Kč
Porovnávací hodnota nebytové jednotky č.1426/101	294.304,- Kč
Porovnávací hodnota nebytové jednotky č.1426/109	294.304,- Kč

Nebytová jednotka č.1426/101 má tyto silné stránky:

- nachází se v lokalitě vhodné pro bydlení
- dobrá dopravní dostupnost jak individuelní tak MHD
- dobrý technický stav bytového domu

Nebytová jednotka č.1426/101 má tyto slabé stránky:

- bytový dům stojí na cizím pozemku
- k nebytové jednotce nepatří bytová jednotka

Nebytová jednotka č.1426/109 má tyto silné stránky:

- nachází se v lokalitě vhodné pro bydlení
- dobrá dopravní dostupnost jak individuelní tak MHD
- dobrý technický stav bytového domu

Nebytová jednotka č.1426/109 má tyto slabé stránky:

- bytový dům stojí na cizím pozemku
- k nebytové jednotce nepatří bytová jednotka

Na základě celkového výsledku provedené analýzy ocenění pro danou lokalitu a daný čas, s použitím uvedených metod ocenění, stanovuji tržní hodnotu pro posuzovanou nebytovou jednotku č.1426/101 a také nebytovou jednotku č.1426/109 v dané nemovitosti ke dni prohlídky v celkové výši

290.000,- Kč

slovy: dvěstědevadesáttisíckorunčeských

4. Závěr

Úkolem znalce bylo posouzení a zodpovězení následující otázky:

1) Ocenit níže uvedené nemovité věci, včetně jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených. Oceněním bude u těchto nemovitých věcí stanovena v místě obvyklá (tržní) cena, která by byla při jejich prodeji na trhu s nemovitými věcmi dosažitelná, a to:

a) Nebytová jednotka č.1426/101 včetně podílu na společných částech domu – budova č.p.1426 Kunratice – bytový dům

Zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro okres Hlavní město Praha, KP Praha na listu vlastnictví č.3862 pro obec Praha a katastrální území Kunratice

b) Nebytová jednotka č.1426/109 včetně podílu na společných částech domu – budova č.p.1426 Kunratice – bytový dům

Zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro okres Hlavní město Praha, KP Praha na listu vlastnictví č.3844 pro obec Praha a katastrální území Kunratice

a) Obvyklá cena nebytové jednotky č.1426/101 situované v objektu č.p.1426 (bytový dům) včetně podílu na společných částech domu č.p.1426, zapsaných v katastru nemovitostí pro Hlavní město Prahu na LV č.3862 pro obec Praha, katastrální území Kunratice, na adrese Praha 4, Velké Kunratické 1426/28 byla ke dni 17.10.2018 stanovena na celkovou částku

290.000,- Kč

slovy: dvěstědevadesáttisíckorunčeských

a) Obvyklá cena nebytové jednotky č.1426/109 situované v objektu č.p.1426 (bytový dům) včetně podílu na společných částech domu č.p.1426, zapsaných v katastru nemovitostí pro Hlavní město Prahu na LV č.3844 pro obec Praha, katastrální území Kunratice, na adrese Praha 4, Velké Kunratické 1426/28 byla ke dni 17.10.2018 stanovena na celkovou částku

290.000,- Kč

slovy: dvěstědevadesáttisíckorunčeských

5. Přílohy

5.1 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.6.1997 č.j. Spr. 3714/97 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým č.744/2018 znaleckého deníku.

V Praze 19.11.2018

Ing. Josef Koptík
Rosečská 23
140 00 Praha 4
tel.: 603 460 056

Ing. Josef KOPTÍK znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

5.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty

Toto tržní ocenění bylo vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3) Nebere se žádná odpovědnost za změnu v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a obecně závaznými předpisy.
6) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoli potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
7) Odhadnutá objektivní tržní výška posuzovaných nemovitostí je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
8) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že posuzovaný prostor bude v případě prodeje upraven pro uvažovaný způsob užívání, bude provozuschopný a bude uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení
9) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

5.3 Prohlášení

1) Při zpracování tohoto tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění jak jsou uvedeny v úvodu ocenění.

2) Vypracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit odhadnuté hodnoty nebo dosažené závěry.

3) Potvrzuji tímto, že v současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo jiný prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny není závislá na odhadnutých hodnotách ani dosažených závěrech.

4) V průběhu provedení tohoto ocenění jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.06.2015 11:55:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH90INS34011/2015 pro INSOL.UTION, v.o.s.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

at.území: 728314 Kunratice List vlastnictví: 3844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Filgas Josef Ing., Bezručova 706, 74213 Studénka	601025/1654	5/130
JM Forejt Martin Ing. a Forejtová Jaroslava PhDr., Rytířova 783/15, Kamýk, 14300 Praha 4, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4	620506/1368 605624/0179	1/13
Fůsková Jarmila Mgr., Poštovní 1369, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí	735118/4995	5/130
JM Jarabinský Jozef Ing. a Jarabinská Marie, K mejtu 476/13, Písnice, 14200 Praha 4, Stallichova 932/9, Krč, 14000 Praha 4	440312/729 425511/113	1/13
Jiříková Renata Ing., Nad Zátiším 345/12, Lhotka, 14200 Praha 4	586011/0432	1/13
JM Král Ladislav Ing. a Králová Eva Mgr., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4	810825/0557 815509/0570	1/13
Mikeš Pavel, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha	451204/063	1/13
Pužej Ilja JUDr., U Menhiru II 229, 25225 Zbuzany	560416/1937	1/13
Sabero s.r.o., V Štíhlách 1312/6, Krč, 14200 Praha 4	26191911	1/13
Skalická Jana, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha	825225/2778	1/13
Slatinská Janka MUDr., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4	736120/7480	2/13
Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4	705827/0087	2/26
Vlachynský Dan, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4	691129/2927	1/13

JM = společné jmění manželů

Nemovitosti

ednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu*
1426/109	garáž		byt.z.	32006/218361

Vymezeno v:

Budova Kunratice, č.p. 1426, byt.dům, LV 3806

na parcele 2339/84, LV 4782

1 *Jiná práva* - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu *Oprávnění pro*	*Povinnost k*

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 6.947.000,- Kč s příslušenstvím

- na podíl 1/13

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO:

Vlachynský Dan, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 691129/2927

Jednotka: 1426/109

V-46713/2013-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.06.2015 11:55:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

t.území: 728314 Kunratice List vlastnictví: 3844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

60192852

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.09.2013.

V-41493/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní
budoucí pohledávka do výše 6.947.000,- Kč s příslušenstvím
- na podíl 1/13

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852 — Vlachynský Dan, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 691129/2927; Jednotka: 1426/109 — V-46713/2013-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.09.2013.

V-41493/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno užívání
k podílu 1/13

Pužejová Jarmila, Chrpová 640, 25243 Průhonice, RČ/IČO: 325616/068 — Jednotka: 1426/109 — V-66132/2013-101

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2013.

V-66132/2013-101

Věcné břemeno užívání
k podílu 1/13

Pužej Lubomír Ing., Chrpová 640, 25243 Průhonice, RČ/IČO: 300812/088 — Jednotka: 1426/109 — V-66132/2013-101

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2013.

V-66132/2013-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Oprávněný: ZÜBLIN stavební společnost s r.o.
IČ: 43874835
- podílu 1/13

Sabero s.r.o., V Štíhlách 1312/6, Krč, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 26191911
Jednotka: 1426/109 — Z-28708/2008-101

Listina Exekuční příkaz 031 Ex-56/2008 -28 ze dne 21.02.2008.

