

**ZNALECKÝ POSUDEK č. 063949/2023
(356-50/2023)**

ve věci ocenění obchodního podílu

Stříbrný Development s.r.o., IČ 283 61 016

v konkursu

Předmět ocenění: Návrh ocenění obchodního podílu na obchodní korporaci **Stříbrný Development s.r.o., IČ 283 61 016**, se sídlem U garáží 1436/6, 170 00 Praha 7, pro účely veřejné dražby / dražby exekutorem

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitostí a obchodního závodu

Zadavatel ocenění: Insolvenční správce Jakub Háj a spol., se sídlem Zlín- Prštné, Nábřeží 596, 760 01 Zlín, insolvenční správce dlužníka **Stříbrný Development s.r.o.** (sp. zn.: MSPH 89 INS 14450 / 2017)

Posudek vypracoval: **CENY+ ODHADY ZLÍN s.r.o.**

Sídlo: Kvítková 4703, 760 01 Zlín

IČ: 607 11 485

Praha 29. listopadu 2023

Výtisk / počet výtisků: 1 / 2

Počet stran posudku: 60

Počet příloh: 44 stran

Obsah:

1.	Úvod	4
1.1	Předmět ocenění	4
1.2	Zadavatel posudku	4
1.3	Zadání posudku.....	4
1.4	Jednání ve věci zpracování posudku	6
1.5	Datum, k němuž je ocenění provedeno	6
2.	Podklady, zdroje informací a použitá literatura	6
3.	Prohlášení znalce.....	8
4.	Obecné předpoklady pro návrh ocenění.....	10
4.1.	Zákonné předpisy	10
4.2.	Názvosloví.....	15
4.2.1.	Trh.....	15
4.2.2.	Cena.....	16
4.2.3.	Hodnota.....	17
4.3.	Metody oceňování nemovitých věcí	20
4.4.	Metody oceňování podniků.....	21
4.4.1.	Výnosové metody	21
4.4.2.	Metody založené na analýze trhu.....	22
4.4.3.	Majetkové (nákladové) metody	23
5.	Nález.....	24
5.1.	Popis předmětu ocenění a základní informace	24
6.	Posudek.....	35
6.1.	Metoda substanční hodnoty na bázi tržních hodnot / obvyklých cen	35
6.1.1.	Dlouhodobý hmotný majetek	35
6.1.2.	Ocenění nákladovou metodou	43
6.1.3.	Ocenění porovnávací metodou.....	46
6.1.4.	Rekapitulace ocenění nemovitých věcí	49
6.2.	Další položky soupisu majetkové podstaty.....	52
6.3.	Variantní propočty návrhu obvyklé ceny	53
7.	Odůvodnění	57
8.	Závěr.....	58

9. Znalecká doložka	60
8. Přílohy	61

1. Úvod

1.1 Předmět ocenění

Obchodní korporace **Stříbrný Development s.r.o., v konkurzu** (dále jen SD)

IČ: **283 61 016**

Právní forma: : společnost s ručením omezeným

Spisová značka: C 136088 vedená u Městského soudu v Praze

Sídlo: Praha 7 - Holešovice, U garáží 1436/6, PSČ 17000

1.2 Zadavatel posudku

Zadavatelem posudku je insolvenční správce Jakub Háj a spol. IČO 025 63 657, se sídlem Zlín- Prštné, Nábřeží 596, 760 01 Zlín, insolvenční správce dlužníka **Stříbrný Development s.r.o., IČ 283 61 016, v konkurzu**. Konkurs je vedený pod spisovou značkou MSPH 89 INS 14450 / 2017 u Městského soudu v Praze. Konkurs byl prohlášen 30.1.2018.

1.3 Zadání posudku

Účelem znaleckého posudku je **odhad obvyklé ceny / tržní hodnoty** obchodního podílu obchodní korporace **Stříbrný Development s.r.o., IČ 283 61 016, v konkurzu**, pro účely veřejné dražby. Ocenění bude provedeno na základě soupisu majetkové podstaty úpadce Stříbrný Development s.r.o., IČ 283 61 016, v konkurzu ze dne 2. 5. 2023.

Zadavatelem je požadováno alternativní vypracování v závislosti na možných výsledcích probíhajících soudních sporů o majetky, které jsou sporné a jsou předměty vylučovacích žalob a nemohou tak s být k datu ocenění s jistotou zahrnuty do majetkové podstaty, neboť tyto soudní spory dosud nejsou rozhodnuty.

Varianty zadavatele, které mohou dle výsledků soudních sporů proběhnout

1) varianta - do majetkové podstaty náleží být p. Nekolného, sporné nároky p. Nekolného (PMP, P35) nebudou zjištěny a vypláceny.

2) varianta - do majetkové podstaty náleží byt p. Nekolného, sporná pohledávka p. Nekolného (dle přihlášky, nikoliv PMP) zjištěna ve výši 100 %.

3) varianta - do majetkové podstaty nenáleží byt p. Nekolného, pasiva bez P33 a bez nároků p. Nekolného (PMP, P35)

Konkurs byl prohlášen dne 30. 1. 2018. **Účinky konkursu nastaly dne 30. 1. 2018.**

V požadavku byl stanoven standard hodnoty jako obvyklé ceny v souladu s § 219 IZ. Pro oceňování nemovitých věcí, které lze ocenit porovnáním s realizovanými skutečnými prodeji obdobných nemovitých věcí je jako obvyklý standard hodnoty používána „cena obvyklá“ v souladu s § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku.

V souvislosti s oceňovanými položkami majetkové podstaty, kdy lze navrhnout ocenění „obvyklou cenou“ znalec vypracuje jako výsledné ocenění návrh obvyklé ceny obchodního podílu, neboť se jedná o položky, které lze jednotlivě obvyklou cenou ocenit.

Definice ceny obvyklé:

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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnota („fair market value“) je nejvíce pravděpodobná cena, za kterou by mohl být majetek prodán, pokud by kupující a prodávající nebyli pod jakýmkoliv nátlakem s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech.

Pro účely tohoto posudku bude navržené ocenění majetkové podstaty jednotlivých položek realizováno obvyklou cenou.

Skutečnosti, které by mohly mít vliv na výstup znaleckého posudku nejsou znalci známy. Veškeré podklady znalec považuje za pravdivé a správné.

1.4 Jednání ve věci zpracování posudku

Ze strany obchodní korporace bylo jednání vedeno formou obchodní mailové korespondence se zadavatelem posudku Mgr. Jakubem Hájem, insolvenčním správcem dlužníka na základě objednávky schválené věřitelským výborem a doložené mailovou komunikací ze 5. 10. 2023, která je uvedena v příloze posudku.

1.5 Datum, k němuž je ocenění provedeno

Na základě dostupných a ověřitelných informací je návrh soupisu majetkové podstaty z data 2. 5. 2023 zpracován k datu 16. 10. 2023.

2. Podklady, zdroje informací a použitá literatura

a) Vlastnické a ekonomické údaje k oceňované společnosti vycházejí z následujících doložených dokladů, předaných zástupci společnosti či ze Sbírký listin:

- Výpis z obchodního rejstříku – kopie (příloha č. 1)
- Aktualizovaný soupis majetkové podstaty ke dni 2. 5. 2023 (příloha č.2),
- Přílohy týkající se nemovité věci pod jednotnou položkou č.3 (příloha č.3) , znalci nebyl umožněn vstup do nemovité věci , ocenění je zpracováno na základě dokumentů předložených IS:
 - Kupní smlouva – souhlasné prohlášení a vyjádření o nezpřístupnění

Znalec doplnil o:

- snímek z KN
- LV
- Katastrální snímky
- nabídky pozemků a bytů

- Fotodokumentace
- Seznam přihlášených pohledávek dopočty úročení pohledávek vypracované IS, platba daně z příjmu -podklad IS (příloha č.4),
- Převzetí výstupů ocenění již vypracovaných ZP na ocenění pozemků, které jsou v ISIRU z důvodu úspory nákladů (příloha č.5)
- Nabídka znalce a schválení VV v mailu z 5.10.2023 (příloha č.6)

b) informace veřejně dostupné, zejména na internetových stránkách:

- www.mpo.cz
- www.justice.cz
- www.isir.cz
- www.cnb.cz
- www.mfcr.cz
- www.czso.cz

c) další příslušná zákonná ustanovení a podklady z archivu znalce, vzhledem k předmětu ocenění byly součástí podkladů i následující zákonné úpravy, které sloužily jako podklad pro vypracování posudku:

- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů:
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění k datu ocenění
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
- Vyhláška č.500 /2002 Sb.
- Daňový řád
- Zákon o rezervách
- Zákon o obchodních korporacích č.90/2012 Sb
- Zákon č.182/2006 Sb. O úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon,) ve znění pozdějších předpisů

d) odborná literatura:

- Mařík, M. Metody oceňování podniku – Proces ocenění, základní metody a postupy, vydání I., Praha: Ekopress, 2003.
- Mařík, M. Určování hodnoty firem. Praha: Ekopress, 1998.

- Mařík, M. Oceňování podniku. Praha: Ekopress, 1996.
 - Poláček, B., Attl, J. Posudek znalce a podnik Praha 2006, C.H.Beck.
 - Kislingerová, E., Oceňování podniku, C.H.Beck
 - Mařík, M. - Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku, Nakladatelství VŠE, 2007
 - 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
- Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

3. Prohlášení znalce

Tento posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami a znalec:

- nemá, ani v budoucnu nebude mít osobní zájem na majetku, který je předmětem tohoto ocenění
- je vyloučeno jakékoli personální propojení či jiné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost znalce
- předpokládá plný soulad se všemi zákony a předpisy České republiky a odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv

- podklady poskytnuté objednatelem pro účel ocenění jsou považovány za věrohodné, správné a pravdivé, znalec jedná v dobré víře. Pokud nebylo uvedeno jinak, při ocenění byly použity informační zdroje v rámci podkladových materiálů.
- veškeré změny informací nebo základních předpokladů, jež byly zdrojem pro toto ocenění a z nichž toto ocenění bylo zpracováno, by mohly mít vliv na výslednou hodnotu ocenění.
- znalecký posudek respektuje veškeré podstatné skutečnosti, které byly známy v době zpracovávaného ocenění, za případné změny v tržních podmínkách po předání znaleckého posudku nebude převzata žádná zodpovědnost.
- výsledná hodnota respektuje podmínky trhu k datu ocenění a výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a datu ocenění a nelze je použít za jiným účelem.
- Znalec tímto prohlašuje, že závěry znaleckého posudku vycházely z dokumentů, uvedených v přílohách posudku. Tyto dostupné dokumenty použil znalec jako celek, zkoumal je jednotlivě a ve vzájemné souvislosti, přičemž žádný z doložených dokumentů neopomenul. V případě, že zadavatel nepředložil znalci dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku a jeho výsledek, nepřejímá znalec jakoukoliv zodpovědnost s touto skutečností související, zejména s ohledem na výslednou hodnotu ocenění.
- Znalec navrhl a odhadl uvedené hodnoty za výše uvedených vstupů a podmínek s ohledem na dostupné účetní podklady a omezené informace použitelné k ocenění.
- Dále jako zpracovatel tohoto ocenění prohlašuje, že :

1/ zpracované ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,

2/ při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ocenění tak, jak jsou uvedeny v předchozích odstavcích,

3/ při své činnosti neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

4. Obecné předpoklady pro návrh ocenění

4.1. Zákoné předpisy

a) Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

Otevírání a uzavírání účetních knih

Inventarizace

Tržní hodnota

§§ 25 – 27

(§ 27) oceňování v reálných cenách

1) jednotlivých složek majetku a závazků k okamžiku ocenění podle § 24 odst. 2 písm.
b) se reálnou hodnotou oceňují

a) cenné papíry, s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti, dluhopisů určených účetní jednotkou k obchodování, cenných papírů představujících účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem a cenných papírů emitovaných účetní jednotkou,

b) deriváty,

c) technické rezervy, jejichž výše se vypočítává s použitím metod jejich výpočtu podle § 4 odst. 8 u účetních jednotek, které provozují činnost pojištění nebo zajištění podle zvláštních právních předpisů, kromě veřejného zdravotního pojištění,

d) majetek a závazky v případech, kdy ocenění reálnou hodnotou ukládá zvláštní právní předpis,

e) ty části majetku a závazků, které jsou zajištěny deriváty a v rámci systému zajištění v reálných hodnotách se považují za zajištěnou položku,

f) pohledávky, které účetní jednotka nabyla a určila k obchodování,

g) povinnosti vrátit cenné papíry, které účetní jednotka zcizila a do okamžiku ocenění je nezískala zpět,

h) u vybraných účetních jednotek majetek určený k prodeji s výjimkou zásob.

