

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19338

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Dolní Počernice

Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Dolní Počernice

Adresa: Makovská č.p. 909, 110 00 Dolní Počernice

OBJEDNAVATEL: 1. Insolvenční v.o.s.

Adresa: V. P. Čkalova 26, 160 00 Praha 6

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: č.j. MSPH 95 INS 3857 / 2019 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

13 600 000 Kč

Stav ke dni: 20.02.2020

Datum místního šetření: 13.2.2020

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 20.02.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. 1329/66 (orná půda), parc. č. 1329/74 (orná půda), parc. č. 1329/99 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 909 Dolní Počernice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Dolní Počernice, obec Praha, část obce Dolní Počernice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1210.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Objednávka 1. Insolvenční, v.o.s., insolvenčního správce k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č.j. MSPH 95 INS 3857 / 2019.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.2.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od dlužníka.

Částečná kopie projektové dokumentace.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Místopis

Hlavní město Praha je metropole České republiky a nachází se na soutoku řek Vltavy a Berounky. Praha se nachází cca 80 km severovýchodně od města Plzeň, cca 70 km jihovýchodně od města Ústí nad Labem a cca 90 km západně od města Pardubice. Praha je rozdělena na 10 městských obvodů, které se dále dělí na městské části. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou, ve městě se nachází mezinárodní letiště Václava Havla Praha, hustá dálniční, silniční a železniční síť. Ve městě je dále podzemní dráha, která se skládá ze tří linek A, B a C. Nabídka občanského vybavení je ve městě velice rozmanitá a rozšířená. Praha je také kulturním a historickým městem.

Městská část Dolní Počernice se nachází ve východní, okrajové a zastavěné části města. Dolní Počernice jsou součástí městského obvodu Praha 9. Dopravní obslužnost lokality zajišťují autobusy MHD.

Oceňované nemovité věci se nachází v jižní zastavěné městské části v ulici Makovská č.p. 909 na okraji nově vznikající zástavby rodinných domů. Zastávka autobusu MHD „Rtyňská“ se nachází cca 120 m od oceňovaných nemovitých věcí.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

Parc. č. 1329/1 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha I

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, patrový rodinný dům č.p. 909 Dolní Počernice. Budova je pravděpodobně založena na základové desce s izolací proti zemní vlhkosti. Konstrukce budovy je zděná z tvarovek zn. Helux a její stavebně-technický stav je odpovídající velmi dobré údržbě. Dům byl postaven roce 2011. Střecha budovy se pultová s krytinou z PVC fólie. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou osazeny. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné částečně prosklené a bezpečnostní. Okna domu jsou dřevěná EURO s dvojsklem a venkovními roletami. Podlahy jsou kryté dlažbou, vinylem nebo kobercí. Obklady jsou keramické. Fasáda domu je tvořena silikonovou omítkou a obkladovými deskami. Vybavením domu a jeho součástí jsou vestavěné skříně, sanitární vybavení, kuchyňská linka, včetně spotřebičů. Ve dvorní části na dům navazuje dřevěná pergola s terasou.

V přízemí rodinného domu se nachází zádveří (6,41 m²), obytný prostor s kuchyňským koutem (55,33 m²), WC (1,99 m²), sklad (6,37 m²), komora (1,96 m²) a prostor pod schodištěm (2,84 m²). V patře domu je hala (7,11 m²), pokoj (17,67 m²), pokoj (17,54 m²), koupelna se sprchou a WC (3,52 m²), ložnice (10,00 m²), šatna (6,75 m²), koupelna (7,03 m²) a schodiště (4,90 m²).

