

Znalecký posudek

č. 3935-670-2018



Objednatel:

JUDr. Robert Foll, MBA

Insolvenční správce
Lidická 63c,
602 00 Brno

Účel posudku :

Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* nemovitých věcí zapsaných na LV č 2509 v k.ú. Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha-západ, Středočeský kraj

Oceněno k datu:

17. 11. 2018

Zhotovitel posudku:

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel:

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

Počet stran posudku:

12 + 9 stran příloh

Počet vyhotovení :

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

Obsah

1	NÁLEZ	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje	4
1.5	Omezení vlastnického práva	4
1.6	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí.....	4
1.7	Prohlášení Znalce o nezávislosti	4
1.8	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
1.9	Definice obvyklé ceny.....	5
1.10	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí	5
1.10.1	Metoda administrativní.....	5
1.10.2	Metoda nákladová	5
1.10.3	Metoda výnosová	6
1.10.4	Metoda komparativní	6
2	POSUDEK	7
2.1	Volba metody ocenění.....	7
2.2	Komparativní metoda	7
2.2.1	Srovnávací nabídka	7
2.2.2	Komparace.....	10
3	REKAPITULACE.....	11
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	12

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	4 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace.....	3 listy

1 NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č 2509 v k.ú. Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, a to:

B Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2222	71	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2222				
St. 2223	226	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jílové u Prahy, č.p. 568, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2223				
1212/1	3021	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1212/3	207	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1220/1	1659	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Nemovitost je situována v západní části obce Jílové u Prahy na pozemku p.č. 2223. Pozemek je svažitý s napojením na elektrickou energii a vodovod. Ve funkčním celku je pozemek p.č. 1212/1 a pozemek p.č. 1220P1. Na pozemku p.č. 2222 je situována garáž. V současné době je využívána pro přístup k nemovitosti jiného vlastníka. Je však možnost využívat přístup z pozemku obecního úřadu. Okolí domu je tvořena průmyslově skladovacím areálem.

Rodinný dům je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Dům je jednobytový. Vytápění je zajištěno kotlem na pevná paliva a elektrokotlem. TUV je z boileru. V obytné místnosti je krb.

Dům je užíván od roku 2005. Základy jsou běžné základové pasy s izolací proti vodě. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropy jsou s rovným podhledem. Zastřešení je valboou a polovalbovou střechou. Krytina je tašková s klempířskými konstrukcemi z Pz plechu. Okna jsou plastová. Podlahy obytných místností jsou plovoucí, v ostatních místnostech je dlažba.

Dům není delší dobu užíván.

Ve funkčním celku se stavbou je stavba garáže o zastavěné ploše 70 m². Staří stavby je 13 roků. Obvodové zdi jsou zděné a střecha je sedlová.

Zastavěná plocha jednotlivých podlaží je:

I.NP	(19,25x9,43)+(2,5x11,00)+(2,50x4,25)	=	219,56 m ²
II.NP	(19,25x9,43)+(2,50x11,00)	=	208,93 m ²
I.PP	7,00x5,85	=	40,95 m ²
Součet			469,44 m ²

Užitná plocha je určena na 382 m², pozemek 5 184 m². K nemovitosti náleží hospodářské stavební o zastavěné ploše 70 m².

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí zapsán na LV č 2509 v k.ú. Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, a to:

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kosařová Martina, Ke Slunci 568, 25401 Jílové u Prahy	726130/1806	

1.5 Omezení vlastnického práva

Na oceňovaných nemovitých věcech vázne věcné břemeno.

Váznou na nich dále následující omezení: zástavní práva a exekutorské příkazy (viz příloha č.1).

1.6 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo provedeno dne 17.11.2018 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. a dlužníka.

