

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3685-20/2017

NEMOVITÁ VĚC: ateliér č. 607/213 a jiný nebytový prostor č. 607/349 v k.ú. Troja

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Troja

Adresa nemovité věci: Olštýnská 607/1, 18100 Praha - Troja

Vlastník stavby: Libor Neupauer, Olštýnská 607/1, 181 00 Praha 8, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Libor Neupauer, Olštýnská 607/1, 181 00 Praha 8, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: GAVLAS, spol. s r.o., RČ/IČO: 60472049

Adresa objednavatele: Politických vězňů 1272/21, 11000 Praha 1

ZHOTOVITEL : Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o., Ing. Jan Doležal, znalec

Adresa zhotovitele: Pod Rovinou 655/11, 140 00 Praha 4 - Krč

IČ: 28215150

telefon: 602 472 872,

e-mail: a.z@email.cz,

DIČ: CZ28215150

Tel/fax: 261 261 510

www.znalci.com

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny v dobrovolné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 555 000 Kč

Datum místního šetření: 29.3.2017

Stav ke dni :

29.3.2017

Za přítomnosti: pí. Libora Neupauera

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 6.4.2017

**Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o.,
Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny nemovitostí - jednotky č. 607/213 (ateliér) a nebytové jednotky č. 607/349 (sklep) v bytovém domě č.p. 607 na pozemku parc.č. 1306/11 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 607 a pozemku parc.č. 1306/11, vše v k.ú. Troja v Hlavním městě Praha.

Základní pojmy a metody ocenění

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Přehled podkladů

a) podklady předané objednatelem znaleckého posudku:

- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 4491 v k.ú. Troja vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 17.1.2017,
- Kupní smlouva uzavřená mezi paní Květoslavou Šindelářovou a panem Liborem Neupauperem dne 20.6.2005,
- Dohoda o užívání bytové jednotky uzavřená mezi společností BUSSMARK, s.r.o. a Liborem Neupauperem dne 24.9.2005,
- Smlouva o převodu členských práv a povinností v SOL, družstvu, Olštýnská 607/1, Praha 8, uzavřená mezi společností DREAM HOUSE, k.s. a p. Liborem Neupauperem 21.12.2007,
- Smlouva o převodu družstevní jednotky do vlastnictví člena družstva uzavřená mezi družstvem Družstvo SOL a panem Liborem Neupauperem dne 21.12.2007, s vyznačením právních účinků vkladu 20.2.2008,

b) podklady opatřené znalcem:

- katastrální mapa získaná z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese www.cuzk.cz dne 3.4.2017,
- program pro oceňování nemovitostí NemExpress, verze 3.7.6,
- cenová mapa pozemků Hlavního města Prahy pro rok 2017,
- mapa České republiky s vyznačením polohy nemovitosti
- zpráva o nebezpečí povodně získaná ze stránek České asociace pojišťoven,
- fotodokumentace z prohlídky

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nachází v městské části Troja, kde část tohoto území náleží do sídliště Bohnice. Troja je bývalá vesnice a obec, nyní městská čtvrť a katastrální území Prahy. Praha-Troja je městská část tvořená větší částí katastrálního území Troja. Dopravní obsluha horní Troje navazuje na obsluhu Kobylis a Bohnic a je zajišťována autobusy.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Celkový popis

Předmětem ocenění je jednotka č. 607/213 (ateliér) a dále nebytová jednotka č. 607/349 (sklep), obojí v bytovém domě č.p. 607 na pozemku parc.č. 1306/11 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 607 a pozemku parc.č. 1306/11, vše v k.ú. Troja v Hlavním městě Praha.

Oceňovaná jednotka se nachází v bytovém domě SOL, původně Hotel SOL. Jedná se o výškovou budovu na sídlišti Bohnice – Praha 8, která je vysoká 73 metrů, s anténou 82 metrů. Budova má 21 podlaží a na nich je celkem 260 bytů. Dům byl postaven v 70. letech 20. století, při výstavbě sídliště Bohnice. V přízemí se nachází restaurace a kavárna. V letech 2002 – 2004 byla provedena rekonstrukce, při níž z hotelu byly postaveny byty. Byla obnovena fasáda a nově upraveny vnitřní prostory.

