

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6393-121/2020

o ceně obvyklé bytové jednotky č.988/611 v Praze 9 - Hloubětíně

**NEMOVITÁ VĚC:** bytová jednotka č.988/611

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Hloubětín  
Adresa: K náhonu 988, 19800 Praha 9 Hloubětín

**VLASTNÍK:** Betsy and Fedgin s.r.o. v likvidaci, RČ/IČO: 28388763

Adresa: Sázovická 457/22, 155 21 Praha 5

**OBJEDNATEL:** Insolvenční kancelář Kaplan, Mlnářík a spol., RČ/IČO: 07408528

Adresa: Politických vězňů 1597, 110 00 Praha

**ZHOTOVITEL:** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**5 100 000 Kč**

Stav ke dni: 25.11.2020

Datum místního šetření: 25.11.2020

Za přítomnosti: znalce a objednatele

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 30.11.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit bytovou jednotku č.988/611 v Praze 9 Hloubětíně jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) cenová mapa v platné znění
- 2) výpis z LV

### Místopis

Praha Hloubětín, lokalita Kejrův mlýn, ulice K náhonu. Bytový dům prakticky v nové rezidenční zástavbě z roku 2005 po levé straně na konci slepé ulice K náhonu, byt č.988/611 v I.NP vchodu č.p.988 v čele vstupu do této části bytového domu. Atypický zděný bytovým dům ( č.p.986,) postavený na místě původního mlýna přízemní se sedlovou střechou a podkrovím v části se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím, doplněný o třípodlažní objekty s plochou střechou ( č.p.987-989). Komplex má celkem 80 BJ v osobním vlastnictví. V I.PP objektu po levé straně areálu jsou podzemní garážové stání. Klidová lokalita mezi Hořejším a Kyjským rybníkem ( přírodní park Smetánka )

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" 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"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
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 checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - bytové domy zděné				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Přístup přes pozemky:

1757/3 podílové spoluvlastnictví ,oceňovaná BJ k id.567/60547

### Celkový popis

Prodej přízemního bytu 2+kk ( situovaný na SSZ ) ve vyhledávané lokalitě Prahy Hloubětíně. Byt o ploše 56,70 m2 se nachází v I. NP. Dispozice bytu je následující: vstupní chodba s vestavěnými skříněmi, vlevo WC, v čele vstup do OP s kuch.koutem a vlevo ložnice, obývací prostor spojený s kuchyňským koutem. Z obýv. pokoje výstup do předzahrádky ,která patří k oceňovanému bytu. Z ložnice vstup do koupelny. Dům kompletně zrekonstruovaný v roce 2005. K bytu dále náleží skladový prostor v I.PP a garážové stání.

vše viz. situace v příloze

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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

Komentář: přístup přes pozemek p.č.1757/3 - v podíl. spoluvlastnictví k id.567/60547 pro

oceňovanou BJ

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze

**Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Dle sdělení stávajícího nájemníka činí měsíční nájemné částku 18 000,- Kč včetně služeb

## OBSAH

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. bytová jednotka č.988/611
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. pozemky
- 3. Výnosová hodnota**
  - 3.1. bytová jednotka 988/611
- 4. Porovnávací hodnota**
  - 4.1. bytová jednotka č.988/611

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. bytová jednotka č.988/611

##### **Věcná hodnota dle THU**

bytová jednotka 988/611 velikosti 2+kk sestává z předsíně, WC, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice a koupelny. Celková podlahová plocha je 56,70 m<sup>2</sup>.

#### **Užitná plocha**

Název	Užitná plocha
celkem	56,70 m <sup>2</sup>
	<b>56,70 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM
3. Stropy	keramické
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá
6. Klempířské konstrukce	poplastované
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady keramické	obklady koupelna, WC, okolo kuchyňské linky
10. Schody	železobetonové, povrch ker. dlažba
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené s obložkovou zárubní
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná eurookna
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická varná deska,
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	SLP, VZT, STA, vest.skříně
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	55 000 Kč/m <sup>2</sup>
Množství	56,70 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	3 118 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl.	Standardní	Upravená cena	Upravený obj.
------------	-------------	------------	---------------	---------------