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Dešťová voda je svedena do betonové nádrže o objemu 4,5 m³. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem do podlah (část konvektory) nebo radiátorů. Ohřev teplé vody je kotlem se zásobníkem na vodu. Objekt je vybaven EZS, domácím telefonem a datovými rozvody, včetně slaboproudu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 1329/99 se nachází stavba rodinného domu č.p. 909. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 94 m². Pozemek je celý zastavěný stavbou. Na pozemek pod domem navazují pozemky parc. č. 1329/66 a parc. č. 1329/74, které jsou v katastru nemovitostí vedené jako orná půda, nicméně jedná se o zahradu. Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou mírně svažité k jižní světové straně, jsou pravidelného tvaru, travnaté a udržované. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a porosty, pergola a v uliční čáře přístřešek pro osobní automobil. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem a jsou přístupné přes pozemek ve vlastnictví města.

Věcná břemena nebyla zjištěna. Nájemní smlouvy nebyly předloženy.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, pergola a přístřešek pro auto. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 13.2.2020.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna. Právní vady zanikají prodejem v rámci insolvenčního řízení.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 909 Dolní Počernice

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 909 Dolní Počernice

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	149,42 m ²
Zastavěná plocha:	94,00 m ²
Plocha pozemku:	779,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Praha 9 - Horní Počernice		
Lokalita:	Rajhradská		
Popis:	Novostavba dvoupatrového rodinného domu, Praha 9- Horní Počernice, projekt Beranka, ulice Rajhradská. Sestává se ze tří nadzemních podlaží. V přízemí se nachází garáž, obývací pokoj a kuchyň, hala, WC. První patro: hala, koupelna, 3 ložnice, komora, terasa. Druhé patro: hala, ložnice, šatna, koupelna, terasa. Z obývacího pokoje je vstup na terasu s markýzou a venkovním posezením a zahradu. Spotřebiče Franke a Elektrolux. Dům se prodává s většinou vybavení i nábytkem, americkou lednicí, skříněmi a dalším vybavením. Vše je zánovní a v nadstandartní kvalitě. Zastavěná plocha 86 m ² , užitná plocha 170,5 m ² . Zahrada se sestává ze dvou pozemků 179 m ² a 91 m ² , které jsou momentálně odděleny plotem, který je možno odstranit. Na zahradě je nový zahradní domek.		
Pozemek:	356,00 m ²		
Užitná plocha:	170,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,97	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,03	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
14 000 000 Kč		0,95	13 300 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 020-N04791

Název:	Rodinný dům Praha 10 - Dolní Měcholupy		
Lokalita:	Honzíkova		
Popis:	Nový řadový dům 5+kk o rozloze 172,60 m ² s vlastní zahradou 273 m ² a garáží. Dům se nachází v rezidenční lokalitě Malý háj. Malý háj je situován na rozhraní Štěrbohol a Dolních Měcholup. Je vzdálen pouhých osm minut jízdy od metra (A - Depo Hostivař). V bezprostřední blízkosti krásné přírody, která nabízí řadu sportovních a volnočasových aktivit se nachází široké spektrum občanských služeb, jako jsou pošta, škola, školka, restaurace, lékař, a také obchodní centrum Europark Štěrboholy, které nabízí širokou paletu služeb a obchodů 7 dní v týdnu. Malý háj tak příjemně spojuje přírodu s občanskou vybaveností.		
Pozemek:	434,00 m ²		
Užitná plocha:	172,60 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,97	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,02	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,02	
K6 Celkový stav		1,00	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena



Zdroj: www.sreality.cz - ID: SD6RDA82

K7 Vliv pozemku	1,02	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
14 499 957 Kč	0,93	13 484 960 Kč

Název:	Rodinný dům Praha 9 - Dolní Počernice	
Popis:	Prodej novostavby moderního rodinného domu o velikosti 4+kk s garáží a zahradou na krásném místě sousedícím s golfovým hřištěm Black Bridge a parku U Čeňku. Dominantou tohoto domu je prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem vybaveným veškerými vestavěnými spotřebiči. Z této místnosti je vstup na terasu a do zahrady. V přízemí domu se dále nachází samostatné WC, předsíň, garáž Po dřevěném schodišti vystoupáme do 1. patra, které disponuje 3 ložnicemi, koupelnou s vanou i sprchovým koutem. Ve všech místnostech je podlahové vytápění. Celý dům byl postaven s důrazem na použití kvalitních materiálů. Zahrada je připravena k pokládce travního koberce. Součástí domu je garáž pro 1 auto a 2 parkovací stání před domem na vlastním pozemku.	
Pozemek:	329,00 m ²	
Užitná plocha:	122,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,96	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,03	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
14 950 000 Kč	0,94	14 053 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 218-N03008