Z-28708/2008-101

Nařízení exekuce

Sabero s.r.o., V Štíhlách 1312/6, Krč, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 26191911

Z-29434/2008-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.06.2015 11:55:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728314 Kunratice List vlastnictví: 3844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 Nc-30302/2007 -9 OS P4 ze dne 17.01.2008; uloženo na prac. Praha

Z-29434/2008-101

› Nařízení exekuce

Sabero s.r.o., V Štíhlách 1312/6, Krč, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 26191911

Z-28996/2008-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 Nc-30302/2007 -9 OS P4 ze dne 17.01.2008; uloženo na prac. Praha

Z-28996/2008-101

Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Poznámka spornosti

podáno u Obvodního soudu pro Prahu 4 dne 31.8.2012
k podílu 1/26

Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 705827/0087
Jednotka: 1426/109 Z-64085/2012-101

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 31.08.2012.

Z-64085/2012-101

Tomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

› Smlouva kupní ze dne 22.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.03.2005.

V-11379/2005-101

Pro: Mikeš Pavel, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha *RČ/IČO:* 451204/063

› Smlouva kupní ze dne 23.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.03.2005.

V-11380/2005-101

Pro: Skalická Jana, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha *RČ/IČO:* 825225/2778

› Smlouva kupní ze dne 12.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.04.2005.

V-13538/2005-101

Pro: Jarabinský Jozef Ing. a Jarabinská Marie, K mejtu 476/13, Písnice, 14200 Praha 4, Stallichova 932/9, Krč, 14000 Praha 4 *RČ/IČO:* 440312/729 425511/113

› Smlouva kupní ze dne 14.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.04.2005.

V-13851/2005-101

Pro: Sabero s.r.o., V Štíhlách 1312/6, Krč, 14200 Praha 4 *RČ/IČO:* 26191911

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.06.2015 11:55:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

t.území: 728314 Kunratice List vlastnictví: 3844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

stina

Smlouva kupní ze dne 21.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2005.
V-29839/2005-101

Pro: Fůsková Jarmila Mgr., Poštovní 1369, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí *RČ/IČO:* 735118/4995
Filgas Josef Ing., Bezručova 706, 74213 Studénka 601025/1654

Smlouva kupní ze dne 28.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2005.
V-30790/2005-101

Pro: Forejt Martin Ing. a Forejtová Jaroslava PhDr., Rytířova 783/15, Kamýk, 14300 Praha 4, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 620506/1368 605624/0179

Smlouva kupní ze dne 27.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.09.2005.
V-39604/2005-101

Pro: Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 705827/0087

Smlouva kupní ze dne 18.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2006.
V-59160/2006-101

Pro: Slatinská Janka MUDr., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 736120/7480

Smlouva kupní ze dne 23.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.03.2007.
V-14641/2007-101

Pro: Jiříková Renata Ing., Nad Zátiším 345/12, Lhotka, 14200 Praha 4 *RČ/IČO:* 586011/0432

Smlouva kupní ze dne 11.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.11.2007.
V-58569/2007-101

Pro: Slatinská Janka MUDr., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 736120/7480

Smlouva o zúžení SJM ze dne 28.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2008.
V-27606/2008-101

Pro: Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 705827/0087

Smlouva kupní ze dne 01.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010.
V-4315/2010-101

Pro: Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 705827/0087

Smlouva kupní ze dne 29.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.10.2013.
V-46713/2013-101

Pro: Vlachynský Dan, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 691129/2927

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2013.
V-66132/2013-101

Pro: Pužej Ilja JUDr., U Menhiru II 229, 25225 Zbuzany *RČ/IČO:* 560416/1937

Smlouva kupní ze dne 16.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.10.2014. Zápis proveden dne 19.11.2014.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.06.2015 11:55:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

at.území: 728314 Kunratice List vlastnictví: 3844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

V-68852/2014-101

Pro: Král Ladislav Ing. a Králová Eva Mgr., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 810825/0557 815509/0570

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.