	[%]	cena [Kč]	[Kč]	podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	168 399	168 399	5,49
2. Svislé konstrukce	18,20	567 567	567 567	18,51
3. Stropy	8,40	261 954	261 954	8,55
4. Krov, střecha	4,90	152 807	152 807	4,98
5. Krytiny střech	2,30	71 726	71 726	2,34
6. Klempířské konstrukce	0,70	21 830	21 830	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	177 755	177 755	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	90 437	90 437	2,95
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	40 541	40 541	1,32
10. Schody	2,90	90 437	90 437	2,95
11. Dveře	3,30	102 911	102 911	3,36
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	165 281	165 281	5,39
14. Povrchy podlah	3,00	93 555	93 555	3,05
15. Vytápění	4,80	149 688	149 688	4,88
16. Elektroinstalace	5,10	159 044	159 044	5,19
17. Bleskosvod	0,40	12 474	12 474	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	99 792	99 792	3,26
19. Vnitřní kanalizace	3,10	96 674	96 674	3,15
20. Vnitřní plynovod	0,40	12 474	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	68 607	68 607	2,24
22. Vybavení kuchyní	1,90	59 252	59 252	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	121 622	121 622	3,97
24. Výtahy	1,30	40 541	0	0,00
25. Ostatní	5,70	177 755	177 755	5,80
26. Instalační pref. jádra	3,70	115 385	115 385	3,76
Upravená reprodukční cena			3 065 486 Kč	
Množství			56,70 m <sup>2</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			54 065 Kč/m <sup>2</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	0
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	57
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	0,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	54 065
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	54 065
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	3 065 486
Stáří	roků	15
Další životnost	roků	135
Opotřeбенí	%	10,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 758 937</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

Cena pozemků pod stavbou a zahrada dle platné CM: 6 750,- Kč/m<sup>2</sup>, ostatní pozemky v podílovém spoluvlastnictví jsou v ceně bytové jednotky

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1754/2	788	6 750,00	567 / 60 547	49 810
zahrada	1756/9	99	6 750,00	1 / 1	668 250
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>887</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>718 060</b>

### 3. Výnosová hodnota

#### 3.1. bytová jednotka 988/611

nabídka RK:

Pronájem bytu 2+kk 59 m<sup>2</sup> Lovosická, Praha 9 - Střížkov 17 500 Kč za měsíc

Nabízíme pronájem luxusního bytu 2+kk o velikosti 49 m<sup>2</sup> + balkón 5 m<sup>2</sup> + lodžie 5,5 m<sup>2</sup> s garážovým stáním a komorou, který se nachází v klidné lokalitě na Střížkově, pouze 5 minut chůze ke stanici metra. Bez poplatků

Pronájem bytu 2+kk 61 m<sup>2</sup> Pod Harfou, Praha 9 - Vysočany 15 000 Kč za měsíc

Pronájem hezkého bytu 2+kk/L/G. stání v novostavbě na klidném místě, ul. Pod Harfou  
Bez poplatků

Obvyklé nájemné dle sdělení objednatele: 18 000,- Kč měsíčně

#### Analýza tržního nájemného

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				18 000	216 000	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>216 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	3 065 486
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	

Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	216 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	$N_h$	Kč/rok	205 200
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	$0,05 \% * RC$	Kč/rok	1 533
Opravy a údržba	$1,00 \% * RC$	Kč/rok	30 655
Správa nemovitosti	$0,10 \% * RC$	Kč/rok	3 065
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	$V$	Kč/rok	36 253
<b>Čisté roční nájemné</b>	$N=N_h-V$	Kč/rok	168 947
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	$C_v$	<b>Kč</b>	<b>2 815 783</b>

#### 4. Porovnávací hodnota

##### 4.1. bytová jednotka č.988/611

###### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

<b>Užitná plocha:</b>	56,70 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	2 588,00 m <sup>2</sup>

###### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>BJ Praha 5</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+kk 47 m <sup>2</sup> Zahradničkova, Praha 5 - Košire 4 990 000 Kč Prodej slunného klidného bytu 2+kk Praha 5 Smíchov. Nabízíme velmi klidný příjemný byt v cihlovém domě rodinného typu. Byt 2+kk je situován ve zvýšeném přízemí, okna jsou dostatečně vysoko nad terénem s orientací na západní stranu do parku v ulici Zahradničkova. Byt je po celkové rekonstrukci			
<b>Užitná plocha:</b>	47,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ		1,00		
K3 Poloha - v lepší poloze		1,10		
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu		0,90		
K5 Celkový stav		0,90		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;			
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 990 000	47,00	106 170	0,88	<b>93 430</b>



<b>Název:</b>	<b>BJ Praha 5</b>		
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+kk 43 m <sup>2</sup> Jeřabinová, Praha 5 - Motol 4 750 000 Kč		



Byt se svou výměrou 43,35 m<sup>2</sup> dokáže nabídnout prostornou předsíň, koupelnu s vanou, samostatnou toaletu, velký obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem a útulnou ložnici.