Minimální jednotková porovnávací cena	13 300 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 612 653 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	14 053 000 Kč/ks

Realizovaný prodej rodinného domu č.p. 897 Dolní Počernice

Byl nalezen realizovaný prodej rodinného domu z října roku 2019. Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, patrový rodinný dům č.p. 897 Dolní Počernice. Budova je pravděpodobně založena na základové desce s izolací proti zemní vlhkosti. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající velmi dobré údržbě. Dům byl postaven roce 2011. Střecha budovy se pultová s krytinou z PVC fólie. Na střeše jsou žlaby se svody v bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou osazeny. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné částečně prosklené. Okna domu jsou dřevěná EURO s venkovními roletami. Fasáda domu je tvořena silikonovou omítkou a obkladovými deskami. Kupní cena byla stanovena ve výši **13.624.600,- Kč**.

Dle našeho odborného názoru lze kupní cenu považovat v místě a čase za obvyklou. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o dům ze stejné lokality a obdobného provedení, tak kupní cena indikuje výši obvyklé ceny oceňovaného objektu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

13 612 653 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota**13 612 653 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 909 Dolní Počernice

13 612 653,- Kč

Porovnávací hodnota

13 612 653 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé kladu důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsem vycházel z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsem našel celkem 6 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybral 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

13 600 000 Kč

slovy: Třináctmilionůšestsettisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. 1329/66 (orná půda), parc. č. 1329/74 (orná půda), parc. č. 1329/99 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 909 Dolní Počernice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Dolní Počernice, obec Praha, část obce Dolní Počernice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1210 v objektivní zaokrouhlené výši **13.600.000,- Kč**.

V Praze 20.02.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástěcký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19338 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1210	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblastí	1
Fotodokumentace nemovité věci	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2019 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 95 INS 3857 / 2019 pro 1. Insolvenční, v.o.s.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 629952 Dolní Počernice

List vlastnictví: 1210

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Kovařík Vít Mgr. a Kovaříková Pavla Ing., Makovská 909, Dolní Počernice, 19012 Praha 9, A. Malé 341/13, Třebeš, 50006 Hradec Králové	740920/4418	785613/3054
--	-------------	-------------

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1329/66	183	orná půda		zemědělský půdní fond
1329/74	502	orná půda		zemědělský půdní fond
1329/99	94	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Dolní Počernice, č.p. 909, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1329/99

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

pohledávka ve výši 282 706,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Povinnost k

Parcela: 1329/66, Parcela: 1329/74, Parcela: 1329/99

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2012.

V-30876/2012-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 20.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 21.03.2019. Zápis proveden dne 12.04.2019.

V-18122/2019-101

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2019. Zápis proveden dne 09.05.2019.

V-23881/2019-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

pohledávky do výše 30 000 000,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 60 000 000,- Kč, vzniklé do 31.10.2031

Oprávnění pro

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č.sml.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2019 16:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 629952 Dolní Počernice

List vlastnictví: 1210

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

0260/2017.11ae ze dne 13.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2019.
Zápis proveden dne 07.06.2019; uloženo na prac. Praha

V-29387/2019-101

Pořadí k 14.05.2019 08:10

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do celkové výše 5 600 000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Povinnost k

Parcela: 1329/66, Parcela: 1329/74, Parcela: 1329/99

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.09.2011.

V-43333/2011-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 20.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 21.03.2019. Zápis proveden dne 12.04.2019.

V-18121/2019-101

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2019. Zápis proveden dne 09.05.2019.