(2) Majetek uvedený v odstavci 1 písm. a) až h) lze ocenit reálnou hodnotou i častěji než k okamžiku uvedenému v odstavci 1.

(3) Pro účely tohoto zákona se jako reálná hodnota použije

a) tržní hodnota, popřípadě tržní hodnota odvozená z tržní hodnoty jednotlivých složek aktiv a pasiv, nelze-li tržní hodnotu pro některé aktivum nebo pasivum zjistit, ale lze ji zjistit pro jednotlivé složky nebo podobné aktivum či pasivum,

b) hodnota vyplývající z obecně uznávaných oceňovacích modelů a technik, pokud tyto oceňovací modely a techniky zajišťují přijatelný odhad tržní hodnoty,

c) ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu; metody ocenění použité při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě,

d) ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů, nelze-li postupovat podle písmen a) až c).

(4) Tržní hodnotou se rozumí hodnota, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu. Účetní jednotka pro oceňování podle tohoto zákona použije tržní hodnotu, která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění [§ 24 odst. 2 písm. b)], a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění. Pokud je majetek přijat k obchodování na regulovaném trhu, rozumí se tržní hodnotou závěrečná cena vyhlášená na regulovaném trhu v pracovní den, ke kterému se ocenění provádí. V případě, že majetek není přijat k obchodování na regulovaném trhu a je přijat k obchodování na zahraničním regulovaném trhu, nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu, rozumí se tržní hodnotou nejvyšší cena ze závěrečných cen, které bylo dosaženo na zahraničních regulovaných trzích, nebo na zahraničních trzích obdobných regulovanému trhu v pracovní den, ke kterému se ocenění provádí. Pokud v den, ke kterému se ocenění provádí, uvedené trhy nepracují, použije se cena vyhlášená na nich poslední pracovní den, který předchází okamžiku ocenění; není-li známa ani tato cena, postupuje se dále podle věty druhé.

(5) V případech oceňování reálnou hodnotou se použije ustanovení § 25 odst. 3 přiměřeně a o oceňovacích rozdílech z tohoto ocenění účetní jednotky účtují v souladu s účetními metodami.

(6) Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, považuje se za tuto hodnotu ocenění způsoby podle § 25. Způsoby podle § 25 se ocení i majetek a závazky neuvedené v odstavci 1, není-li dále stanoveno jinak. Dluhopisy a ostatní cenné papíry s pevným výnosem, na něž se nevztahuje ustanovení odstavce 1, se ocení ke konci rozvahového dne nebo k jinému okamžiku, k němuž se sestavuje účetní závěrka, pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokové výnosy nebo náklady; zahrnuje-li ocenění pohledávek uvedené výnosy nebo náklady, může být zvýšeno nebo sníženo stejným způsobem. Podíl, který představuje účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem, může být oceněn ekvivalencí (protihodnotou); použije-li účetní jednotka uvedený způsob ocenění, je povinna jej použít pro ocenění všech takových podílů.

b) zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále ZDP)

c) Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění k datu ocenění.

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

§ 24 Oceňování obchodního závodu

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

§ 24 Oceňování obchodního závodu

(1) Obchodní závod nebo jeho část (dále jen „závod“) se oceňuje součtem cen jednotlivých druhů majetků určených podle tohoto zákona sníženým o ceny dluhů.

(2) Stanoví-li tak vyhláška, oceňuje se závod výnosovým způsobem, popřípadě jeho kombinací s oceněním podle odstavce 1.

(3) Ocenění závodu výnosovým způsobem se určí jako součet diskontovaných budoucích čistých ročních výnosů závodu. Způsob zjištění těchto výnosů a diskontování stanoví vyhláška.

(4) Jestliže je při prodeji závodu sjednaná cena vyšší než cena podle odstavce 1 nebo 2, ocení se závod cenou sjednanou. Rozdíl mezi sjednanou cenou a cenou zjištěnou se považuje za cenu dobré pověsti závodu.

d) Občanský zákoník - č. 89/2012 Sb.

Hlava IV – Věci a jejich rozdělení

§§ 489 – 503

§ 502 Obchodní závod

Obchodní závod (dále jen „závod“) je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.

e) Zákon č. 182/2006 Sb., (insolvenční zákon)

§ 155

(1) Pro účely ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního soudu podle § 153 platí, že provoz dlužníkovu podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku; části majetkové podstaty, ke kterým je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění, se ve znaleckém posudku ocení i odděleně.

(2) Znalecký posudek podle odstavce 1 předkládá znalec insolvenčnímu soudu, který neprodleně poté svolá za účelem jeho projednání a schválení schůzi věřitelů, ke které předvolá i znalce; znalecký posudek musí být zveřejněn v insolvenčním rejstříku nejpozději 15 dnů přede dnem, kdy se má schůze věřitelů konat.

(3) Po projednání znaleckého posudku rozhodne schůze věřitelů o tom, zda jej schvaluje; usnesení schůze věřitelů o schválení znaleckého posudku je přijato, jestliže z věřitelů přihlášených ke dni předcházejícímu konání schůze věřitelů pro ně hlasovaly nejméně dvě třetiny všech přítomných věřitelů, počítáno podle výše pohledávek.

(4) Podle usnesení schůze věřitelů o schválení znaleckého posudku vydá insolvenční soud rozhodnutí o ceně majetkové podstaty; proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné.

§ 156

Jestliže schůze věřitelů znalecký posudek neschválí, může přijmout usnesení, kterým určí osobu nového znalce; ustanovení § 153 až 155 platí obdobně.

§ 157

(1) Zajištění věřitelé uhradí do majetkové podstaty společně a nerozdílně polovinu odměny a hotových výdajů uhrazených znalci, a to ve lhůtě stanovené ve výzvě insolvenčního správce; mezi sebou se vypořádají podle poměru hodnot jejich zajištění určených znaleckým posudkem.

(2) Po dobu, po kterou je zajištěný věřitel v prodlení se splněním povinnosti podle odstavce 1, se jeho zajištěná pohledávka neúročí.

§ 219

Ocenění položek soupisu

(1) Součástí soupisu je i ocenění provedené insolvenčním správcem, který přitom vychází z údajů v účetnictví dlužníka nebo v evidenci vedené podle zvláštního právního předpisu¹³⁾ a z dalších dostupných informací. Ocenění se nepromítá do účetnictví dlužníka.

(2) Požaduje-li to věřitelský výbor, provede se ocenění znalcem, za předpokladu, že to věřitelský výbor finančně zajistí.

(3) Ocenění obtížně ocenitelného majetku může insolvenční správce zadat znalci i bez žádosti věřitelského výboru; to neplatí, lze-li důvodně předpokládat, že náklady na ocenění majetku znalcem budou vyšší než přínos pro majetkovou podstatu získaný tímto způsobem jeho ocenění.

(4) Je-li uplatněno právo na uspokojení přihlášené pohledávky ze zajištění nebo má-li být majetková podstata zpeněžena podle § 290 nebo 292, insolvenční správce zadá znalci ocenění hodnoty zajištění a v případě podle § 290 nebo 292 ocenění hodnoty zpeněžovaného majetku vždy; odstavec 3 se použije přiměřeně.

(5) Při ocenění podle odstavců 1 až 4 se majetek oceňuje obvyklou cenou. Postup podle odstavců 1 až 4 se neuplatní, byl-li ustanoven znalec podle § 153 odst. 1.

4.2. Názvosloví

4.2.1. Trh

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Pokud existuje trh, na kterém vystupuje více kupujících a více prodávajících, jsou vytvořeny podmínky pro vznik tržní ceny. Toto platí pro všechny trhy, ať už se jedná o trh

komoditní, trh s podniky, s podíly na vlastním kapitálu podniků, případně trh jiný. Předmětem odhadu je tedy potenciální tržní cena, která se označuje jako tržní hodnota.

Definice jednotlivých základních pojmů zpracovaných v Mezinárodních standardech pro oceňování (IVSC) jsou následující:

4.2.2. Cena

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecně údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Podle zákona č.526/1990 Sb., o cenách, rozeznáváme následující druhy cen: sjednanou a zjištěnou.

Cena sjednaná

Strany transakce mají svobodu při sjednávání cen (volné ceny), pokud právní, resp. daňové předpisy nestanoví jinak (regulované ceny).

Tržní cena

„Tržní cena je pojem ekonomicky konkrétní – je to cena dosažená v určitém čase, konkrétním kupcem a za konkrétní majetek. Tržní cenu nemůže odhadce stanovit, je to věcí dohody mezi kupujícím a prodávajícím.“

Cena pořizovací

„Pořizovací cenou je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“

Cena reprodukční pořizovací

„Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“

Cena administrativní

Cena zjištěná dle cenového předpisu, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), tj. zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném

znění, který upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, stanoví li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou li se tak strany. Majetek a služby se podle tohoto zákona oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

4.2.3. Hodnota

Hodnota v ekonomickém smyslu má dvě základní stránky:

Užitnou- schopnost určitého statku uspokojovat lidské potřeby, závisí na možnostech využití, preferencích a úmyslech vlastníka tohoto statku.

Směnnou- pokud má statek užitnou hodnotu, je k dispozici v omezeném množství, může se stát předmětem směny. Směnná hodnota v peněžním vyjádření v podstatě vede k tržní hodnotě.

Hodnota není objektivní vlastností podniku- je zpravidla založena na predikci budoucího vývoje a jde tedy pouze o odhad, tím, že hodnota není objektivní vlastností podniku, nelze sestavit algoritmus, který by umožňoval hodnotu podniku jednoznačně určit a v poslední řadě hledaná hodnota závisí na účelu ocenění a na subjektu, z jehož hlediska či pohledu je určována.

I. OBJEKTIVIZOVANÁ HODNOTA - Známe mnoho druhů objektivizovaných hodnot, např. tržní, substanční (věcnou, reprodukční, nákladovou), užitnou (popř. výnosovou), směnnou, účetní, likvidační apod.

V praxi převládá její použití zejména tam, kde je nutno vyloučit jakýkoliv subjektivní vliv, včetně subjektivního vlivu znalce. Objektivizace se zejména dosahuje tím, že se použijí údaje, které jsou nesporné (tj. historické údaje) nebo metody ocenění, které jsou invariantní (viz. příslušné ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů). Cílem použití této hodnoty je její reprodukovatelnost.