**Užitná plocha:** 43,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 750 000	43,00	110 465	0,88	97 209

**Název:** BJ Praha Vysočany

**Popis:** Prodej bytu 2+kk 54 m<sup>2</sup> Pod Harfou, Praha 9 - Vysočany 5 164 599 Kč  
Krásný nový byt 2+kk o rozměrech 53,80 m<sup>2</sup> s balkónem (6,40 m<sup>2</sup>) ve velice žádané lokalitě Harfa Park ve Vysočanech od společnosti FINEP. Výhodou bydlení v novostavbě je, že si můžete uzpůsobit byt podle svého vkusu. V naší nabídce naleznete velké množství podlah, obkladů, interiérových dveří a mnoho dalšího, ze kterého vytvoříte vaše vysněné bydlení. Tato etapa nabízí celkem 62 nových bytů ve dvou devítipodlažních domech.

**Užitná plocha:** 53,80 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 164 599	53,80	95 996	0,88	84 476

**Název:** BJ Praha 9

**Popis:** Prodej bytu 1+kk 37 m<sup>2</sup> Praha 9 - Černý Most 3 569 000 Kč  
Krásný byt 1+kk s jedinečným výhledem na park a golfové hřiště v sousedství. Moderně a důmyslně řešený byt se nachází v 6ti podlažním bytovém domě s výtahem v rezidenčním komplexu GREENSIDE Praha - Černý Most.

**Užitná plocha:** 37,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 569 000	37,00	96 459	0,88	<b>84 884</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	84 476 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	90 000 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	97 209 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>90 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,70 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 103 000 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. bytová jednotka č.988/611	2 758 937,40 Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. pozemky	718 060,- Kč
<b>3. Výnosová hodnota</b>	
3.1. bytová jednotka 988/611	2 815 783,30 Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. bytová jednotka č.988/611	5 103 000,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 103 000 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>3 476 997 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	718 060 Kč
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>2 815 783 Kč</b>

### Silné stránky

- poptávka převažuje nabídku
- byt ve velmi dobrém ST stavu
- klidová lokalita
- předzahrádka na pozemku p.č.1756/9

### Slabé stránky

- nejsou

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu bytové jednotky č.988/611 včetně garážového stání k č.p.988 ( č.52 ), na pozemku p.č.1756/9 a dále následujících spoluvlastnických podílů spojených s vlastnictvím bytové jednotky, a to:

- spoluvlastnický podíl o velikosti 567/60547 na společných částech bytového domu
- spoluvlastnický podíl o velikosti 567/60547 na pozemcích p.č. 1754/2 o výměře 788 m<sup>2</sup>, p.č. 1756/1 o výměře 280 m<sup>2</sup>, p.č. 1756/4 o výměře 1 101 m<sup>2</sup>, p.č. 1757/2 o výměře 815 m<sup>2</sup>, p.č. 1757/3 o výměře 2.039 m<sup>2</sup>, p.č. 1757/10 o výměře 14 m<sup>2</sup>, p.č.1762/6 o výměře 354 m<sup>2</sup>, p. č. 1762/7 o výměře 661 m<sup>2</sup>, p.č. 1762/8 o výměře 659 m<sup>2</sup>, p.č. 1762/23 o výměře 3 m<sup>2</sup>

odhaduji na částku **5 100 000,- Kč**

**Obvyklá cena**

**5 100 000 Kč**

slovy: Pětmilionůjednostotísic Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

V Bystřici pod Hostýnem 30.11.2020

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

**Znalecká doložka:**

---

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6393-121/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6393.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
fotodokumentace	3
situování nemovitosti	2
snímek z PM	1
výpis z LV	3