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

yhotovil: *Vyhotoveno: 08.06.2015 12:16:41*
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.06.2015 11:55:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH90INS34011/2015 pro INSOL.UTION, v.o.s.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

at.území: 728314 Kunratice List vlastnictví: 3862

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
JM Filip Karel MUDr. a Filipová Helena MUDr., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4	510201/087 506017/083	1/13
JM Forejt Martin Ing. a Forejtová Jaroslava PhDr., Rytířova 783/15, Kamýk, 14300 Praha 4, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4	620506/1368 605624/0179	2/13
Konečný Jan, Šátalská 920/14d, Libuš, 14200 Praha 4	810618/3613	1/13
Living Property a.s., Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	25356453	3/13
Patová Anna, Roželov č.ev. 3, 26242 Hvožďany	405720/094	1/13
Sabero s.r.o., V Štíhlách 1312/6, Krč, 14200 Praha 4	26191911	1/13
Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4	705827/0087	2/26
JM Uriča Aleš a Uriča Pavla Mgr. DiS., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4	740926/7987 775803/5593	1/13
Vinohrady 90210, družstvo, U nákladového nádraží 3265/10, Strašnice, 13000 Praha	27872149	1/13
JM Ziegler Kamil Ing. a Zieglerová Milena, Vídeňská 1185/112, Kunratice, 14800 Praha 4	620322/1332 645902/0854	1/13

JM = společné jmění manželů

Nemovitosti

ednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu*
1426/101	garáž		byt.z.	34957/218361

Vymezeno v:

Budova Kunratice, č.p. 1426, byt.dům, LV 3806

na parcele 2339/84, LV 4782

1 *Jiná práva* - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Zástavní právo smluvní
budoucí pohledávky do výše 1.200.000,- Kč s příslušenstvím k podílu 1/13

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

Uriča Aleš a Uriča Pavla Mgr. DiS., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 740926/7987 775803/5593
Jednotka: 1426/101 V-14194/2012-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2012.

V-14194/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.06.2015 11:55:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

at.území: 728314 Kunratice List vlastnictví: 3862

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- Zástavní právo smluvní
  pohledávky ve výši 1.200.000,- Kč s příslušenstvím
  k podílu 1/13

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852 — Uriča Aleš a Uriča Pavla Mgr. DiS., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 740926/7987 775803/5593 — Jednotka: 1426/101 — V-14194/2012-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2012.

V-14194/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo smluvní
  pohledávky ve výši 2.830.000,- Kč s příslušenstvím
  k podílu 1/13

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852 — Uriča Aleš a Uriča Pavla Mgr. DiS., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 740926/7987 775803/5593 — Jednotka: 1426/101 — V-14194/2012-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2012.

V-14194/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo smluvní
  budoucí pohledávky do výše 2.830.000,- Kč s příslušenstvím
  k podílu 1/13

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852 — Uriča Aleš a Uriča Pavla Mgr. DiS., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 740926/7987 775803/5593 — Jednotka: 1426/101 — V-14194/2012-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2012.

V-14194/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo smluvní
  pohledávky do výše 4.000.000,- Kč s příslušenstvím
  budoucí pohledávky do výše 6.000.000,- Kč vzniklé do 25.03.2036
  k podílu 3/13

PPF banka a.s., Evropská 2690/17, Dejvice, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 47116129 — Living Property a.s., Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 25356453 — Jednotka: 1426/101 — V-12906/2011-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.03.2011.

V-12906/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo smluvní
  pohledávka ve výši 2 500 000,- Kč s příslušenstvím

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.06.2015 11:55:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

at.území: 728314 Kunratice List vlastnictví: 3862

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

k podílu 2/26

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 705827/0087
Jednotka: 1426/101 Z-79313/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2009.

V-29664/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo smluvní
  budoucí pohledávky do výše 2 500 000,- Kč s příslušenstvím
  k podílu 2/26

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 705827/0087
Jednotka: 1426/101 Z-79313/2010-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2009.

V-29664/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Oprávněný: ZÜBLIN stavební společnost s r.o.
  IČ: 43874835
  - podílu 1/13

Sabero s.r.o., V Štíhlách 1312/6, Krč, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 26191911
Jednotka: 1426/101 Z-28708/2008-101

Listina Exekuční příkaz 031 Ex-56/2008 -28 ze dne 21.02.2008.