Bytový dům je připojen na všechny inženýrské sítě - veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, zemní plyn a elektrickou energii. Dům má 21 nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží. V 1.PP se nachází společné části bytového domu (sušárna, kolárna) a sklepy, v přízemí jsou nebytové jednotky (restaurace, prodejna, kavárna). Další nadzemní podlaží jsou řešena jako residenční, ať už jako byty nebo ateliéry. Svislé nosné konstrukce jsou panelové. Vodorovné konstrukce jsou železobetonové panelové. Schodiště je železobetonové. Na schodišti je položeno PVC. Střecha je plochá. Střešní krytina je fóliová. V domě jsou celkem 4 výtahy.

Ateliér je nyní užíván jako bytová jednotka s atypickou průchozí dispozicí 2+kk bez předsíně. Úzká protáhlá průchozí dispozice jednotky je tak vhodná pro bydlení pouze jedné osoby.

Ateliér se nachází dle předložené smlouvy v 19.NP, avšak ve výtahu se jedná o označení 17 podlaží. Příčky jsou zděné. Na podlahách je položena dlažba a lamino. Dveře jsou dřevěné v ocelových zárubních. Okna jsou plastová atypického tvaru i počtu. Vnitřní povrchy tvoří omítky. V koupelně, která není řádně oddělena od kuchyně, je osazen sprchový kout, WC a umyvadlo. Kuchyňská linka je minimální a je zde pouze malý přenosný elektrický vaříč. Jednotka je připojena na rozvody vody, kanalizace a elektrické energie a je ve velmi dobrém stavebně - technickém stavu. Protože je ve vyšším podlaží, než je okolní zástavba, tak poskytuje krásný výhled na Prahu východním směrem.

Silné stránky

- výhled z jednotky
- daňově výhodný nebytový prostor s možností bydlení

Slabé stránky

- velký počet bytů/jednotek v domě
- omezené parkovací kapacity v okolí
- nevhodná podélná dispozice bez předsíně sousedící s výtahovou šachtou

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její

kolaudací ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	kolaudací ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území	
Věcná břemena a obdobná zatížení: ☒ Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí) ☒ Zástavní právo ☒ Exekuce Komentář: Dle LV č. 4491 v k.ú. Troja ze dne 17.1.2017 jsou oceňované jednotky zatíženy následujícími věcnými břemeny: - věcné břemeno vedení právo zřizování a provozování veřejné telekomunikační sítě - bližší spec. v čl. IV. smlouvy s oprávněním pro M-Media spol. s r.o., v likvidaci - věcné břemeno dle článku III smlouvy s oprávněním pro COMMEMAX spol. s r.o., - věcné břemeno zřizování a provozování vedení s oprávněním pro M-Media spol s.r.o. v likvidaci Výše uvedené věcné břemena nemají vliv na obvyklou cenu nemovitostí. Dle LV č. 4491 v k.ú. Troja ze dne 17.1.2017 jsou oceňované jednotky zatíženy následujícími omezeními: - zástavní právo smluvní do výše 696 000,- Kč a příslušenství s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s., - zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor JUDR. Lukáš Jícha, - rozhodnutí o úpadku, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona, insolvenční správce JUDr. Aleš Jirásek. Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv. Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. nebytová jednotka (atelier) č. 607/213 v k.ú. Troja
- 1.2. jiný nebytový prostor (sklep) č. 607/349 v k.ú. Troja

OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

Definice: Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Na trhu nemovitostí v městské části Praha - Troje a Bohnice a okolí jsou nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsou brány v úvahu realizované a

předpokládané prodeje rodinných domů, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametr byla zvolena předpokládaná prodejní cena vztahená na 1 m² započitatelné plochy.

U nemovitostí, které doposud nebyly prodány na realitním trhu, jsem redukoval jejich předpokládanou prodejní hodnotu na 95 % nabídkové hodnoty.