II. SUBJEKTIVNÍ HODNOTA (Investiční) - Investiční hodnota je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo třídu investorů pro stanovení investičního cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, skupinou investorů nebo jednotou s určitými investičními cíli a nebo kritérii. Investiční hodnota majetkového aktiva

může být vyšší nebo nižší než tržní hodnota tohoto majetkového aktiva. Termín investiční hodnota by neměl být zaměňován s tržní hodnotou investičního majetku. Vzhledem k tomu, že se jedná o vztah konkrétního subjektu k danému majetku, s ohledem na zohlednění jejich představ a názorů, nebude tato hodnota použita k ocenění, neboť by mohla být z výše uvedených důvodů zavádějící.

III. TRŽNÍ HODNOTA - Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti, spíše než jeho čistě fyzického stavu. Použitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty

Tržní hodnota je definována pro účely International Valuation Standards 2000 – následovně:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku“.

Jak uvádí prof. Miloš Mařík ve své knize Metody oceňování podniku – Proces ocenění, základní metody a postupy, je nutný podrobnější komentář k devíti základním pravidlům určených v definici tržní hodnoty.

- *odhadnutá částka* – která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery. Je to nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako jsou atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen.
- *by měl být majetek směněn* – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění po splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

- *k datu ocenění* – vyžaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena. Protože se trhy a tržní podmínky mohou měnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná.
- *mezi dobrovolným kupujícím* – tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří „trh“. Oceňovatel nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek, ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.
- *dobrovolným prodávajícím* – je to prodávající, který není ani příliš dychtivý, ani není nucen k prodeji za jakoukoliv cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoliv. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože „dobrovolný prodávající“ je hypotetický vlastník.
- *při transakci samostatných a nezávislých partnerů* – vyžaduje transakci mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická, nebo byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.
- *po náležitém marketingu* – znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících. Období vystavení předchází datu ocenění.
- *ve které by obě strany jednaly informovaně a rozumně* – kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním

využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každá strana jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění, a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena.

- *a bez nátlaku* – stanovuje, že každá strana je motivována k uskutečnění transakce, ale není ani nucena, ani nepatříčně tlačena do její realizace.

Existuje samozřejmě více definic pojmu tržní hodnota (např. ve Standardu 4 v Evropských oceňovacích standardech 2000 zpracované The European Group of Fixed Assets (TEGoVA). Všechny definice se však shodují v tom, že tržní hodnota se týká směny mezi dvěma dobře informovanými subjekty, které jednají dobrovolně. Pojem tržní hodnoty dále předpokládá cenu sjednanou na volném a konkurenčním trhu.

4.3. Metody oceňování nemovitých věcí

Výnosová metoda analyzuje tržní hodnotu majetku na základě možných budoucích příjmů z nemovité věci. Pro stanovení současné hodnoty je nutné přepočítat budoucí výnosy na současnou hodnotu peněz kapitalizací odpovídající kapitalizační mírou, popřípadě diskontováním řady všech očekávaných ročních výnosů.

Majetková (nákladová) metoda analyzuje náklady na pořízení nového identického majetku v současných cenách. Pomocí koeficientů určujících opotřebení či jiné technické znehodnocení stanovíme aktuální tržní hodnotu.

Porovnávací metoda analyzuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi. Základním principem je porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi podobnými, které byly obchodovány v nedávné době, nebo těmi, které jsou nabízeny na trhu v současné době. Při porovnání jsou použity korekce zohledňující případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného a porovnávaného majetku.

4.4. Metody oceňování podniků

4.4.1. Výnosové metody

Obchodní korporaci je nutno oceňovat především na základě předpokládané dlouhodobé výnosnosti a tedy základní metody oceňování, která mají i určitý teoretický fundament. Tyto metody se nazývají metodami výnosovými. Jinak řečeno, hodnota podniku je v současné době chápána primárně jako hodnota podniku z pohledu vlastníka. Základem této hodnoty je dlouhodobý užitek pro vlastníka. Tento užitek může mít celou řadu aspektů, například se v něm může odrážet možnost seberealizace, možnost dosáhnout určitého společenského postavení. Převládající koncept oceňování podniku je však z důvodu praktické proveditelnosti postaven pouze na měřitelných veličinách, což jsou především dosažitelné příjmy z podniku. Z účetního pohledu se pak jedná o volné peněžní toky, tedy peníze, které mohou být v průběhu života podniku vyplaceny jeho vlastníkům. Samozřejmě mimo velikost vyplácených částek zde hraje úlohu i doba, kdy tyto částky lze získat, tedy tzv. časová hodnota peněz. Budoucí příjmy tedy převádíme na jejich peněžní hodnotu k datu ocenění, což označujeme pojmem současná hodnota budoucích příjmů. Vzhledem k tomu, že nejpoužívanější verze výnosového oceňování byly vypracovány ve Spojených státech a postupně převzaty v ostatních vyspělých zemích, přejímáme i my pro základní výnosové ocenění pojem „metoda diskontovaných peněžních toků“ (metoda DCF - discounted cash flow). Ocenění je postaveno na odhadu budoucích peněžních toků k rozdělení od data ocenění teoreticky až do nekonečna, z praktického hlediska se bude spíše jednat o odhad na několik let. Je však obtížné odhadnout i ve stabilizovanějších dobách budoucí vývoj podniku a jeho financí na jeden až dva roky. V současné ekonomicky vysoce nestabilní situaci je elementárním problémem skutečně realisticky predikovat většinu odhadovaných veličin.

Mezi výnosové metody patří :

- 1/ metody diskontovaných peněžních toků (DCF)
- 2/ metody kapitalizovaných zisků (analytická a paušální)
- 3/ kombinované výnosové metody
- 4/ metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)

4.4.2. Metody založené na analýze trhu

Výnosové metody samozřejmě nejsou jedinými metodami pro ocenění podniku. Druhá skupina metod je založena na analýze trhu. Sem zahrnujeme jednak ocenění, které je dáno přímo trhem, samozřejmě pouze u podniků, jejichž akcie jsou obchodovány na kapitálovém trhu. V našich podmínkách se však jedná o velmi omezený okruh podniků a navíc jde jen o tzv. minoritní ocenění, tzn. ocenění z pohledu minoritních akcionářů, kteří na chod společnosti mají jen velmi malý vliv.

V daleko větším měřítku se v rámci této skupiny používá tzv. metoda tržního porovnání. Její podstata je velmi jednoduchá. Hodnota podniku se odhaduje z hodnoty obdobných podniků, které buď byly jako celek předmětem transakce, anebo jsou akciovými společnostmi, jejichž akcie jsou obchodovány na kapitálovém trhu. Je tedy k dispozici na trhu ocenění akcií obdobných podniků, z nichž lze odhadnout přibližné ocenění akcií oceňovaného podniku, které samy nejsou předmětem obchodování na kapitálovém trhu. Na základě porovnání se můžeme pokusit ocenit akcie oceňované společnosti a z toho opět vyvodit orientační ocenění jejího podniku jako celku.

Tato metoda je obvykle základní metodou pro oceňování v zemích s rozvinutým kapitálovým trhem. Její použití je však do značné míry závislé na tom, aby byly nalezeny dostatečně srovnatelné podniky. Jelikož podnik je zpravidla velmi individuální statek, je nalezení srovnatelných podniků nesnadné a zejména v našich podmínkách velmi obtížné. Srovnatelné podniky je třeba hledat v placených databázích, přičemž většinou je nutno použít data o podnicích ze zahraničí. Není třeba zvlášť vysvětlovat, že zahraniční podniky přece jen pracují v jiných podmínkách, mají poněkud jiná pravidla pro účetnictví, a proto mohou sloužit jen pro velmi orientační srovnání. Výsledky metody tržního porovnání jsou proto u nás používány ve většině případů jen jako doplňková metoda k metodám výnosovým.

- 1/ ocenění na základě tržní kapitalizace
- 2/ ocenění na bázi srovnatelných podniků
- 3/ ocenění na bázi srovnatelných transakcí
- 4/ ocenění na základě tržních multiplikátorů

4.4.3. Majetkové (nákladové) metody

Jako poslední zmiňuji metody, které se na první pohled nabízejí nejdříve, a to jsou tzv. metody majetkové. Při použití těchto metod oceňujeme jednotlivé položky majetku a závazků a výsledná hodnota vlastního kapitálu je pak dána součtem ocenění jednotlivých majetkových položek sníženým o závazky. Výsledek majetkových metod se liší podle toho, jak přistupujeme k ocenění jednotlivých majetkových položek.

Ocenění na principu reprodukčních cen - předpoklad dlouhodobé existence podniku

Pokud vycházíme z ocenění, které se opírá o účetní pravidla (v našich podmínkách vycházející ve značné míře z historických cen), dospíváme více méně k účetnímu ocenění uváděnému v rozvaze.

Druhou možností je ocenit podnik v případě, že by měl být vybudován znovu a kolik by bylo nutno investovat k jeho znovuvybudování, případně pořídit alespoň ty majetkové položky, které jsou identifikovatelné a nákladově ocenitelné. Tak dospíváme k tzv. substanční hodnotě v užším slova smyslu. Uvedené ocenění je ovšem použitelné v případech, že smyslem podnikatelské činnosti je držení a správa hodnotných aktiv, které však nemusí tvořit funkční celek.

Nákladový způsob ocenění poskytuje spolehlivý ukazatel hodnoty ve stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde náklady na pořízení majetku odpovídají výnosům, které je majetek schopen produkovat. Na rozdíl od výnosové metody lze touto cestou zjistit hodnotu společnosti bez ohledu na situaci na kapitálových trzích a není zde třeba stanovit diskontní sazbu. Metoda je založena na znalosti situace na trhu s reálnými aktivy. Jedná se potom o ocenění na principu tržních hodnot, zejména u holdingových společností.

Ocenění na bázi Likvidační hodnoty

Pro určení likvidační hodnoty je nutný předpoklad ukončení činnosti dané společnosti s následným rozdělením, rozprodáním či zlikvidováním majetku. Závazky společnosti jsou pak splaceny z příjmů z likvidace. Likvidační hodnota společnosti je v dané procesní situaci prioritní i v případě, pokud by byla hodnota společnosti vypočtena jinými metodami jako nižší, než hodnota likvidační.

Vlastní likvidační hodnota je tedy určena z příjmů prodeje majetku společnosti, od kterých jsou odečteny výdaje na vyrovnání dluhů (závazků) a výdaje na úhradu nákladů spojených s likvidací. Ocenění majetku společnosti je způsob „nouzového“ ocenění společnosti, pro které by mělo platit, že dnem podání znaleckého posudku provoz společnosti skončí. Tržní hodnota (cena obvyklá) na úrovni likvidační hodnoty je zde definována faktory rychlého prodeje a prodeje v tísni.

Definice likvidační hodnoty dle Evropských oceňovacích standardů (EVS)

Tuto problematiku řeší Standard č. 7 – Jiné přístupy k oceňování. Jedná se o případy oceňování společnosti na základě likvidace. V těchto situacích může být účelem oceňování majetku jeho pozdější zajišťovací funkce pro možné úvěry, event. dluhopisy. Při ocenění na základě likvidace je třeba mít na zřeteli skutečnost neexistence dostatečného časového prostoru umožňujícího marketing a publicitu majetku na trhu. Lze také počítat s vlivy objektivních okolností na prodávajícího, jakými jsou např. potřeba okamžité likvidity, hrozba exekucí, insolvence apod.

EVS Standard 9 Evropských oceňovacích standardů je používán jako oceňovací základ v případě likvidace společnosti. Dle § 9.34 instituce poskytující úvěry požadují v některých případech oceňování na bázi nuceného nebo likvidačního prodeje.