1.7 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Znalecký posudek č. 3947/026/2018 vypracovaný Ing. Václavem Chvátalem
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;

- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

1.9 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1.10 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

1.10.1 Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

1.10.2 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné

plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

1.10.3 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

1.10.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2 POSUDEK

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

2.2.1 Srovnávací nabídka

1) **ulice Chvojínská, Jílové u Prahy, užitná plocha 195 m², celková výměra pozemku 1 006 m²**

Rodinný dům 5+kk situovaný v klidné části obce Jílové u Prahy, ul.Chvojínská. Dům, jež byl velmi kvalitně postavený v roce 2006 (cihla, zateplen přírodní vatou), je v současné době řešený a používán jako bungalov, avšak půdní část domu je technicky připravena (připravené rozvody na kuchyň/koupelny, prostor pro okna či schodiště) pro vestavbu event. další bytové jednotky či několika pokojů. Celková užitná plocha prvního podlaží je 195m² a sestává se ze vstupní haly, samostatného wc, prádelny, pokoje pro hosty, prostorného obývacího pokoje s kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči (myčka, pečící trouba sklokeramická deska, samostatná lednice s mrazákem), spíží a vstupem do zadní části zahrady, dále jsou zde tři ložnice z nichž jedna má samostatnou koupelnu (obě koupelny v domě mají sprchový kout a vanu) a prostornou šatnu. Vytápění zajišťuje plynový turbo kotel, možno též využít výkonná kvalitní litinová kamna. V koupelnách a v kuchyni s jídelním koutem je nainstalované podlahové vytápění. V klidové části domu je umístěn krytý bazén a venkovní pergola s příjemným posezením. Dům je napojen na kanalizaci i na vodovod, má zároveň samostatnou studnu s velmi kvalitní vodou.

NABÍDKOVÁ CENA: 8 950 000,- Kč



2) Jílové u Prahy - část obce Jílové u Prahy, užitná plocha 470 m², celková výměra pozemku 1 165 m²

Jedná se o rodinný dům s tělocvičnou a saunou, nacházející se v klidné, okrajové části města Jílové u Prahy, ul. Chvojínská, okres Praha - západ. Rozměry a řešení domu nabízí pohodlné užívání i pro početnější rodinu nebo případné vybudování vícegeneračního bydlení.

Přízemí domu tvoří prostorný obývací pokoj propojený s kuchyňským koutem, jídelna, ložnice, pracovna, pokoj pro hosty, koupelna s toaletou, samostatná toaleta, technická místnost, dílna, garáž pro dvě auta. Z obývacího pokoje je možné vstoupit na zahradu s terasou a krytým bazénem.

V patře se nachází 4 ložnice s vlastní koupelnou a toaletou: 2 na jihozápad, 2 na severovýchod. Dále fitness, sauna se sprchou a toaletou, prostorná šatna a hala se vstupy do jednotlivých místností.

Zahrada nabízí dostatek soukromý a příjemné posezení na terase pod pergolou u bazénu se zastřešením.

Město Jílové u Prahy nabízí ideální bydlení v blízkosti hlavního města s kompletní občanskou vybaveností a bezproblémovou dostupností.

NABÍDKOVÁ CENA: 9 290 000,- Kč



3) Jílové u Prahy - část obce Borek, podlahová plocha 291 m², celková výměra pozemku 1 590 m²

Jedná se o rodinný dům s velkou zahradou v Jílovém u Prahy, části Borek.

Nemovitost s dispozicí 6+2 se nachází na jižně orientovaném pozemku o výměře cca 1600 m², který díky své velikosti a umístění na konci slepé ulice, nabízí uživatelům klidné a soukromí zajišťující bydlení.

Na objekt rodinného domu přímo navazuje přístavba s bazénem a venkovní terasou a také stavba velké garáže s technickým zázemím. Celková zastavěná plocha objektu je 248 m².

Na pozemku se dále nachází stavba zahradního domku, zastřešený prostor pro uskladnění dřeva a zahradní techniky, další montovaná garáž pro 2 automobily, skleník, sklípek a pergola, ze které je jako z celého domu a pozemku výhled na posázavské údolí.

Přízemí domu sestává ze zádveří, vstupní chodby - haly, prostorného obývacího pokoje s navazující kuchyňskou částí a přímým vstupem k bazénu, dvou samostatných pokojů, velké koupelny a samostatného WC. Z hlavní

chodby je vstup do garáže, technické místnosti, sklepa (spíž) a také do další místnosti, nyní využívané jako pracovna, která díky samostatnému vstupu i z prostoru u pergoly, nabízí mnoho variant budoucího využití.