1. nebytová jednotka (atelier) č. 607/213 v k.ú. Troja

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
Kuchyň	Obytné prostory	9,30 m ²	1,00	9,30 m ²
atelier	Obytné prostory	9,20 m ²	1,00	9,20 m ²
atelier	Obytné prostory	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²
koupelna + WC	Obytné prostory	3,80 m ²	1,00	3,80 m ²
Celková podlahová plocha		26,50 m²		26,50 m²

Užitná plocha:	26,50 m ²
-----------------------	----------------------

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	přiměřené výškové stavbě s hdroizolací
2. Svislé konstrukce	panelové betonové
3. Stropy	panelové betonové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	fólie
6. Klempířské konstrukce	titanzinkový plech
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné omítky, nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	běžné omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	železobetonové monolitické, PVC povrch
11. Dveře	dřevěné plné nebo částečně prosklené, ocelové zárubně
12. Vrata	Chybí
13. Okna	plastová s izolačním zasklením atypického tvaru i počtu
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce, PVC
15. Vytápění	Dálkové
16. Elektroinstalace	Světelná
17. Bleskosvod	Ano
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá voda
19. Vnitřní kanalizace	do veřejné kanalizace
20. Vnitřní plynovod	Chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody (mimo budovy)
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák, běžná linka již nemoderní
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, sprchový kout, WC v koupelně
24. Výtahy	2x osobní výtah
25. Ostatní	domácí telefon
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	35 775	35 775	5,42

2. Svislé konstrukce	18,20	120 575	120 575	18,27
3. Stropy	8,40	55 650	55 650	8,43
4. Krov, střecha	4,90	32 463	32 463	4,92
5. Krytiny střech	2,30	15 238	15 238	2,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	4 638	4 638	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	37 763	37 763	5,72
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	19 213	19 213	2,91
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	8 613	8 613	1,31
10. Schody	2,90	19 213	19 213	2,91
11. Dveře	3,30	21 863	21 863	3,31
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	35 113	35 113	5,32
14. Povrchy podlah	3,00	19 875	19 875	3,01
15. Vytápění	4,80	31 800	31 800	4,82
16. Elektroinstalace	5,10	33 788	33 788	5,12
17. Bleskosvod	0,40	2 650	2 650	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	21 200	21 200	3,21
19. Vnitřní kanalizace	3,10	20 538	20 538	3,11
20. Vnitřní plynovod	0,40	2 650	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	14 575	14 575	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,90	12 588	12 588	1,91
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	25 838	25 838	3,92
24. Výtahy	1,30	8 613	8 613	1,31
25. Ostatní	5,70	37 763	37 763	5,72
26. Instalační pref. jádra	3,70	24 513	24 513	3,71

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 1+1 30 m ²				
Lokalita: Mazurská, Praha 8 - Troja				
Popis: Jedná se o realitní nabídku bytu 1+1 s výhledem na Prahu. Byt se nachází v 10 patře panelového domu v ulici Mazurská v Troji. Dům prošel kompletní revitalizací. Jsou zde plastová okna, zateplený plášť, plastové stoupačky, nový výtah. Byt se skládá z velkého pokoje a kuchyně. Z bytu je velice pěkný výhled na Prahu včetně Pražského hradu. K bytu patří komora na chodbě.				
Užitná plocha: 30,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,95		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - plnohodnotný byt		0,85		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 100 000	30,00	70 000	0,81	56 525



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 1+1 33 m²
Lokalita:	Třeboradická, Praha - Kobylisy

Popis: Jedná se o realitní nabídku bytu o velikosti 33 m² v panelovém domě po rekonstrukci (zateplení fasády, plastová okna, výtahy atd.) Dispozičně je byt řešen jako 1+1 s velkou lodží a krásným výhledem z 10. patra na Prahu a je v původním udržovaném stavu v klidné ulici Třeboradická.

Užitná plocha: 33,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cena nad úrovní obvyklých cen, plnohodnotný byt	0,75



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 490 000	33,00	75 455	0,71	53 762

Název: Prodej bytu 1+kk 37 m²

Lokalita: Hnězdenská, Praha 8 - Troja

Popis: Jedná se o realitní nabídku bytu 1+kk (1+1) na ulici Hnězdenská, lokalita Praha 8 - Troja. Byt se nachází v 10. patře domu a celková plocha bytu činí 37 m². Dům má nová plastová okna, výtah a společné prostory jsou po rekonstrukci. V bytě se nachází obývací pokoj, který lze snadno rozdělit na spací a obývací část, pěkná kuchyňská linka a vstupní hala. Koupelna s WC je po rekonstrukci.