Dle § 9.35 je odhadce za jakýchkoli okolností, kdy je požádán o poskytnutí ocenění na jiné bázi než je tržní hodnota povinen respektovat místní zákony nebo zařízení a současně je povinen vyhnout se jakýmkoli zavádějícím závěrům. Za takovýchto okolností je běžné, že odhadci zahrnou udanou tržní hodnotu nebo jinou vhodnou informaci do té míry, do které se odhad netržní hodnoty může lišit od tržní hodnoty.

5. Nález

5.1. Popis předmětu ocenění a základní informace

Jak vyplývá ze zadání znaleckého posudku, je ocenění realizováno na základě majetků uvedeného v soupisu majetkové podstaty obchodní korporace SD v konkurzu.

Při oceňování položek soupisu majetkové podstaty platí důležité pravidlo, že se majetek oceňuje **obvyklou cenou**. Insolvenční zákon tento pojem nedefinuje, ani na definici neodkazuje. Vzhledem k tomu, že se však znalecké oceňování majetku řídí příslušnými ustanoveními zákona o oceňování majetku, je obsah tohoto pojmu i pro insolvenční řízení zcela zřejmý. Tento předpis definuje obvyklou cenu jako cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku v obvyklém obchodním styku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně), osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, ani věci zvláštní obliby.

Je zřejmé, že prodej v insolvenčním řízení je prodejem stresovým (distressed assets), kdy není dostatečný časový prostor pro komfortní hledání ideální cenové nabídky a nejsou k dispozici ani neomezené zdroje pro financování co nejširšího prodejního procesu. V insolvenci nelze hovořit o obvyklém obchodním styku, ani o tom, že by se při prodeji nevyskytovaly mimořádné okolnosti trhu. Použití tohoto pravidla oceňování se tedy pro insolvenci jeví na první pohled paradoxní, avšak své odůvodnění má.

Identifikační údaje:

Tento výpis elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE" dne 24.10.2023 v 12:45:13. EPVid:Rx2fZbGZgoBEOwksLoDHpg

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 136088

Datum vzniku a zápisu:	12. března 2008
Spisová značka:	C 136088 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Stříbrný Development s.r.o.
Sídlo:	Praha 7 - Holešovice, U garáží 1436/6, PSČ 17000
Identifikační číslo:	283 61 016
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	provádění staveb, jejich změn a odstraňování výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	
Způsob jednání:	Jménem společnosti jednají jednatelé, a to každý samostatně.
Společníci:	
Společník:	Ing., arch. MILOSLAV JIŘÍ STŘÍBRNÝ, dat. nar. 14. června 1957 Nad Krocínkou 315/52, Prosek, 190 00 Praha 9
Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 50%
Zástavní právo:	Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Ing. Arch. Miloslava Jiřího Stříbrného, nar. Dne 14.06.1957, bytem U Garáží 1436/6, Praha 7 ve prospěch zástavního věřitele Jiřího Steinitze, nar. 09.04.1980, bytem Praha 8, Vratislavská 388/3 pro pohledávku ve výši 1.000.000,- Kč s přísl.
Uvolněný obchodní podíl:	
Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 50%
Základní kapitál:	200 000,- Kč Splaceno: 100%
Údaje o insolvencích:	
Údaje o insolvenční:	Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Městského soudu v Praze č.j. MSPH 89 INS 14450/2017-A-2 ze dne 30.6.2017. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 30.6.2017 v 08:36 hodin. Na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 89 INS 14450/2017-A-35 ze dne 30. ledna 2018 bylo rozhodnuto o prohlášení konkursu na majetek dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 30.1.2018 v 15:46 hodin.

Soupis majetkové podstaty ze dne 2.5.2023

Na základě objednávky zadavatele posudku bude provedeno ocenění obchodní korporace SD v konkurzu na základě předloženého soupisu majetkové podstaty v rozsahu nemovitých věcí, movitých -již zpeněžitelných věcí, a ostatního majetku.

Na základě všech výše uvedených skutečností a závěrů znalec pro ocenění využije metodu majetkového ocenění jednotlivých položek dle soupisu majetkové podstaty, sepsané k datu 2. 5. 2023 s aktualizací obvyklé ceny k datu 16. 10. 2023.

Tabulka č. 1. Soupis majetkové podstaty

Insolvenční soud	Městský soud v Praze			
Spisová značka:	MSPH	89	INS	14450 / 2017

Dlužník	☐ Fyzická osoba	☒ Právníká osoba
Údaje o právnické osobě	☐ Zahraniční	
Název/obch. firma:	Stříbrný Development s.r.o.	
IČO:	2 8 3 6 1 0 1 6	
Sídlo:	U garáží 1436/6, Praha 7 - Holešovice, 170 00	

Insolvenční správce	☐ Fyzická osoba	☒ Právníká osoba
Údaje o právnické osobě	☐ Zahraniční	
Název/obch. firma:	Jakub Háj a spol.	
IČO:	0 2 5 6 3 6 5 7	
Sídlo:	Nábřeží 596, Zlín - Průmysl 760 01	

Datum vyhotovení soupisu	2.5.2023	Pořadí vyhotovení soupisu majetkové podstaty v řízení	3
--------------------------	----------	---	---

A. Zjednodušený přehled majetkové podstaty				
Identifikace majetku	Ocenění majetku	Zpeněžení ke dni vyhotovení soupisu	Zajištěno	Nezajištěno
Nemovitý majetek	785 648 Kč	11 000 001 Kč	325 920 Kč	11 000 001 Kč
Movitý majetek	0 Kč	215 000 Kč	28 731 Kč	186 269 Kč
Finanční prostředky	50 000 Kč	0 Kč	0 Kč	50 000 Kč
Pohledávky	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Ostatní majetek	0 Kč	592 554,19 Kč	0 Kč	592 554,19 Kč
Celkem	835 648 Kč	11 807 555,19 Kč	354 651 Kč	11 828 824,19 Kč

Komentář:

Movitý majetek - automobil BMW byl zpeněžen 215.000,- Kč viz zpráva o B-45 a část výtěžku byla vydána zajištěnému věřiteli viz B-57.

Nemovitý majetek - pozemek parc. č. 212/16 a související spoluhl. podíly na obslužných komunikacích byly zpeněženy kupní smlouvou za částku 11.000.001,- Kč (viz zpráva na č.l. B-102. Nemovitosti pod položkami soupisu č. I.1.7, 14 nejsou dosud zpeněženy.

Sporný nemovitý majetek pod položkami soupisu č. I.10, 11, 12 (incidenční spor sp. zn. 214 ICM 2630 / 2022) dosud nebyl znalecky oceněn, odhad ceny dle IS je ve výši minimálně cca 5 mil. Kč.

Finanční majetek představuje insolvenčním navrhovatelem složená záloha na náklady ins. řízení, tomuto majetku odpovídá zapodstatová pohledávka navrhovatele na vrácení zálohy.

Ostatní majetek - představují položky prostředků vydaných z exekucních úschov u JUDr. Makariuse (viz zpráva B-77).

Tabulka č. 2. Detailní soupis majetkové podstaty

B. Detailní soupis majetkové podstaty

I. Nemovitý majetek

Identifikace majetku							
Poř.č.	Ocenění majetku	Požizovací cena	Osoba, která provedla ocenění majetku	Osoba, která uplatňuje právo k majetku	Důvod uplatnění práva	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí
Spoluvlastnický podíl id. 1/8 na souboru nemovitostí: pozemek parc.č. st. 463, na němž stojí stavba bez čp/če, garáž, a pozemek parc. č. 212/34, jak zapsán na listu vlastnictví č. 742 pro katastrální území Veleň, obec Veleň.							
1	459 728 Kč ☐ upuštěno	0 Kč	Ing. Jan Meš (znalecký posudek č. 6485-18/2022)			Majetek dlužníka	2.5.2018
Pozemek parc. č. 212/54, jak zapsán na listu vlastnictví č. 687 pro katastrální území Veleň, obec Veleň.							
7	79 152 Kč ☐ upuštěno	0 Kč	Ing. Jan Meš (znalecký posudek č. 6485-18/2022)			Majetek dlužníka	2.5.2018
bytová jednotka 85/1, vymezena v budově Mirovice, čp.85, bytový dům (LV 837) stojící na pozemku parc. č. st. 572, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 741/7928 na společných částech domu Mirovice č. p. 85, a spoluvlastnického podílu o velikosti 741/7928 na pozemcích parc. č. st. 572, parc. č. 212/57, parc. č. 212/62 a parc. č. 212/65, jak zaps. na LV č. 838 v k.ú. Veleň.							
10	0 Kč ☒ upuštěno	0 Kč		Stanislav Nekolný, rč. 741214/0439.	Usnesením OS Praha - východ č.j. 8C174/2016-17, schválen směr určující vlastnické právo p. Nekolného, směr byl následně pravomocně zrušen.	Majetek dlužníka	12.8.2022
jiný nebytový prostor (sklep) 85/1; vymezen v budově Mirovice, čp.85, bytový dům (LV 837) stojící na pozemku parc. č. st. 572, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 44/7928 na společných částech domu Mirovice č. p. 85, a spoluvlastnického podílu o velikosti 44/7928 na pozemcích parc. č. st. 572, parc. č. 212/57, parc. č. 212/62 a parc. č. 212/65, jak zaps. na LV č. 838 v k.ú. Veleň.							
11	0 Kč ☒ upuštěno	0 Kč		Stanislav Nekolný, rč. 741214/0439.	Usnesením OS Praha - východ č.j. 8C174/2016-17, schválen směr určující vlastnické právo p. Nekolného, směr byl následně pravomocně zrušen.	Majetek dlužníka	12.8.2022
garáž 85/24; vymezena v budově Mirovice, čp.85, bytový dům (LV 837) stojící na pozemku parc. č. st. 572, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 178/7928 na společných částech domu Mirovice č. p. 85, a spoluvlastnického podílu o velikosti 178/7928 na pozemcích parc. č. st. 572, parc. č. 212/57, parc. č. 212/62 a parc. č. 212/65, jak zaps. na LV č. 838 v k.ú. Veleň.							
12	0 Kč ☒ upuštěno	0 Kč		Stanislav Nekolný, rč. 741214/0439.	Usnesením OS Praha - východ č.j. 8C174/2016-17, schválen směr určující vlastnické právo p.	Majetek dlužníka	12.8.2022

Stránka 2 z 5

Verze 2-b

				Nekolného, směr byl následně pravomocně zrušen			
Pozemek parc. č. 212/66, jak zapsán na listu vlastnictví č. 687 pro katastrální území Veleň, obec Veleň.							
14	246 768 Kč ☐ upuštěno	0 Kč	Ing. Jan Meš (znalecký posudek č. 6485-18/2022)			Majetek dlužníka	2.5.2018
Celkem ocenění		785 648 Kč		Celkem pořizovací cena		0 Kč	

II. Movitý majetek

Identifikace majetku								
Poř.č.	Ocenění majetku	Pořizovací cena	Osoba, která provedla ocenění majetku	Osoba, která uplatňuje právo k majetku	Důvod uplatnění práva	Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
	☐ upuštěno							

Celkem ocenění

Celkem pořizovací cena

III. Finanční prostředky

Umístění peněžních prostředků						
Poř.č.	Číslo účtu	Hodnota	Osoba s právem k majetku či osoba popírající zápis	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
Záloha na náklady insolvenčního řízení - věřitel; č. 1 LL invest company s.r.o.						
1		50 000 Kč			22.1.2018	

Celkem hodnota

50 000 Kč

IV. Pohledávky

Identifikace dlužníka						
Poř.č.	Skutečnost, na které se pohledávka zakládá	Hodnota	Osoba s právem k majetku či osoba popírající zápis	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka

Stránka 3 z 5

Verze 2-k

Celkem hodnota

V. Ostatní majetek

Identifikace majetku								
Poř.č.	Ocenění majetku	Pořizovací cena	Osoba, která provedla ocenění majetku	Osoba, která uplatňuje právo k majetku	Důvod uplatnění práva	Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
	☐ upuštěno							

Celkem ocenění

Celkem pořizovací cena

zdroj: zadavatel

Pro návrh ocenění obvyklé ceny obchodního podílu je rovněž důležité zohlednit položky přihlášených pohledávek jednotlivých věřitelů. Tyto položky jsou uvedeny v následující tabulce č. 3.