V prvním patře se nachází prostor s dispozicí 3+1, sestávající z kuchyně s jídelnou, 3 samostatných pokojů z nichž dva mají vstup na balkon, koupelny a samostatného WC.

Nemovitost je napojena na veřejný rozvod elektřiny, jako zdroj vody slouží 2 vrty (43 a 23 m), kanalizace je řešena ČOV. Dům je vytápěn ústředním topením s elektrokotlem a dále také krbovými kamny s výměníkem a rozvodem. Ohřev TUV je zajištěn elektrickým boilerem. Celý objekt je zateplený, v roce 2008 byla provedena kompletní izolace střechy (pochozí folie).

NABÍDKOVÁ CENA: 8 500 000,- Kč



4) ulice U Ručiček, Jílové u Prahy, podlahová plocha 270 m², celková výměra pozemku 1 020 m²

Jedná se o rodinný dům v žádané lokalitě Jílové u Prahy - Radlák. Jedná se o rozsáhlý rodinný dům o dispozici 5+1 s dalšími užitnými místnostmi a také velkou garáží. Na pozemku se také nachází nový zděný zahradní domek. Umístění domu v okolí je ideální svou polohou, jedná se o krajový pozemek v klidném místě a přitom pouhých 100 m k autobusové zastávce. Dům byl kolaudován v roce 2009 a při výstavbě bylo počítáno s možností lehké přestavby na dvougenerační dům se dvěma samostatnými vchody. Současná dispozice zahrnuje obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelním koutem, tři ložnice, pracovnu, prostornou koupelnu s vanou a sprchovým koutem, WC, bidetem, pračkou i sušičkou, další samostatné WC, samostatný sprchový kout, kotelna, prádelna a garáž. Dvě terasy jedna při vstupu do domu a druhá s přímým vstupem z kuchyně. Pozemek je kompletně upraven a oplocen, vjezdová brána na dálkové ovládání. Dostupností do Prahy cca 15 minut.

NABÍDKOVÁ CENA: 7 470 000,- Kč



2.2.2 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{prc})	Cena po redukcii (K _{prc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Chvojinská, Jílové u Prahy	45 897	0,85	39 013	1,15	1,25	1,20	1,15	0,90	1,00	1,79	21 795
2	Jílové u Prahy	19 766	0,85	16 801	1,05	0,93	1,05	1,10	0,90	1,00	1,02	16 472
3	Jílové u Prahy - část obce Borek	29 210	0,85	24 828	1,00	1,09	1,10	1,10	0,90	1,00	1,19	20 864
4	U Ručiček, Jílové u Prahy	27 667	0,85	23 517	1,00	1,12	1,10	1,00	1,00	1,00	1,23	19 119
Střední hodnota												19 560
Minimum												16 472
Maximum												21 795
Směrodatná odchylka												2 026
Průměr - směrodatná odchylka												17 534
Průměr + směrodatná odchylka												21 586
Variační koeficient												10,36%
Výměra oceňovaného objektu											m ²	382
Cena objektu											Kč	7 464 492
Celková cena po zaokrouhlení											Kč	7 460 000
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

Porovnávací hodnota RD činí dle odborného odhadu 7 460 000 Kč.

3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:

7 460 000 Kč

Cena slovy: sedmmilionůčtyřistašedesáttisíc Kč

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3935-670-2018.

V Brně dne 19. 11. 2018

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	4 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	3 listy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 15:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Kat.území: 660094 Jílové u Prahy

List vlastnictví: 2509

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kosařová Martina, Ke Slunci 568, 25401 Jílové u Prahy	726130/1806	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 2222	71	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2222				
St. 2223	226	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jílové u Prahy, č.p. 568, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2223				
1212/1	3021	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1212/3	207	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1220/1	1659	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 2.748.000,- Kč, které budou vznikat do 20.12.2047

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 2222, Parcela: St. 2223, Parcela: 1212/1, Parcela: 1212/3, Parcela: 1220/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 700/02455/14/2/01 ze dne 26.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2014. Zápis proveden dne 24.06.2014.

V-6485/2014-210

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2017. Zápis proveden dne 06.06.2017.