## interiéry



obýv.pokoj



ložnice



kuchyňský kout



koupelna



samostatné WC



vstup a vest. skříň



**interiery**



vstup do BJ 988/611



pohled od SZ



pozemek p.č.1756/9



dvorní pohled



pohled na bytový dům z dvorního traktu

**exteriéry**

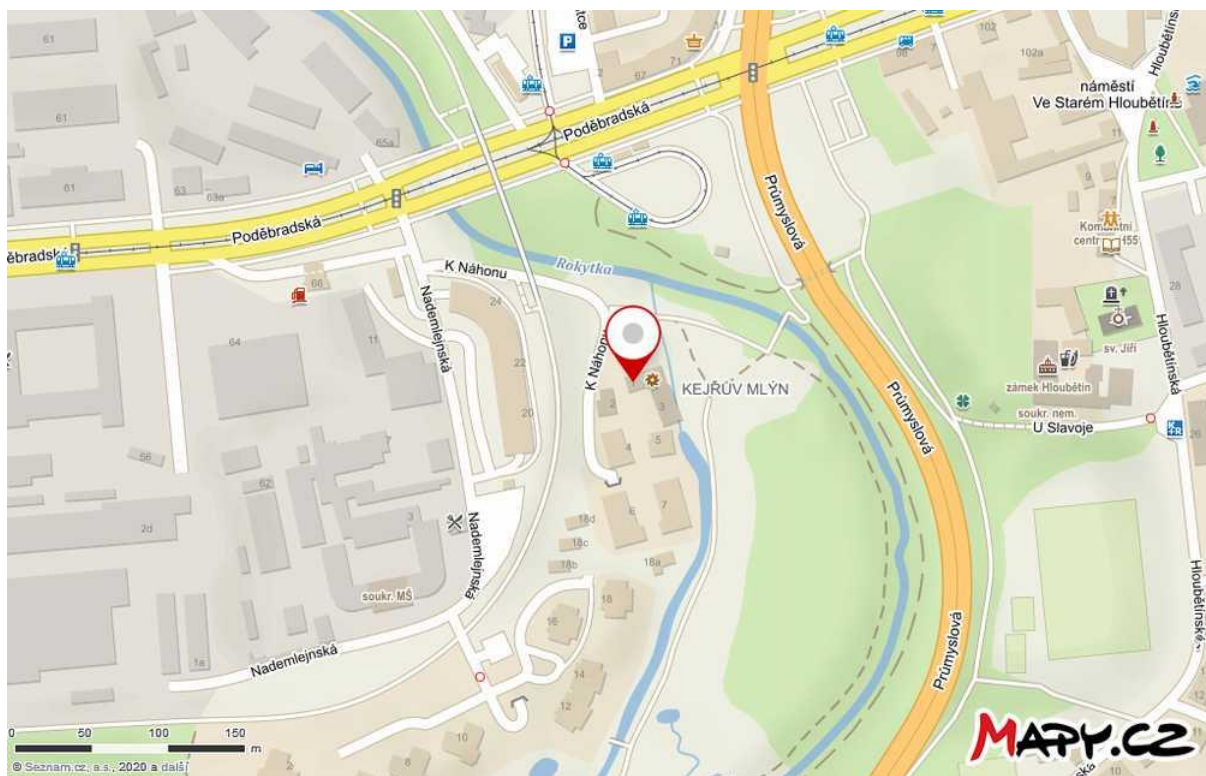


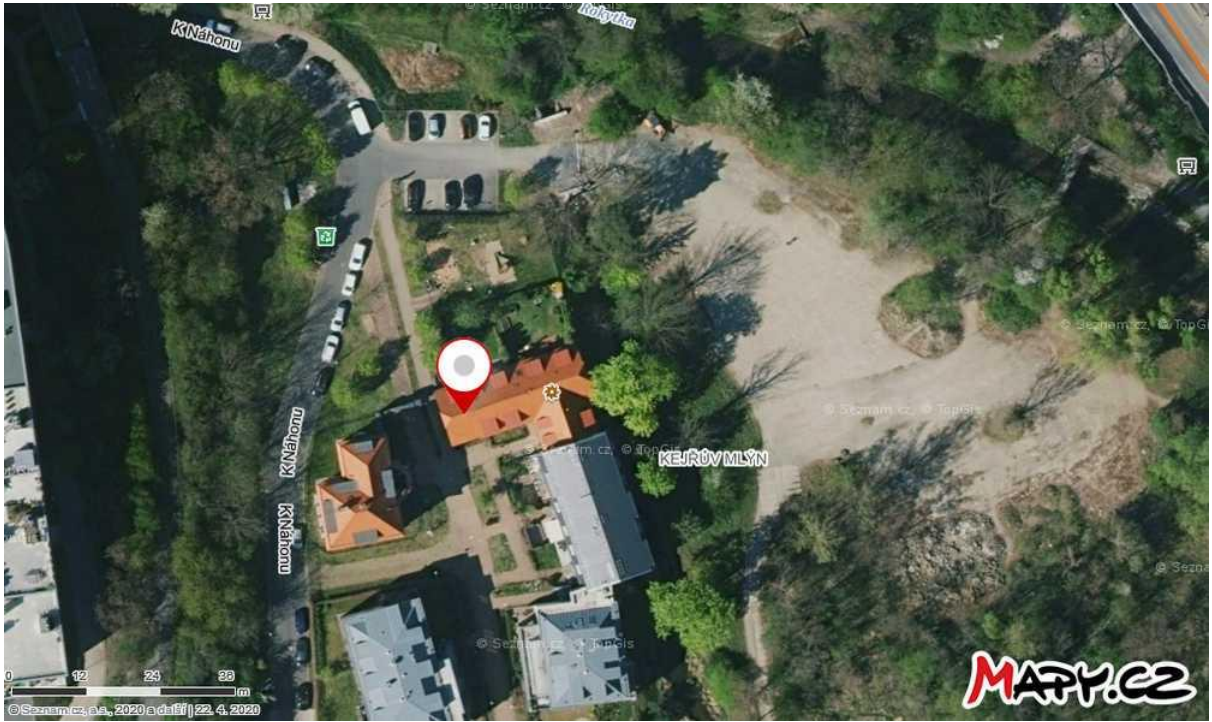
vstup do bytového domu

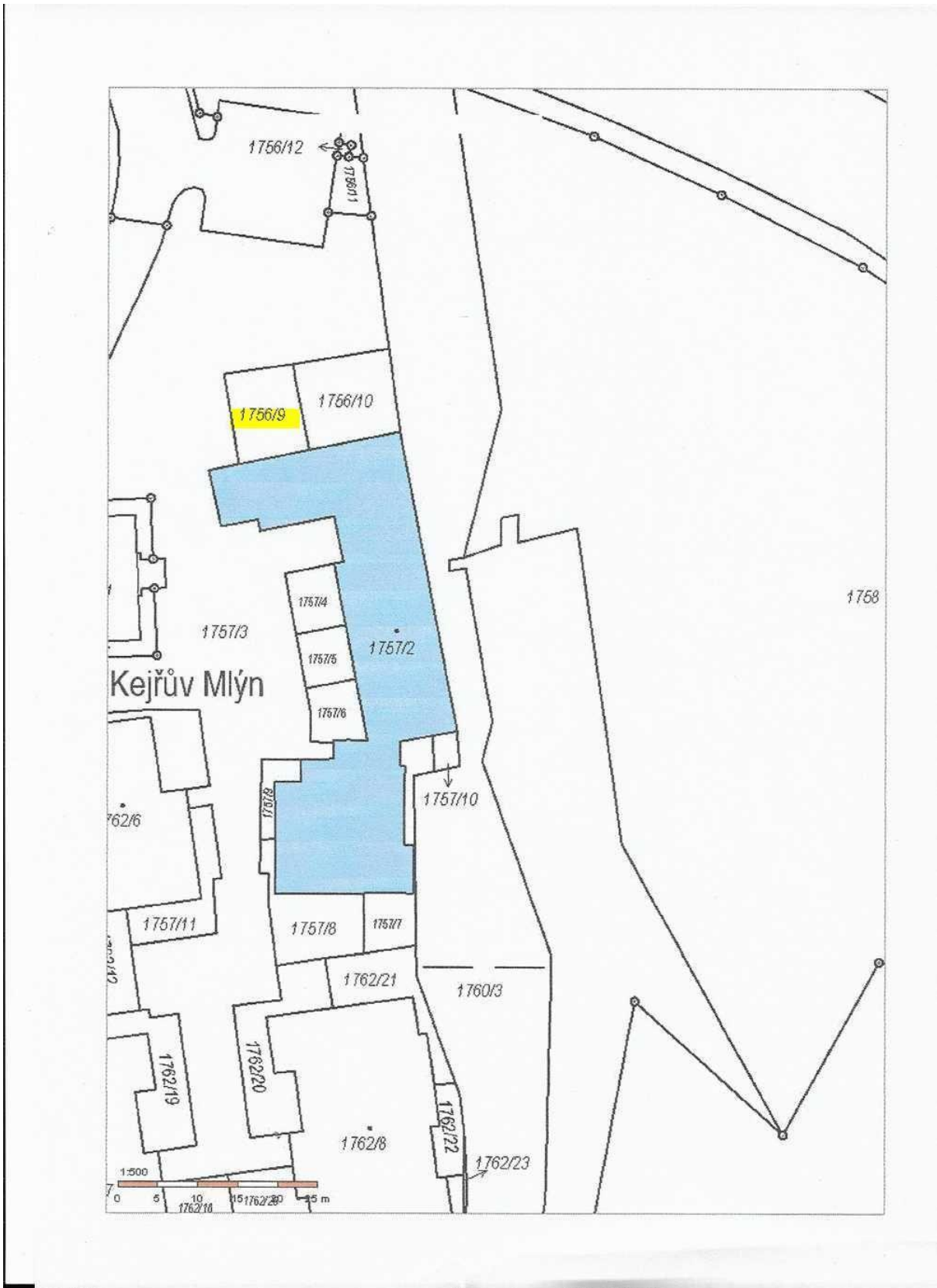


zástavba lokality









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2020 09:15:03

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 83 Cm 833 / 2019 pro Václav Mlnářik, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731234 Hloubětín

List vlastnictví: 4110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Betsy and Fedgin s.r.o. v likvidaci, Sazovická 457/22, Zličín, 15521 Praha 5	28388763	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
988/611	byt		byt.z.	567/60547

Vymezeno v:

Budova Hloubětín, č.p. 986, 987, 988, 989, byt.dům, LV 4006  
na parcele 1757/2, LV 4006  
1762/6, LV 4006  
1762/7, LV 4006  
1762/8, LV 4006

Parcela	Č.jednotky	Způsob ochrany	Typ	Podíl
	1754/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	788m2
	1756/1	ostatní plocha	jiná plocha	280m2
	1756/4	ostatní plocha	jiná plocha	1101m2
	1757/2	zastavěná plocha a nádvoří	jiná plocha	815m2
	1757/3	ostatní plocha	jiná plocha	2039m2
	1757/10	ostatní plocha	jiná plocha	14m2
	1762/6	zastavěná plocha a nádvoří	jiná plocha	354m2
	1762/7	zastavěná plocha a nádvoří		661m2
	1762/8	zastavěná plocha a nádvoří		659m2