Tabulka č. 3. Seznam přihlášených pohledávek



Seznam přihlášených pohledávek

I. Označení soudu a spisová značka

Soud: Městskému soudu v Praze Spis. značka: MSPH 89 INS 14450 / 2017

II. Identifikace dlužníka

☐ Společně oddlužení manželů

Označení dlužníka: Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6, Praha 7 - Holešovice, 170 00 Datum narození: IČO: 283 61 016

III. Přezkumné jednání

Datum přezkumného jednání: 16.10.2018 Zvláštní přezkumné jednání: ☐ Ano ☒ Ne

IV. Nezajištěné pohledávky

Byly přihlášeny nezajištěné pohledávky? ☐ Ano ☒ Ne

V. Zajištěné pohledávky

Byly přihlášeny zajištěné pohledávky? ☒ Ano ☐ Ne

Přihl. Pohl.	Věř.	Věřitel - název Důvod vzniku pohledávky	Přihlášeno (Kč)	Nepodřízeno (Kč)	Popř. pořadí Popř. výše / pravost	Zjištěná výše (Kč)	Zbývá k uspokojení (Kč)	% Dupl.	Vykonatelné (Kč)	Podmíněné (Kč)	Druh	§ 53	+/-
P33	31	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., IČ: 60192852, Bělehradská 222/128, Praha 2 - Vinohrady, 12000	2 102 163,00	2 102 163,00	0,00 0,00	2 102 163,00	2 102 163,00	70,47	0,00	0,00		☐	- +
P33.1		Smlouva o zřízení zástavních práv k nemovitosti ze dne 12.02.2014 ke smlouvě o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření číslo 3256846151 ze dne 12.02.2014.	2 102 163,00	2 102 163,00	0,00 0,00	2 102 163,00	2 102 163,00		0,00	0,00	▼	☐	- +
Důvod vzniku a způsob zajištění:					Majetek tvořící předmět zaj. nemovitě věci	Druh nem. věcí: jednotka	Katastrální území: Veleň	Označení: bytová jednotka č. 85/1					- +



Přihl. Pohl.	Věř.	Větel - název	Přihlášené (Kč)	Nepodřízené (Kč)	Popř. pořadí	Zjištěná výše (Kč)	Zbývající uspokojení (Kč)	% Dupl.	Vykonané (Kč)	Podmíněné (Kč)	Druh	\$ 53	+/-
		Důvod vzniku pohledávky											
		vlastnictví Stanislava Nekolného, dne 18.8.2022 byla sepsána do majetkové podstaty Dlužníka; Zástavní právo											
		Důvod vzniku a způsob zajištění											
		Smlouva o zřízení zástavních práv k nemovitosti ze dne 12.02.2014 ke smlouvě o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření číslo 3256846151. Nemovitost byla ve vlastnictví Stanislava Nekolného, dne 18.8.2022 byla sepsána do majetkové podstaty Dlužníka; Zástavní právo				Majetek tvořící předmět zaj:	Druh nem. věci:	Katastrální území:	Označení:				
						nemovitě věcí	jednotka	Veleň	nebytový prostor (sklep) č. 85/11				+
		Důvod vzniku a způsob zajištění											
		Smlouva o zřízení zástavních práv k nemovitosti ze dne 12.02.2014 ke smlouvě o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření číslo 3256846151. Nemovitost byla ve vlastnictví Stanislava Nekolného, dne 18.8.2022 byla sepsána do majetkové podstaty Dlužníka; Zástavní právo				Majetek tvořící předmět zaj:	Druh nem. věci:	Katastrální území:	Označení:				
						nemovitě věcí	jednotka	Veleň	garážová jednotka č. 85/24				+
P34	32	Generální finanční ředitelství, IČ: 72080043, Štěpánská 28, Praha 1 - Nové Město, 11000	880 800,34	880 800,34		880 800,34 0,00	880 800,34	880 800,34	29,53	880 800,34	0,00		+
P34.1		Platební výměr ze dne 22.10.2013. Daň z přidané hodnoty č.j. 5310915/13/2007-24802-109972, Exekuční příkaz ze dne 22.04.2014 č.j. 278956/14/2007-25200-102922. Exekuční příkaz ze dne 26.8.2015 č.j. 5807101/15/2007-00540-102922. Exekuční příkaz ze dne 23.9.2016 č.j. 7102753/16-2007-00540-204807	251 847,00	251 847,00		251 847,00 0,00	251 847,00	251 847,00	P19-1	251 847,00	0,00		+
		Důvod vzniku a způsob zajištění											
		Zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR č.j. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a č.j. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR č.j. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a č.j. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015.				Majetek tvořící předmět zaj:	Druh nem. věci:	Katastrální území:	Označení:				
						nemovitě věcí	jednotka	Veleň	nebytový prostor (sklep) č. 85/11				+
		Důvod vzniku a způsob zajištění											
		Zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR č.j. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a č.j. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR č.j. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a č.j. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015.				Majetek tvořící předmět zaj:	Druh nem. věci:	Katastrální území:	Označení:				
						nemovitě věcí	jednotka	Veleň	garážová jednotka č. 85/24				+
P34.5		Platební výměr ze dne 18.04.2014. Daň silniční č.j. 2830678/14/2007-24802-106249. Exekuční příkaz ze dne 26.08.2015 č.j. 5807101/15/2007-00540-102922. Exekuční příkaz ze dne 23.09.2016 č.j. 7102753/16/2007-00540-204807	3 343,00	3 343,00		3 343,00 0,00	3 343,00	3 343,00	P19-33	3 343,00	0,00		+
		Důvod vzniku a způsob zajištění											
		Zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR č.j. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a č.j. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR č.j. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a č.j. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015.				Majetek tvořící předmět zaj:	Druh nem. věci:	Katastrální území:	Označení:				
						nemovitě věcí	jednotka	Veleň	nebytový prostor (sklep) č. 85/11				+



	ze dne 09.10.2015.			Důvod vzniku a způsob zajištění: Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015.		Majetek tvořící předmět zaj.: nemovitě věcí	Druh nem. věcí: jednotka	Katastrální území: Veleň	Označení: garážová jednotka č. 85/24	-	+	
P34.6		12 037,34	12 037,34	12 037,34	12 037,34	12 037,34	12 037,34	P19-35	12 037,34	0,00	-	+
	Důvod vzniku a způsob zajištění: Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 9.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 9.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015			Důvod vzniku a způsob zajištění: Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 9.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 9.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015		Majetek tvořící předmět zaj.: nemovitě věcí	Druh nem. věcí: jednotka	Katastrální území: Veleň	Označení: nebytový prostor (sklep) č. 85/11	-	+	
P34.7		606,00	606,00	606,00	606,00	606,00	606,00	P19-36	606,00	0,00	-	+
	Důvod vzniku a způsob zajištění: Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015.			Důvod vzniku a způsob zajištění: Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015.		Majetek tvořící předmět zaj.: nemovitě věcí	Druh nem. věcí: jednotka	Katastrální území: Veleň	Označení: nebytový prostor (sklep) č. 85/11	-	+	
P34.8	Dodatečný platební výměr ze dne 02.10.2013. Daň z příjmu právnických osob čj. 5090225/13/2007-24804-109972. Exekuční příkaz ze dne 22.4.2014 čj. 2789966/14/2007-25200-102922. Exekuční příkaz ze dne 23.09.2015 čj. 7102753/16/2007-00540-204807	612 967,00	612 967,00	612 967,00	612 967,00	612 967,00	612 967,00	P19-41	612 967,00	0,00	-	+
	Důvod vzniku a způsob zajištění: Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015.			Důvod vzniku a způsob zajištění: Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015.		Majetek tvořící předmět zaj.: nemovitě věcí	Druh nem. věcí: jednotka	Katastrální území: Veleň	Označení: nebytový prostor (sklep) č. 85/11	-	+	



6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015.		Důvod vzniku a způsob zajištění: Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015; Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 09.10.2015.		Majetek tvořící předmět zaj.: nemovitě věcí	Druh nem. věcí: jednotka	Katastrální území: Veleň	Označení: garážová jednotka č. 85/24	-	+
		2 982 963,34	2 982 963,34	880 800,34	2 982 963,34	2 982 963,34	880 800,34	0,00	
VI. Pohledávky nezařazené na přezkumné jednání									
Existují pohledávky nezařazené na přezkumné jednání? Ano ☒ Ne ☐									
Příhl. Pohl.	Věř.	Věřitel - název Důvod vzniku pohledávky	Přihlášeno (Kč)	Dupl.	Důvod nezařazení na přezkumné jednání			Hlas. právo § 53	+/-
P32	30	Stenitz Zdeněk, Theinova 1001/1, Čakovice, 19600	18 000,00						-
P32.1		Regresní nárok solidárního dlužníka z rozsudku čj. Obvodního soud pro Prahu 7 ze dne 3.5.2017, čj. 5 C 638/2016.	18 000,00						+
P34	32	Generální finanční ředitelství, IČ: 72080043, Štěpánská 28, Praha 1 - Nové Město, 11000	10 453,00						-
P34.2		Platební výměr na pokutu za opožděné tvrzení daně ze dne 24.10.2023. Daň z přidané hodnoty čj. 5311747/13/2007-24802-109972. Exekuční příkaz ze dne 26.8.2015 čj. 5807101/15/2007-00540-102922. Exekuční příkaz ze dne 23.09.2016 čj. 7102753/16/2007-00540-204807.	7 129,00	P19-2	pohledávka vyloučená z přezkumu dle § 170 IZ				+
P34.3		Zástaní právo zřízené rozhodnutím správce daně dle ust. § 170 DR čj. 6427916/15/2007-00540-204807 ze dne 9.10.2015 a čj. 6432242/15/2007-00540-204807 ze dne 9.10.2015.	1 364,00	P19-3	pohledávka vyloučená z přezkumu dle § 170 IZ				+
P34.4		Platební výměr na pokutu za opožděné tvrzení daně ze dne 22.10.2014. Daň z přidané hodnoty čj. 6009402/14/2007-24802-106249. Exekuční příkaz ze dne 26.8.2015 čj. 5807101/15/2007-00540-102922. Exekuční příkaz ze dne 23.9.2016 čj. 7102753/16/2007-00540-204807.	1 960,00	P19-4	pohledávka vyloučená z přezkumu dle § 170 IZ				+
			28 453,00						

VII. Seznam příloh						
Seznam automatických příloh:						
Č.	Příhl.	Věř.	Pohl.	Druh přílohy:	Strana	
A1.	P34	32	P34.1	Přezkumný list zajištěné pohledávky	6	>
A2.	P34	32	P34.5	Přezkumný list zajištěné pohledávky	7	>
A3.	P34	32	P34.6	Přezkumný list zajištěné pohledávky	8	>
A4.	P34	32	P34.7	Přezkumný list zajištěné pohledávky	9	>
A5.	P34	32	P34.8	Přezkumný list zajištěné pohledávky	10	>