Z-28708/2008-101

- Nařízení exekuce

Sabero s.r.o., V Štíhlách 1312/6, Krč, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 26191911

Z-29434/2008-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 Nc-30302/2007 -9 OS P4 ze dne 17.01.2008; uloženo na prac. Praha

Z-29434/2008-101

- Nařízení exekuce

Sabero s.r.o., V Štíhlách 1312/6, Krč, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 26191911

Z-28996/2008-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 Nc-30302/2007 -9 OS P4 ze dne 17.01.2008; uloženo na prac. Praha

Z-28996/2008-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.06.2015 11:55:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

at.území: 728314 Kunratice List vlastnictví: 3862

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Poznámka spornosti

podáno u Obvodního soudu pro Prahu 4 dne 31.8.2012
k podílu 1/26

Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 705827/0087
Jednotka: 1426/101 Z-64085/2012-101

istina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 31.08.2012.
Z-64085/2012-101

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Smlouva kupní ze dne 14.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.04.2005.
V-14408/2005-101

Pro: Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 705827/0087

› Smlouva kupní ze dne 14.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.04.2005.
V-13851/2005-101

Pro: Sabero s.r.o., V Štíhlách 1312/6, Krč, 14200 Praha 4 *RČ/IČO:* 26191911

› Smlouva kupní ze dne 20.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.04.2005.
V-14705/2005-101

Pro: Ziegler Kamil Ing. a Zieglerová Milena, Vídeňská 1185/112, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 620322/1332 645902/0854

› Smlouva kupní ze dne 01.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2005.
V-12138/2005-101

Pro: Patová Anna, Roželov č.ev. 3, 26242 Hvožďany *RČ/IČO:* 405720/094

› Smlouva kupní ze dne 28.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2005.
V-30790/2005-101

Pro: Forejt Martin Ing. a Forejtová Jaroslava PhDr., Rytířova 783/15, Kamýk, 14300 Praha 4, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 620506/1368 605624/0179

› Smlouva kupní ze dne 22.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2007.
V-71132/2007-101

Pro: Vinohrady 90210, družstvo, U nákladového nádraží 3265/10, Strašnice, 13000 Praha *RČ/IČO:* 27872149

› Smlouva o zúžení SJM ze dne 28.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2008.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.06.2015 11:55:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

at.území: 728314 Kunratice List vlastnictví: 3862

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

V-27606/2008-101

Pro: Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 705827/0087

› Smlouva darovací ze dne 27.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.01.2009.

V-3971/2009-101

Pro: Konečný Jan, Šátalská 920/14d, Libuš, 14200 Praha 4 *RČ/IČO:* 810618/3613

› Smlouva kupní ze dne 01.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010.

V-4315/2010-101

Pro: Suchanová Petra, Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 705827/0087

› Smlouva kupní ze dne 16.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2011.

V-12118/2011-101

Pro: Living Property a.s., Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava *RČ/IČO:* 25356453

› Smlouva kupní ze dne 30.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2011.

V-32902/2011-101

Pro: Filip Karel MUDr. a Filipová Helena MUDr., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 510201/087 506017/083

› Smlouva kupní ze dne 01.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2011.

V-26714/2011-101

Pro: Uriča Aleš a Uriča Pavla Mgr. DiS., Velké Kunratické 1426/28, Kunratice, 14800 Praha 4 *RČ/IČO:* 740926/7987 775803/5593

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.

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

yhotovil:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.06.2015 12:18:43

2339/124
2339/125
2339/126
2339/127
2339/128
2339/129
2339/130
2339/131
2339/132
2339/133
2339/134
2339/135
2339/136
2339/137
2339/138
2339/139
2339/140
2339/141
2339/142
2339/143
2339/144
2339/145
2339/146
2339/147
2339/148
2339/149
2339/150
2339/151
2339/152
2339/153
2339/154
2339/155
2339/156
2339/157
2339/158
2339/159
2339/160
2339/161
2339/162
2339/163
2339/164

Ing. Josef KOPTÍK
znalec z oboru
ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
Ing. Josef KOPTÍK
znalec z oboru
ekonomika, ceny a odhady nemovitostí