V-23881/2019-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

pohledávky do výše 30 000 000,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 60 000 000,- Kč, vzniklé do 31.10.2031

Oprávnění pro

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č.sml.
0260/2017.11ae ze dne 13.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2019.
Zápis proveden dne 07.06.2019; uloženo na prac. Praha

V-29387/2019-101

Pořadí k 14.05.2019 08:10

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 90 000,00 Kč a příslušenství

povinný: Mgr. Vít Kovařík, nar. 20.09.1974

Oprávnění pro

Andris Peter JUDr. Ph.D., Pod Klaudiánkou 302/8,
Podolí, 14700 Praha 4, RČ/IČO: 770815/7358

Povinnost k

Parcela: 1329/66, Parcela: 1329/74, Parcela: 1329/99

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 174 EX-273/2019 -16 ze dne 19.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 21.06.2019. Zápis proveden dne 16.07.2019.

V-39129/2019-101

Pořadí k 14.05.2019 00:00

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2019 16:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 629952 Dolní Počernice

List vlastnictví: 1210

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Luďěk Němec, Cihelní 14,
360 06 Karlovy Vary ? Dvory

Povinnost k

Kovařík Vít Mgr., Makovská 909, Dolní Počernice, 19012
Praha 9, RČ/IČO: 740920/4418

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 55 EX 29/18-29 k 78 EXE-
4884/2018 12 ze dne 28.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2018. Zápis
proveden dne 30.08.2018; uloženo na prac. Praha

Z-28487/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Mgr. Vít Kovařík, nar. 20. 9. 1974

Povinnost k

Parcela: 1329/66, Parcela: 1329/74, Parcela: 1329/99

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 55 EX-29/2018 43 ze dne 28.08.2018.
Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2018. Zápis proveden dne 03.09.2018;
uloženo na prac. Praha

Z-28486/2018-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 55 EX 29/18-140 ze dne 10.12.2018.
Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2018. Zápis proveden dne 18.12.2018;
uloženo na prac. Praha

Z-41132/2018-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Kovařík Vít Mgr., Makovská 909, Dolní Počernice, 19012
Praha 9, RČ/IČO: 740920/4418

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-18468/2018 -10
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 02.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni
03.01.2019. Zápis proveden dne 04.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-60/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Kovařík Vít Mgr., nar. 20. 9. 1974

Povinnost k

Parcela: 1329/66, Parcela: 1329/74, Parcela: 1329/99

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-18468/2018 25 ze dne
03.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 03.01.2019. Zápis proveden dne
09.01.2019; uloženo na prac. Praha

Z-184/2019-101

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

podán dne 26.3.2019

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2019 16:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 629952 Dolní Počernice List vlastnictví: 1210
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Povinnost k

Parcela: 1329/66, Parcela: 1329/74, Parcela: 1329/99

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva 189 EX-638/2019 - 29 ze dne 14.06.2019. Právní účinky zápisu
ke dni 14.06.2019. Zápis proveden dne 16.07.2019.

Z-20914/2019-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2012.

V-11760/2012-101

Pro: Kovařík Vít Mgr. a Kovaříková Pavla Ing., Makovská 909, Dolní Počernice, 19012 Praha 9, A. Malé 341/13, Třebeš, 50006 Hradec Králové RČ/IČO: 740920/4418
785613/3054

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1329/66	26100	183
1329/74	26100	502