Přílohy:

Č.: Název přílohy: Jméno souboru: Velikost: +

Zde uveďte další přílohy:

Č.: Název přílohy: +

Originál seznamu přihlášených pohledávek podepsaný dlužníkem je uložen u insolvenčního správce. ☐ Ano ☐ Ne

Podpis

Podpisem stvrzuje (dlužník):

V Zlín Dne 6.5.2023

Titul před: Jméno: Příjmení: Titul za:

Podpis:

Zadavatelem byly dále předloženy detailní podklady pro částečný rozvrh, ze kterých dále znalec čerpal hodnoty pro návrh příjmů a výdajů

Podklady pro částečný rozvrh + posudek předané zadavatelem

I. aktiva společnosti Stříbrný Development s.r.o.

1) Příjmy z prodeje majetku

a) 11.000.001,- Kč prodej pozemku

b) 693.788,49 Kč prostředky předané Mgr. Jančovou (původní ins. správkyní)

měly by sestávat z

- výtěžek prodeje zajištěného automobilu BMW, hyperocha 183.140,19 Kč vypočteno jako kupní cena 215.000,- Kč minus odměna IS (3128,81 Kč) a pohledávka zaj. věřitele P29 (28.731,- Kč), minus náklady zpeněžení které ale tehdejší IS neúčtovala (viz č.l. B53) patrně s tím že budou vyúčtovány v konečné zprávě, je dohledána faktura na posudek na hodnotu automobilu 1.972,- Kč.
- pohledávky z úschov u JUDr. Makariuse sp. zn. 1/13 - 409414,- Kč a 2/13 - 103.040,- Kč
- soudem vyplacená záloha na náklady ins. řízení 50.000,- Kč (čl. B31 a B33)

celkem 183.140,19 + 409.414,- Kč + 103.040,- Kč + 50.000,- Kč = 745.594,19 Kč, Mgr.

Jančová vydala mnohem méně, nejsou známy její výdaje na správu.

2) nezpeněžený majetek

a) drobné pozemky oceněny na 785.648,- Kč (posudek Ing. Mělš)

b) byt (+ garáž + sklep) p. Nekolného,

- veden incidenční spor o vyloučení z majetku

c) obchodní podíly (jsou oceňovány)

- pro účely ocenění obchodního podílu irelevantní

II. Pasiva uvažovaná pro rozvrh1) zapodstatové pohledávky k výplatě do konce roku 2023 (v souvislosti s částečným rozvrhem)

a) posudek na nemovitosti Melš (23.595,- Kč)

b) odměna realitního zprostředkovatele prodeje pozemku - Briaská (165.019,77 Kč + DPH - byla plátce do 14.2.2023, KS uzavřena 1.2.2023)

c) daň z nemovitostí uplatněná správcem daně

d) účetní služby rekonstrukce základu daně Pytelová - ADTA Comp s.r.o. (30.250,- Kč)

e) pohledávka insolvenčního navrhovatele z titulu zaplacené zálohy na náklady ins. řízení 50.000,- Kč

celkem cca 260.218

2) již realizované výdaje

a) 2000,- Kč zaplacený správní poplatek (vklad nemovitostí Nekolného do KN)

b) blíže neupřesněné výdaje Mgr. Jančové (rozdíl mezi částkou kterou měla vydat a skutečně vydala) ve výši maximálně 51.805,70 Kč (viz pol. I. 1) b))

celkem cca 53805,7

3) zapodstatové pohledávky na něž bude deponováno

a) odměna IS (liší se dle variant, varianta 1 = 1.335.503,59 Kč, varianta 2 = 2.255.432, varianta 3 = 1.323.300,- Kč)

b) náhrada hotových výdajů (pošta, cestovní výdaje cca 614,- Kč + 29652,26 Kč = 30.266,26 Kč)

c) odměna členů věřitelského výboru (návrh do max. 50.000,- Kč)

d) daň z příjmů (za rok 2023, přiznání a úhrada 03/2024) odhad 1.492.070,- Kč

e) sporná PMP Nekolný = 6.290.000,- Kč

f) daň z příjmů z prodeje dalšího majetku (zbylé pozemky, byt Nekolný, 19% ze základu daně 5000000 = 950.000,- Kč). Znalec na základě vypracování obvyklé ceny BJ navýšil daň z příjmu odhadem na 1,500 mil. Kč a náklady na prodej bytu na 300.000,- Kč.

g) náklady prodeje bytu p. Nekolného (uvažováno max 5% z 5.000.000,- Kč = 250.000,- Kč celkem cca 1.572.336,26 + dle variant daň a náklady na prodej bytu Nekolný + odměna IS dle variant

4) přihlášené pohledávky

a) nezajištěné zjištěné = 5.397.462,69 Kč

b) zajištěné zjištěné = 2.324.132,73 Kč

c) pouze zajištěné (P33 na bytě p. Nekolného) = 2.102.163,- Kč

d) sporné (Nekolný P35) = 6.221.959,- Kč

5) vypořádací podíl společníka (uplatněn ins. správkyní p. Stříbrného)

neurčitá výše, podřízená pohledávka, namítáno promlčení

6) hypotetické budoucí zapodstatované pohledávky

náklady na správu bytu p. Nekolného (nebude-li Nekolným správa SVJ hrazena), pokryty z náhrady za užívání družkou pana Nekolného.

III. pasiva mimo rozvrh (mimo ins. řízení)

1) úroky z prodlení - vykonatelné (přihlášené a zjištěné) pohledávky viz tabulka, nutno dopočíst z jistin k datu předpokládaného částečného rozvrhu (leden 2024) a k datu předpokládaného finálního rozvrhu (leden 2025?)

2) úroky z prodlení nevykonatelných pohledávek - neuvažovány (promlčení, viz rozhodnutí NS sp. zn. 29 ICdo 14/2022 ze dne 25.1.2023)

3) pokuty, mimosmluvní sankce - dohledány ve výši 56.360,- Kč

Na základě výše zmíněných dokumentů a podkladů a návrhu obvyklé ceny bytové jednotky pana Nekolného byl vypracován ve 3. požadovaných variantách návrh obvyklé ceny obchodního podílu v závislosti na průběhu a výsledcích sporných řízení dle požadavku zadavatele.

6. Posudek

Znalec provedl na základě výše uvedených informací ocenění na základě analýzy majetku („substance“) za předpokladu, že dojde k prodeji jednotlivých aktiv z majetkové podstaty a to pouze v rozsahu soupisu ze dne 2. 5. 2023, který tvoří přílohu č. 2 tohoto posudku, a to ke stavu ke dni 16. 10. 2023. Při tomto způsobu ocenění je hodnota majetkové podstaty tvořena souhrnem individuálně oceněných položek majetku. Cizí zdroje ve formě přihlášených pohledávek jednotlivých věřitelů a zapodstatovaných pohledávek pak snižují hodnotu „substance“.

6.1. Metoda substanční hodnoty na bázi tržních hodnot / obvyklých cen

Majetková (substanční) hodnota majetkové podstaty tvořené nemovitým majetkem a již realizovanými prodeji v peněžních částkách uvedených v soupisu majetkové podstaty bude tvořit součet individuálně oceněných Aktiv.

Při individuálním ocenění jednotlivých složek soupisu majetkové podstaty jsou použity standardní odbornou literaturou uznávané metody ocenění, a to ve vazbě na konkrétní oceňovaný majetek. Použité metody jsou u každého oceňovaného souboru majetku popsány.

6.1.1. Dlouhodobý hmotný majetek

V soupisu konkurzní podstaty se nachází dlouhodobý hmotný majetek – nemovité věci:



Znaleckým úkolem bylo navržení obvyklé ceny souboru nemovitostí ve vlastnictví:

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7

28361016

Jednalo se o následující nemovitosti:

Jednotky				Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech	
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku	
85/1	byt		byt.z.		741/7928
Vymezeno v:					
Budova	Mírovce, č.p. 85, byt.dům, LV 837				
	na parcele	St. 572, LV 837			
Parcela	St. 572	zastavěná plocha a nádvoří			399m2
	212/57	ostatní plocha	jiná plocha		34m2
	212/62	ostatní plocha	jiná plocha		25m2
	212/65	ostatní plocha	jiná plocha		17m2
85/11	jiný nebytový prostor		byt.z.		44/7928
Vymezeno v:					
Budova	Mírovce, č.p. 85, byt.dům, LV 837				
	na parcele	St. 572, LV 837			
Parcela	St. 572	zastavěná plocha a nádvoří			399m2
	212/57	ostatní plocha	jiná plocha		34m2
	212/62	ostatní plocha	jiná plocha		25m2
	212/65	ostatní plocha	jiná plocha		17m2
85/24	garáž		byt.z.		178/7928
Vymezeno v:					
Budova	Mírovce, č.p. 85, byt.dům, LV 837				
	na parcele	St. 572, LV 837			
Parcela	St. 572	zastavěná plocha a nádvoří			399m2
	212/57	ostatní plocha	jiná plocha		34m2
	212/62	ostatní plocha	jiná plocha		25m2
	212/65	ostatní plocha	jiná plocha		17m2

Tyto nemovitosti jsou zapsány na LV č. 838 pro obec Veleň, kat. území Praha-východ u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ kód: 209.

Pozemky			
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití
St. 572	399	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: Mírovce, č.p. 85, byt.dům			
212/57	34	ostatní plocha	jiná plocha
212/62	25	ostatní plocha	jiná plocha
212/65	17	ostatní plocha	jiná plocha

Tyto pozemky jsou zapsány na LV č. 837 pro obec Veleň, kat. území Praha-východ u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ kód: 209.

Pro navržení obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda ocenění. Porovnání bylo provedeno na základě uskutečněných prodejů v dané lokalitě ve spojení s verifikací dle aktuálních nabídkových inzertních cen. Ocenění dle cenových předpisů nebylo z důvodu úspory nákladů vyžadováno.

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI ☒ stavba dokončena v r. 2013
☐ rekonstrukce v r.

☐ změna stavby

SOUČASNÝ STAV		
Konstrukce:	☒ zděné	☐ betonové
	☐ montované	
	☐ kovové	☐ dřevěné
		☐ jiné
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem
	☐ bydl., podn.	☐ podnikání
		☐ část.
obsazen	☐ volný objekt	
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace
	☐ elektro	☒ plyn
	☐ telefon	☒ zp. příjezd
Konstrukce:	☒ zděné	☐ betonové
	☐ montované	

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 - smíšená zástavba
Počet obyvatel: 1 757 (růst)
Stavebně technický stav stavby: výborně udržovaná
Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná
Vytápění: ústřední / etážové - plyn
Energetický průkaz stavby: Neení,
Důvod nezajištění PENB:
Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců
Průměrná zbytková technická životnost: 90,0 let

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Veleň je obec v okrese Praha-východ, kraj Středočeský. Rozkládá se asi patnáct kilometrů severovýchodně od centra Prahy a devět kilometrů západně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Skládá se z částí Veleň a Mírovic. Žije zde 1895 obyvatel. Plná občanská vybavenost je dostupná v Hlavním městě Paze.

Oceňovaná nemovitost se nachází v severní okrajové části Mírovic na ulici Polní č.p.

85 převážně v zástavbě rodinných domů v nadmořské výšce cca 260 m.n.m.

Dopravní obslužnost lokality: Zastávka autobusů „Veleň - Mírovce“ se nachází cca 490 m oceňované nemovité věci.