Užitná plocha: 37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - plnohodnotný byt	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 490 000	37,00	67 297	0,81	54 342

Název: Prodej bytu 1+1 30 m²

Lokalita: Sosnovce, Praha 8 - Troja

Popis: Jedná se o realitní nabídku bytu v blízkosti centra Krakov, které je v těsné blízkosti Botanické zahrady v Pražské - Tróji. Jižně orientovaný, uprostřed domu situovaný byt o dispozici 1+1 je složen z těchto místností: obývací pokoj 18.30 m², kuchyně 3.60 m², koupelna 2.20 m², WC 0.90 m², předsíň 3.80 m² a sklepní kóje 1.00 m². Bytový dům prošel v loňském roce zateplením a výměnou střešy, a rekonstrukcí termo-izolačních prvků domu. Již dříve proběhla výměna výtahu a stoupaček za plastové.

Užitná plocha: 31,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - plnohodnotný byt	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 095 000	31,00	67 581	0,81	54 572

Název: Prodej bytu 1+1 33 m²**Lokalita:** Toruňská, Praha 8 - Bohnice

Popis: Jedná se o realitní nabídku bytu 1+1 s balkónem na Praze 8 v Bohnicích. K bytu patří dvě objemné komory, které se nacházejí přímo na chodbě u bytu. Původní umakartové WC s koupelnou.. Byt je vhodný pro investici a následný pronájem, případně pro mladou rodinu či kohokoliv, kdo potřebuje bydlení ve skvěle občanský vybavené lokalitě. V těsné blízkosti jsou dva supermarkety a navíc obchodní centrum Odra. Vyhledávané aquacentrum Šutka je vzdáleno pouze jednu stanici autobusem. Součástí kupní ceny je daň z nabyté nemovitosti.

Užitná plocha: 33,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení - původní koupelna a bytové jádro	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - plnohodnotný byt	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 190 000	33,00	66 364	0,85	56 268

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	53 762 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	55 094 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56 525 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	55 094 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	26,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 459 991 Kč

2. Jiný nebytový prostor (sklep) č. 607/349 v k.ú. Troja

Samostatným předmětem ocenění je také nebytová jednotka (sklep) č. 607/349 náležející k ateliéru, která je samostatně zapsaná v Katastru nemovitostí.

Protože sklepní jednotky obvykle nejsou samostatně obchodovány, ale jsou obvykle převáděny společně s hlavními jednotkami, tak je tato jednotka oceněna jako běžné příslušenství bytu. Sklep je

tedy oceněn s pomocí porovnávací metody ateliéru, přičemž plocha sklepa je započtena 50 % výměry, při současném navýšení o 15% vzhledem k redukcí ceny ateliéru, která nemá na cenu sklepa vliv.

Ocenění:

$3,04 \times 50 \% = 1,52 \text{ m}^2 \times 55\,094,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,15 = 96\,304,- \text{ Kč}$, tj po zaokrouhlení 95 000,- Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

1. Nebytová jednotka č. 607/213 – Ateliér	1 460 000,- Kč
2. Jiný nebytový prostor č. 607/349 - Sklep	<u>95 000,- Kč</u>
C E L K E M	1 555 000,- Kč

Obvyklá cena
1 555 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetpadesátpěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nebytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, při zohlednění zmiňovaných rizik, silných a slabých stránek nemovitosti a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji současnou obvyklou cenu nemovitostí - nebytové jednotky (ateliér) č. 607/213 v bytovém domě č.p. 607 na pozemku parc.č. 1306/11 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 607 a pozemku parc.č. 1306/11, vše v k.ú. Troja v Hlavním městě Praha, po zaokrouhlení na 1 460 000,- Kč.

Dále navrhuji současnou obvyklou cenu nemovitostí - nebytové jednotky č. 607/349 (sklep) v bytovém domě č.p. 607 na pozemku parc.č. 1306/11 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 607 a pozemku parc.č. 1306/11, vše v k.ú. Troja v Hlavním městě Praha, po zaokrouhlení na 95 000,- Kč.