	1762/23	ostatní plocha	jiná plocha	3m2

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 Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v umístění vodovodního řádu pro veřejnou potřebu DN 150, v právu vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav, rekonstrukcí a odstraňování havárií, dle čl.III Sml. a GP č.1782-20/2009 (týká se parcel č. 1754/2, 1756/4 a 1757/3)

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Jednotka: 988/611

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2009.

V-23687/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2020 09:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731234 Hloubětín

List vlastnictví: 4110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování kabelového vedení, s právem volného vstupu a vjezdu, za účelem zajištění provozu, oprav a údržby vedení - dle GP č. 1777-023/2009 a čl.III sml. (týká se parcel č. 1756/1, 1757/3 a 1762/6)

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Jednotka: 988/611

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.04.2009.

V-17320/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

-zřízení a provozování teplovodních rozvodů včetně příslušenství, vstup a vjezd v souvislosti se zřízením, provozem, údržbou, opravami, změnami, odstraňováním havárií a likvidací teplovodních rozvodů - sml. čl. II, odst. 2.3 a), b) - dle GP č. 1765-506/2008 (týká se parcely č. 1757/3)

Oprávnění pro

Veolia Energie ČR, a.s., 28. Října 3337/7, Moravská  
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Povinnost k

Jednotka: 988/611

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.05.2009.

V-23130/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 9 992,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,  
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Jednotka: 988/611

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1862777/20/2005-80541-110484 územ. prac. pro Prahu 5 ze dne 11.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2020 14:22:58. Zápis proveden dne 03.04.2020; uloženo na prac. Praha

V-15551/2020-101

Pořadí k 11.03.2020 14:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1862777/20/2005-80541-110484 územ. prac. pro Prahu 5 ze dne 11.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2020 14:22:58. Zápis proveden dne 03.04.2020; uloženo na prac. Praha

V-15551/2020-101

Související zápisy

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 26.10.2020 09:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731234 Hloubětín

List vlastnictví: 4110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1862777/20/2005-80541-110484 územ. prac. pro Prahu 5 ze dne 11.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2020 14:22:58. Zápis proveden dne 03.04.2020; uloženo na prac. Praha

V-15551/2020-101

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2009.

V-35362/2009-101

Pro: Betsy and Fedgin s.r.o. v likvidaci, Sazovická 457/22, Zličín, RČ/IČO: 28388763  
15521 Praha 5

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: 26.10.2020 09:32:13