Parkování je zajištěno v objektu garáže.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.85/1 nacházející se v 1.NP budovy č.p. 85, na parcele č. St. 572 o celkové výměře 74,08 m² spolu s nebytovou jednotkou skladu č. 85/11 nacházející se v 1.NP budovy č.p. 85, na parcele č. St. 572 o celkové výměře 4,4 m² a nebytové jednotky garáže č. 85/24 nacházející se v 1.NP budovy č.p. 85, na parcele č. St. 572 o celkové výměře 17,7 m².

K vlastnictví jednotky č. 85/1 (BJ) patří spoluvlastnický podíl 741/7928 na:

Parcela	St.	572	zastavěná plocha a nádvoří		399m2
		212/57	ostatní plocha	jiná plocha	34m2
		212/62	ostatní plocha	jiná plocha	25m2
		212/65	ostatní plocha	jiná plocha	17m2

K vlastnictví jednotky č. 85/11 (sklad) patří spoluvlastnický podíl 44/7928 na:

Parcela	St.	572	zastavěná plocha a nádvoří		399m2
		212/57	ostatní plocha	jiná plocha	34m2
		212/62	ostatní plocha	jiná plocha	25m2
		212/65	ostatní plocha	jiná plocha	17m2

K vlastnictví jednotky č. 85/24 (garáž) patří spoluvlastnický podíl 168/7928 na:

Parcela	St.	572	zastavěná plocha a nádvoří		399m ²
		212/57	ostatní plocha	jiná plocha	34m ²
		212/62	ostatní plocha	jiná plocha	25m ²
		212/65	ostatní plocha	jiná plocha	17m ²

BJ se nachází v řadovém nepodsklepeném objekt č.p. 85, obdélníkových půdorysů se sedlovou střechou cca z roku 2013 o dvou nadzemních podlažích a obytném podkroví. V budově se nachází 9 BJ s tím, že BJ v 2.NP jsou propojeny schodištěm s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech s vodorovnou i svislou hydroizolací. Zdi jsou z cihlové, příčky zřejmě zděné, stropy jsou z ŽB panelů. Střecha je sedlová s obytným podkrovím, střešními okny. Na střeše jsou žlaby se svody, bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. BJ je dle provedených zjištění



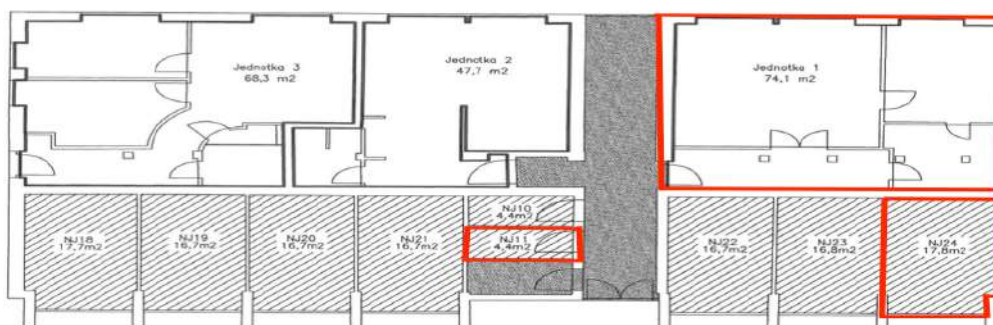
vybavena plynovým kotlem, podlahovým radiátorem, elektrickým podlahovým topením v koupelně vanou a sprchovým koutem. Konkrétní materiály použité jako krytina podlahy a obkladů, jakož i dveří a zárubní nebylo možné z důvodu neumožnění vnitřního ohledání přesně identifikovat. Okna BJ jsou orientována na sever do přilehlého pozemku zahrady. (Blíže info v části ocenění pozemků). Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, kanalizace a přípojku vody a plynu.

Grafické znázornění oceňovaných nemovitých věcí.

Bytový dům "DIANA"
parc. číslo: st. 572
Veleň, k.ú. Veleň
1. N.P.

Legenda:

- bytová jednotka
- společné prostory
- nebytové jednotky (NJ)



Ohledání bylo provedeno dne 16. 10. 2023. Při místním šetření nebyl umožněn vstup do samotného objektu a nebylo možné ověřit vnitřní dispozici a skutečný stavebně technický stav BJ. Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo, podpůrně bylo vycházeno z informací z veřejně dostupných zdrojů a z informací předaných zadavatelem, zejména informací obsažených v kupní smlouvě ze dne 21. 2. 2014.

Technický popis oceňované nemovité věci							
Stavba dokončena v r. 2013		Dílčí rekonstrukce v r.		Celková rekonstrukce v r.			
Stavebně technický stav:		výborně udržovaná					
Průkaz energetické náročnosti budovy:		Není					
Dílčí rekonstrukce jednotky v r.		Celková rekonstrukce jednotky v r.					
Stavebně technický stav jednotky:		dobře udržovaná					
Průkaz energetické náročnosti jednotky:		Není					
Rekonstrukce jednotky:		☐ celková ☐ dílčí ☐ hygienická zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☒ okna ☐ dveře					
Počet podzemních/nadzemních podlaží:		0 / 3		Počet bytových/nebytových jednotek:		9 /	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☐ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 502/1, 212/24		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní č.	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
502/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Veleň, Hlavní 7, 25063 Veleň
212/24	ostatní plocha – ostatní komunikace	viz. příloha informace o přístupu

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Vyhodnocení rizik nemovité věci**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
NE	Stavba na cizím pozemku

Popis rizik

Přístup přes úzký pruh pozemku p.č. 212/24 ve spoluvlastnictví třetích vlastníků. Nebylo doloženo, zda je přístup smluvně ošetřen. Konkrétní vlastníci jsou uvedeni v tabulce níže. Dle názoru zpracovatele lze v případě potřeby právně vyřešit,

Vlastnické právo	Podíl
Aišman Jan, Jablonecká 703/20, Prosek, 19000 Praha 9	1/32
GRIFON TRADE s.r.o., Argentinská 286/38, Holešovice, 17000 Praha 7	1/32
SJM Hrych Jiří a Hrychová Anna, Tvrdého 643, Letňany, 19900 Praha 9	1/32
SJM Kostecký Daniel a Kostecká Lenka, Vysočanská 550/77, Prosek, 19000 Praha 9	1/32
Krčil Pavel, Šírcova 218/6, Třeboradice, 19600 Praha 9	1/8
Maroul Jiří, Na Vyhliďce 238, 25073 Radonice	1/8
Maštálířová Miloslava, Úslavská 593/12, Čakovice, 19600 Praha 9	1/8
S com ENERGO s.r.o., Františka Diviše 1534/5, Uhřetěves, 10400 Praha 10	1/8
Schwarzová Hana, U lípy 60, Mirovice, 25063 Veleň	1/8
Sýkorová Hana, Pod stanicí 619/8, Hostivař, 10200 Praha 10	1/8
Štěpánková Jaroslava, Bělohlávkova 207/71, Třeboradice, 19600 Praha 9	1/8

Věcná břemena a obdobná zatížení

Na BJ a pozemku p.č.St. 572 vážnou následující věcná břemena

Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění stavby plynárenského zařízení - STL plynovodu a plynovodní přípojky a právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby k části pozemku st.p. 572 a p. 212/57 dle čl. II smlouvy a v rozsahu gpl.č. 510-16/2012

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2012.

V-8996/2012-209

Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění stavby plynárenského zařízení - STL plynovodu a plynovodní přípojky a právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby, dle čl. II smlouvy a v rozsahu gpl.č. 510-16/2012

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: St. 572, Parcela: 212/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2012.

V-8996/2012-209

Výše uvedená věcná břemena nemají dopad na výpočet obvyklé ceny. Hodnota závad z titulu věcných břemen: 0,-Kč

Na nemovitosti dále vážnou zástavní práva smluvní a zástavní práva z rozhodnutí z orgánu veřejné moci spolu s exekučními příkazy k prodeji nemovitosti. Exekuční řízení se nezapočítává do obvyklé ceny práv a závad. Hodnota závad z titulu exekučního řízení: 0,-Kč

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 838 (BJ - bytová jednotka)				
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0209 Praha-východ	
Obec:	538965 Veleň	Katastrální území:	777757 Veleň	
Ulice:	Polní	č.o.:	85	
Vlastníci			Podíl	
PO	IČO: 28361016	Stříbrný Development s.r.o.	U garáží 1436/6, 17000 Praha 7	1 / 1
Stavby			stavba je součástí pozemku	
část obce Veleň	Bytový dům	č.p. 85	na pozemku p.č.	ANO
Jednotky				
Veleň, č.p. 85, LV 838	Číslo jednotky: 85/1	Spoluvlastnický podíl: 741 / 7 928 Byt		
Veleň, č.p. 85, LV 838	Číslo jednotky: 85/11	Spoluvlastnický podíl: 44 / 7 928 Jiný nebytový prostor		
Veleň, č.p. 85, LV 838	Číslo jednotky: 85/24	Spoluvlastnický podíl: 178 / 7 928 Garáž		

LIST VLASTNICTVÍ číslo 837				
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0209 Praha-východ	
Obec:	538965 Veleň	Katastrální území:	777757 Veleň	
Ulice:	Polní	č.o.:	85	
Vlastníci			Podíl	
PO	IČO: 28361016	Stříbrný development s.r.o.	U garáží 1436/6, 17000 Praha 7	963 / 7 928
Stavby			stavba je součástí pozemku	
část obce Veleň	Bytový dům	č.p. 85	na pozemku p.č. St. 572	ANO
Pozemky				
St. 572	Stavební parcela	Parcela KN	399 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
212/57	Pozemková parcela	Parcela KN	34 m ²	ostatní plocha
212/62	Pozemková parcela	Parcela KN	25 m ²	ostatní plocha
212/65	Pozemková parcela	Parcela KN	17 m ²	ostatní plocha

OCENĚNÍ

6.1.2. Ocenění nákladovou metodou

Jednotková cena byla určena z cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023 a odborného odhadu pro daný typ stavby ve výši 31.700,-Kč/m² obestavěného prostoru.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)**Výpočet podlahových ploch jednotky**

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
hala	byt	11,76 m ²	1,00	11,76 m ²
obývací pokoj + kuchyň	byt	36,46 m ²	1,00	36,46 m ²
pokoj	byt	16,36 m ²	1,00	16,36 m ²
koupelna s WC	byt	9,50 m ²	1,00	9,50 m ²
sklad	(Nebytová jedn. Mimo BJ)	4,40 m ²	0,50	4,40 m ²
garáž	(mimo BJ)	17,80 m ²	0,50	17,80 m ²
Celková podlahová plocha		96,28 m²		96,28m²

Podlahová plocha	[m ²]	96,28
Započítatelná plocha	[m ²]	96,28
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	31 700
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 052 076
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřebení	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 746 868

Ocenění pozemků

S vlastnictvím bytové jednotky se pojí spoluvlastnický podíl 44 / 7928 k níže uvedeným pozemkům. Jedná se o pozemek **parc. č. st. 572** který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 399 m², který je zastavěn objektem domu č.p. 85. Dále se jedná o pozemek **parc.č. 212/57** který je v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o výměře 34 m² a který zajišťuje přístup k BJ, dále o pozemek **parc.č. 212/62** který je v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o výměře 25 m². o pozemek parc.č. 212/65, který je v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o výměře 17 m².

Tyto pozemky jsou zapsány na **LV č. 837** pro obec Veleň, kat. území Praha-východ u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ kód: 209.

Jednotný funkční celek spojený s oceňovanou bytovou jednotkou dále představují dva pozemky ve vlastnictví Stříbrný Development s.r.o., U garází 1436/6, Holešovice, 17000 Praha 7, které nebyly předmětem tohoto ocenění a byly již dříve samostatně oceněny prostřednictvím znaleckých posudků.