Celková cena obou uváděných jednotek podle tohoto odhadu zpracovaného za účelem dražby k datu ocenění činí 1 555 000,- Kč.

V Praze 6.4.2017

Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o.,
Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec
Pod Rovinou 655/11, 140 00 Praha 4 - Krč
telefon: 602 472 872, 261 261 510
e-mail: a.z@email.cz, www.znalci.com

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 28.10.1986, pod č.j. Spr 1794/86 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a jako znalec jmenovaný týmž soudem dne 12.11.1992 pod č.j Spr 1553/92 pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3685-20/2017 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3685.
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH	

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4491 v k.ú. Troja ze dne 17.1.2017	3
Kopie katastrální mapy ze dne 3.4.2017	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 29.3.2017	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2017 12:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 91 INS 21838 / 2016 pro Aleš Jirásek, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja

List vlastnictví: 4491

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Neupauer Libor, Olštýnská 607/1, Troja, 18100 Praha 8		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
607/213	ateliér		byt.z.	265/113220
Vymezeno v:				
Budova	Troja, č.p. 607, byt.dům, LV 909			
	na parcele	1306/11, LV 909		
Parcela	1306/11	zastavěná plocha a nádvoří		1823m2
607/349	jiný nebytový prostor		byt.z.	30/113220
Vymezeno v:				
Budova	Troja, č.p. 607, byt.dům, LV 909			
	na parcele	1306/11, LV 909		
Parcela	1306/11	zastavěná plocha a nádvoří		1823m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno vedení

právo zřizování a provozování veřejné telekomunikační sítě - bližší spec. v čl. IV. smlouvy

M-MEDIA spol. s r.o., v likvidaci, Jednotka: 607/213 V-49266/2003-101
Ostrov 2289, 43801 Žatec, RČ/IČO: Jednotka: 607/349 V-49266/2003-101
26710315

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2003.

V-46833/2003-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku III smlouvy

COMMEMAX spol. s r.o., Hnězdenská Jednotka: 607/213 V-49266/2003-101
735/6, Troja, 18100 Praha 8, Jednotka: 607/349 V-49266/2003-101
RČ/IČO: 61505323

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2002.

V-25897/2002-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2017 12:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 730190 Troja List vlastnictví: 4491
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

M-MEDIA spol. s r.o., v likvidaci, Jednotka: 607/213 V-4759/2004-101
 Ostrov 2289, 43801 Žatec, RČ/IČO: Jednotka: 607/349 V-4759/2004-101
 26710315

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.02.2003. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 05.02.2004.

V-4759/2004-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 696 000,- Kč a příslušenství

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Jednotka: 607/213
 1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
 RČ/IČO: 45244782

V-25067/2005-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.06.2005. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 21.06.2005.

V-25067/2005-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov
 Neupauer Libor, Olštýnská 607/1, Troja, 18100 Praha
 8, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-9217/2016-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-24769/2016 -7 pověřený
 soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne
 27.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2016. Zápis proveden dne 02.08.2016;
 uloženo na prac. Přerov

Z-9217/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 607/213 Z-33309/2016-101
 Jednotka: 607/349 Z-33309/2016-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-24769/2016 12 ze dne
 28.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2016. Zápis proveden dne
 10.08.2016; uloženo na prac. Praha

Z-33309/2016-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Neupauer Libor, Olštýnská 607/1, Troja, 18100 Praha
 8, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-45961/2016-101

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku MSPH 91 INS 21838/2016-A-8 ze dne
 19.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.10.2016. Zápis proveden dne 25.10.2016;
 uloženo na prac. Praha

Z-45961/2016-101

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2017 12:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja

List vlastnictví: 4491

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 20.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.06.2005.

V-25068/2005-101

Pro: Neupauer Libor, Olštýnská 607/1, Troja, 18100 Praha 8

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) (§ 23 odst. 1 zák. 72/1994 Sb.) ze dne 21.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2008.

V-9020/2008-101

Pro: Neupauer Libor, Olštýnská 607/1, Troja, 18100 Praha 8

RČ/IČO: [REDACTED]

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.01.2017 12:22:16