V-6311/2017-210

Pořadí k 26.05.2014 16:05

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 2222, Parcela: St. 2223, Parcela: 1212/1, Parcela: 1212/3, Parcela: 1220/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 15:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Kat.území: 660094 Jílové u Prahy

List vlastnictví: 2509

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 700/02455/14/2/01 ze dne 26.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2014. Zápis proveden dne 24.06.2014.

V-6485/2014-210

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.05.2017. Zápis proveden dne 06.06.2017.

V-6311/2017-210

Pořadí k 26.05.2014 16:05

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

- právo umístění, údržby, kontroly, revizí a oprav vedení kanalizace (odpadních vod)

Oprávnění pro

Parcela: St. 2221

Povinnost k

Parcela: 1212/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 31.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2016. Zápis proveden dne 02.08.2016.

V-6632/2016-210

Pořadí k 19.05.2016 12:27

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

- právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, kontroly, revizí a oprav vedení kanalizace (odpadních vod)

Oprávnění pro

Parcela: St. 2221

Povinnost k

Parcela: 1212/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 31.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2016. Zápis proveden dne 02.08.2016.

V-6632/2016-210

Pořadí k 19.05.2016 12:27

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 1.457.297,96 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Holinka Aleš Mgr., Vratislavská 386/7, Bohnice, 18100

Praha 8, RČ/IČO: 730823/0215

Povinnost k

Parcela: St. 2222, Parcela: St. 2223, Parcela: 1212/1, Parcela: 1212/3, Parcela: 1220/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 21.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.07.2016. Zápis proveden dne 22.08.2016.

V-9914/2016-210

Pořadí k 22.07.2016 10:58

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Holinka Aleš Mgr., Vratislavská 386/7, Bohnice, 18100

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 15:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Kat.území: 660094 Jílové u Prahy

List vlastnictví: 2509

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Praha 8, RČ/IČO: 730823/0215

Povinnost k

Parcela: St. 2222, Parcela: St. 2223, Parcela: 1212/1, Parcela: 1212/3, Parcela: 1220/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 21.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.07.2016. Zápis proveden dne 22.08.2016.**

V-9914/2016-210

Pořadí k **22.07.2016 10:58**

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 6.260.000,- Kč

budoucí pohledávky do výše 200.000,- Kč

Oprávnění pro

Brožík František Ing., Na Slunci 567, 25401 Jílové u Prahy, RČ/IČO: 461015/088

Brožíková Jana, Na Slunci 567, 25401 Jílové u Prahy, RČ/IČO: 455501/100

Povinnost k

Parcela: St. 2222, Parcela: St. 2223, Parcela: 1212/1, Parcela: 1212/3, Parcela: 1220/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.05.2017. Zápis proveden dne 29.05.2017.**

V-5897/2017-210

Pořadí k **04.05.2017 14:45**

D **Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o **Smlouva darovací ze dne 20.08.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2003.**

V-5688/2003-210

Pro: Kosařová Martina, Ke Slunci 568, 25401 Jílové u Prahy

RČ/IČO: 726130/1806

o **Kolaudační rozhodnutí Č.j.SÚ/1196/2005/D. ze dne 06.01.2006. Právní moc ke dni 11.01.2006.**

Z-1028/2006-210

Pro: Kosařová Martina, Ke Slunci 568, 25401 Jílové u Prahy

RČ/IČO: 726130/1806

o **Smlouva darovací ze dne 21.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2007.**

V-4867/2007-210

Pro: Kosařová Martina, Ke Slunci 568, 25401 Jílové u Prahy

RČ/IČO: 726130/1806

o **Smlouva o zúžení SJM ze dne 21.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2007.**

V-6388/2007-210

Pro: Kosařová Martina, Ke Slunci 568, 25401 Jílové u Prahy

RČ/IČO: 726130/1806

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 15:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Kat.území: 660094 Jílové u Prahy

List vlastnictví: 2509

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1212/1	52611	2377
	52614	644
1220/1	52611	1659