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

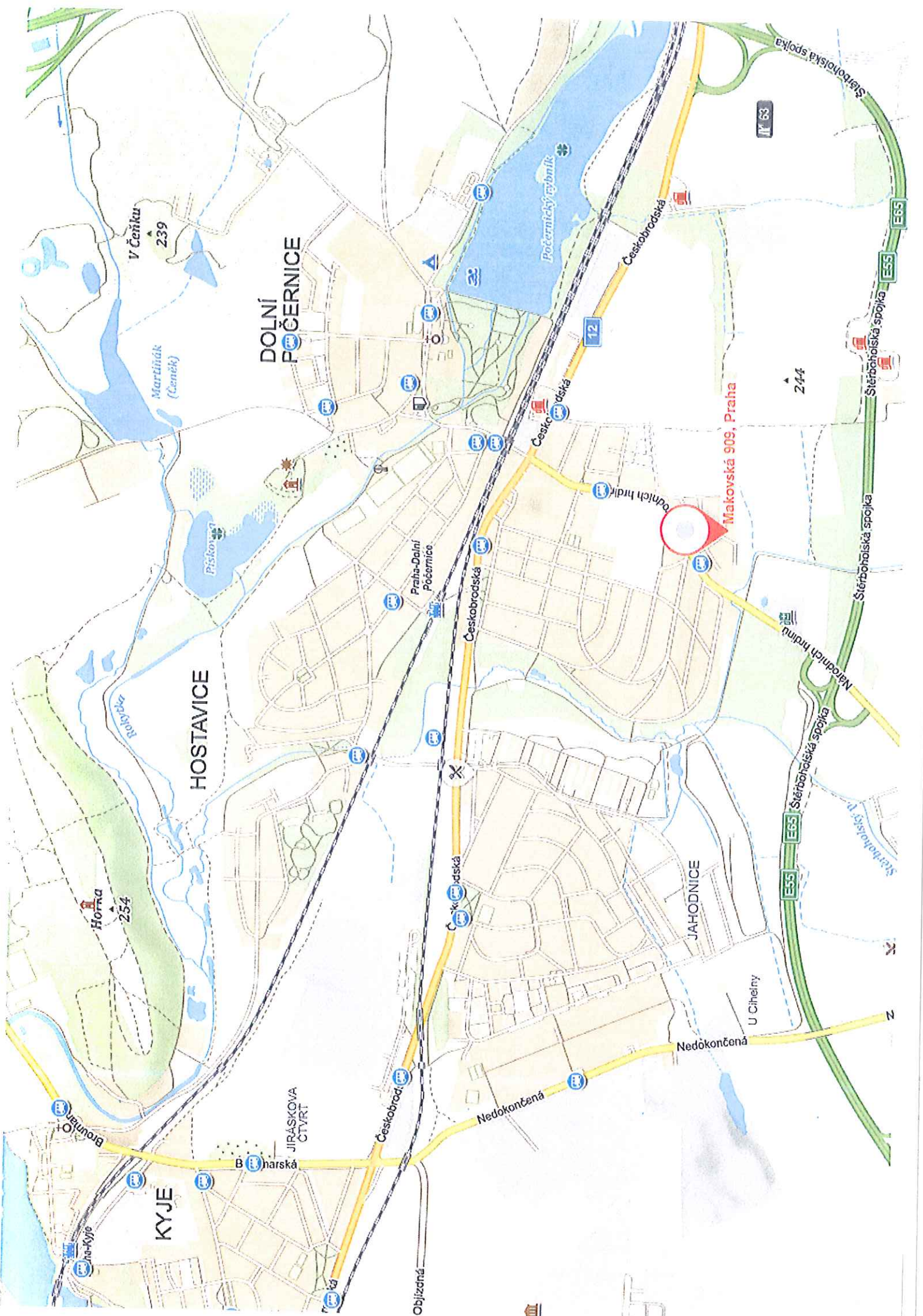
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.07.2019 17:15:01







HOSTAVICE

DOLNÍ
POČERNICE

JAHODNICE

KYJE

Makovská 909, Praha

V Čeňku
239

Martiniák
(Čeněk)

Horná
254

Pískovný

Rokytná

Obilžoná

JIRÁSKOVA
ČTVRT
B
harská

Čestkobradská

Praha-Dolní
Počernice

Čestkobradská

Čestkobradská

Nedokoncená

Nedokoncená

U Cihelny

Čestkobradská

Čestkobradská

Střebňohrádká spojka

Střebňohrádká spojka

Střebňohrádká spojka

Střebňohrádká spojka

Střebňohrádká spojka

Střebňohrádká spojka

Střebňohrádká spojka

Střebňohrádká spojka

Střebňohrádká spojka

1163

244

12

N

E55

E55

E55

E55

E55

E55

E55

E55

E55