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

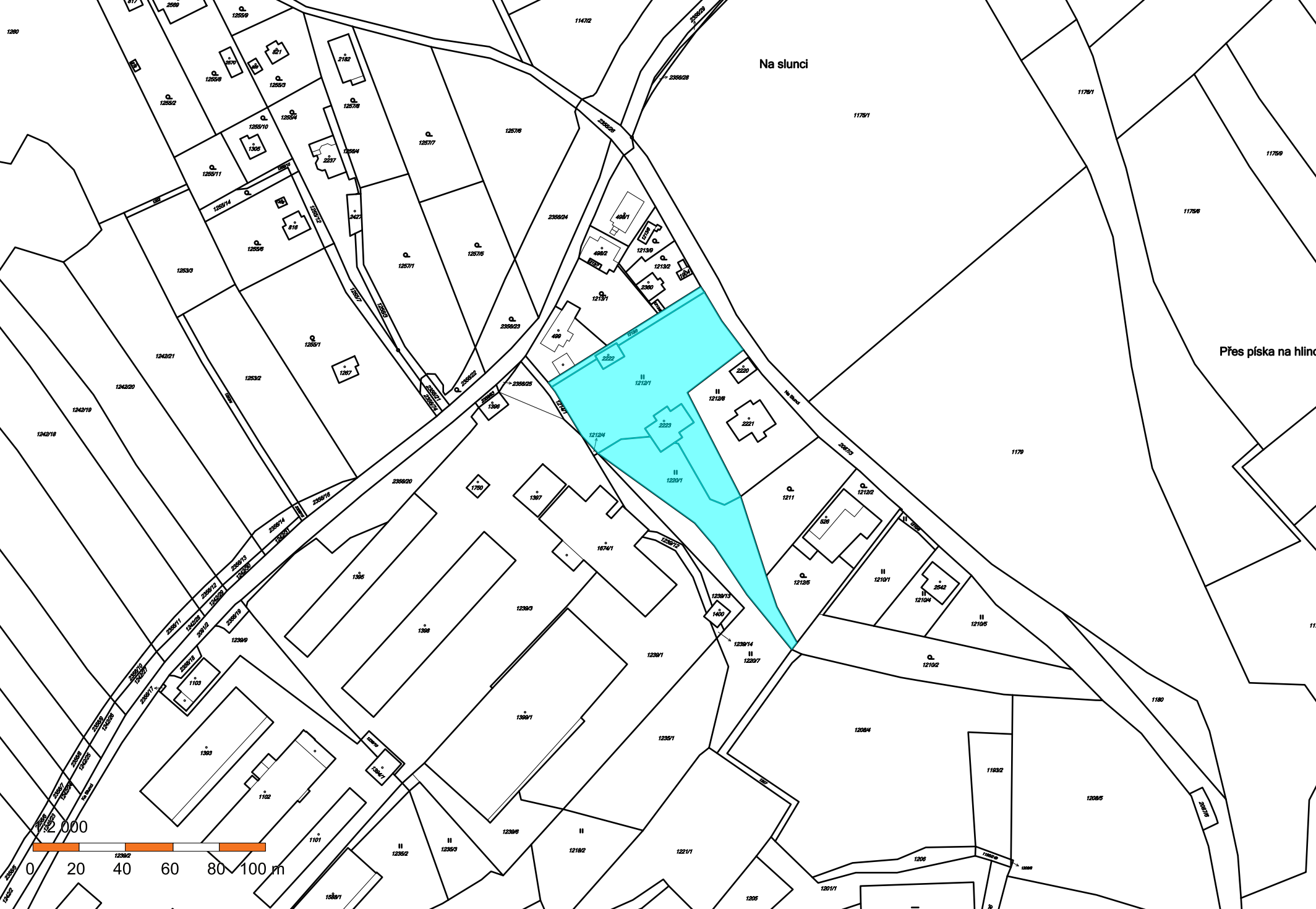
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

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

Vyhotoveno: 17.10.2018 15:41:39

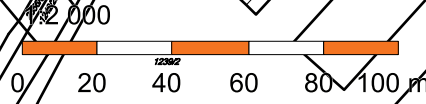
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



Na slunci

Přes písku na hlíně

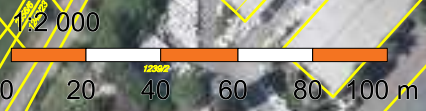


1:2,000



Na slunci

Přes píska na hlino



FOTODOKUMENTACE



Garáž

1.NP



2.NP