Jedná se o pozemek parc.č. 212/54 který je v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o výměře 17 m² a který zajišťuje přístup do prostoru garáže a je zpevněný pokrytý dlažbou. Dále se jedná o pozemek parc.č. 212/66 který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada o výměře 53 m² a který ze severní strany navazuje na přízemní oceňovanou bytovou jednotku.

**Legenda:**

Pozemky LV 837 se spoluvlastnických podílem, které jsou předmětem tohoto ocenění.

Pozemky LV 687 zahrady a příjezdu, které tvoří jednotný funkční celek s oceňovanou BJ, ale nejsou předmětem samostatného ocenění v tomto ZP



Tyto pozemky jsou zapsány na **LV č. 687** pro obec Veleň, kat. území Praha-východ u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ kód: 209.

Všechny pozemky jsou rovinatého charakteru a jsou zasíťovány inženýrskými sítěmi.

Při aplikaci porovnávací metody bylo uvažováno s oceněním BJ jako funkčního celku zahrnujícího i pozemky přístupu ke garáži a zahrady, které samostatně nebyly předmětem tohoto ocenění.

Porovnávané vzorky prodejů BJ tak již v sobě zohledňují spoluvlastnické podíly s příslušnými koeficienty zohledňujícími hodnoty pozemků jako jednotného funkčního celku.

Pro informaci uvádíme, že na základě provedených šetření se v dané lokalitě pohybuje průměrná jednotková prodejní cena u stavebních pozemků v cenovém rozpětí cca 10-14.000,- Kč/m².

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 572	399
ostatní plocha	212/57	34
ostatní plocha	212/62	25
ostatní plocha	212/65	17
Celková výměra pozemků:		475

6.1.3. Ocenění porovnávací metodou

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 obtížnou 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 K_1 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.

Popis / Zdůvodnění koeficientu K_c					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
	m^2			Kč	Kč/ m^2	K_c	Kč/ m^2

Byt, 70-75 m²**Řipská 755, Hovorčovice**Poslední prodej Prodejní cena 85 135 Kč/m²

Datum prodeje 04/2023

Číslo řízení: V-2964/2023

Budova Typ konstrukce Cihla Rok výstavby 2008 Výtah Ne

Počet podlaží 3

Hodnocení: Mírně starší objekt, bez předzahrádky a garáže, obdobná poloha a velikost



1,00	85 135	85 135	1,03	87 689
------	--------	--------	------	--------

Byt 3+kk, 84 m²**Mlásovická 777/1, Praha - Vinoř**

Budova Typ konstrukce Cihla Rok výstavby 2009 Výtah Ne

Počet podlaží 3

Číslo jednotky: 777/19 Poslední prodej 07/2023

Číslo řízení: V-29835/2023

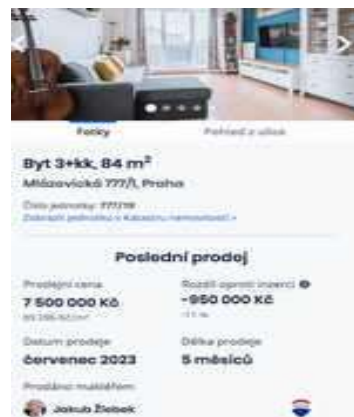
Prodejní cena: 7 500 000 Kč, 89 286 Kč/m²

Rozdíl oproti inzerci -950 000 Kč -11 %

Datum prodeje červenec 2023 Délka prodeje 5 měsíců

garáž - ANO, terasa 10 m²

Hodnocení: Mírně starší objekt, bez předzahrádky, obdobná poloha větší, terasa.



1,00	89 286	89 286	1,01	90 179
------	--------	--------	------	--------

Byt, 80-85 m²**U Ctěnického Potoka 378, Přezletice**

Budova Typ konstrukce Cihla. Rok výstavby 2009. Výtah

Ano Garáž – ne, Počet podlaží 4

Poslední prodej 01/2022

Číslo řízení: V-142/2022

Prodejní cena: 86 747 Kč/m²

Hodnocení: Mírně starší objekt, bez předzahrádky a garáže, mírně horší poloha větší.

1,00 86 747 86 747 1,04 90 217

Byt, 85-90 m²**Hradní 154, Jenštejn**

Budova - Typ konstrukce - Cihla. Rok výstavby 2007

Výtah Ne. Garáž – ne. Počet podlaží 3.

Poslední prodej 08/2022

Číslo řízení: V-11713/2022

Prodejní cena: 90 581 Kč/m²



Hodnocení: Mírně starší objekt, bez garáže, mírně lepší poloha větší.

1,00 90 581 90 581 1,01 91 487

Variační koeficient před úpravami: 2,42 % Variační koeficient po úpravách: 1,53 %

Započitatelná plocha: 96,28 m²

Minimální jednotková cena: 87 689 Kč/m² Minimální cena: 8 442 697 Kč

Průměrná jednotková cena: 89 893 Kč/m² Průměrná cena: 8 654 898 Kč

Maximální jednotková cena: 91 487 Kč/m² Maximální cena: 8 808 368 Kč

Navržená jednotková cena: 89 900 Kč/m² Porovnávací hodnota: 8 655 572 Kč

6.1.4. Rekapitulace ocenění nemovitých věcí**Komentář k navržení cen posuzovaných nemovitých věcí:**

Obvyklá cena je navržena na základě zpracované porovnávací metody, která hodnotí a promítá situaci na trhu s nemovitostmi v daném místě a čase. Jedná se o cenu, která by byla dosažena při prodeji, či nájmu oceňované nebo porovnatelné nemovité věci (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení apod.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při její aplikaci jsou zvažovány všechny okolnosti, které mohou mít vliv na cenu kromě mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se myslí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit apod. Osobními poměry se rozumí zejména

majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k tomuto majetku.

Tržní cena je cena, která byla v daném místě a čase za konkrétní nemovitou věc skutečně zaplacená. Vlastní tržní cena se tvoří až při samotné transakci, proto ji nelze předem přesně vypočítat a lze ji pouze dodatečně zjistit například ze smlouvy.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitá věc v den ocenění po řádném uvedení na trh převedena, či pronajata mezi dvěma subjekty v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení. V případě, kdy se s obdobným majetkem na trhu běžně obchoduje odpovídá tržní hodnota obvyklé ceně nemovité věci. Pokud není obdobný majetek obchodován, nelze obvyklou cenu určit, ale pouze odhadnout tržní hodnotu.

Znaleckým úkolem bylo navržení obvyklé ceny souboru nemovitostí ve vlastnictví:

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7

28361016

Jednalo se o následující nemovitosti:

Jednotky				Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech	
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku	
85/1	byt		byt.z.		741/7928
Vymezeno v:					
Budova	Mirovice, č.p. 85, byt.dům, LV 837				
	na parcele	St. 572, LV 837			
Parcela	St. 572	zastavěná plocha a nádvoří			399m2
	212/57	ostatní plocha	jiná plocha		34m2
	212/62	ostatní plocha	jiná plocha		25m2
	212/65	ostatní plocha	jiná plocha		17m2
85/11	jiný nebytový prostor		byt.z.		44/7928
Vymezeno v:					
Budova	Mirovice, č.p. 85, byt.dům, LV 837				
	na parcele	St. 572, LV 837			
Parcela	St. 572	zastavěná plocha a nádvoří			399m2
	212/57	ostatní plocha	jiná plocha		34m2
	212/62	ostatní plocha	jiná plocha		25m2
	212/65	ostatní plocha	jiná plocha		17m2

85/24 garáž

byt.z.

178/7928

Vymezeno v:Budova **Mírovce, č.p. 85, byt.dům, LV 837**

na parcele St. 572, LV 837

Parcela	St. 572	zastavěná plocha a nádvoří		399m2
	212/57	ostatní plocha	jiná plocha	34m2
	212/62	ostatní plocha	jiná plocha	25m2
	212/65	ostatní plocha	jiná plocha	17m2

Tyto nemovitosti jsou zapsány na LV č. 838 pro obec Veleň, kat. území Praha-východ u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ kód: 209.

Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
St. 572	399	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: Mírovice, č.p. 85, byt.dům			
212/57	34	ostatní plocha	jiná plocha
212/62	25	ostatní plocha	jiná plocha
212/65	17	ostatní plocha	jiná plocha

Tyto pozemky jsou zapsány na LV č. 837 pro obec Veleň, kat. území Praha-východ u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ kód: 209.

Pro navržení obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda ocenění. Porovnání bylo provedeno na uskutečněných prodejků v dané lokalitě ve spojení s verifikací dle aktuálních nabídkových inzertních cen. Ocenění dle cenových předpisů nebylo z důvodu úspory nákladů vyžadováno. Obvyklá cena souboru nemovitých věcí byla navržena v zaokrouhlené výši 8.650.000,- Kč, (slovy: osm milionů šest set padesát tisíc Korun českých), kde jednotková cena vychází na cca 89.900,- Kč/m²

Prodejnost nemovitosti: do 12 M

Tabulka č. 4 . Rekapitulace ocenění nemovitých věcí

Rekapitulace ocenění nemovitých věcí		
Porovnávací hodnota	8 655 572,- Kč	
Výnosová hodnota	Nevyhodnocuje se	Není předmětem nájmu
Věcná hodnota	2 746 868,- Kč	
- Reprodukční hodnota	3 052 076,- Kč	
Obvyklá cena nemovitých věcí zaokrouhleně	8 650 000,- Kč	

6.2. Další položky soupisu majetkové podstaty

Tržní hodnota (Obvyklá cena pro účely insolvenčního zákona) majetku představovaného v souladu se zadáním souborem nemovitých věcí , které jsou oceněny v kapitole 6.1 a dalším majetkem specifikovaným v tabulce č.5.

Tabulka č. 5 . Rekapitulace ocenění majetkové podstaty

Hodnota majetkové podstaty k 10/2023 v tis. Kč	Hodnota účetní v tis. Kč / odhad IS v majetkové podstatě	Obvyklá cena navržená znalcem v tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek BJ Veleň	5.000	8.320 *
Prodaný majetek	11.000	11.000
Výtěžek z prodeje realizovaného předchozím IS a ex.úschovy	694	694
Nesporný majetek- pozemek zahrady a plocha před garážovým stáním	785	785
Celkem hodnota části majetkové podstaty pro zpeněžení	17.479	20.799

Zdroj: výpočet znalce, seznam majetkové podstaty

Ad* Obvyklá cena BJ je rozdělena na část nesporného majetku, který činí 330 tis. Kč a zbývající část ve výši 8.320 tis. Kč, celková obvyklá cena činí 8,65 mil.Kč

6.3. Variantní propočty návrhu obvyklé ceny

1) varianta - do majetkové podstaty náleží byt p. Nekolného, sporné nároky p. Nekolného (PMP, P35) nebudou zjištěny a vypláceny.

Předpoklady pro výpočet předané zadavatelem :

- P33 bude uspokojena z výtěžku prodeje bytu p. Nekolného (jako zajištěná),
 - odměna IS z částky 5.397.462,69 Kč pro nezajištěné (1.060.770,88 Kč již vč. DPH) a z částky 2.324.132,73 + 2.102.163,- Kč = 4.426.295,73 Kč¹ pro zajištěné (274.732,71 Kč).
- Odměna celkem 1.335.503,59 Kč

2) varianta - do majetkové podstaty náleží byt p. Nekolného, sporná pohledávka p. Nekolného (dle přihlášky, nikoliv PMP) zjištěna ve 100%

Předpoklady pro výpočet předané zadavatelem :

- P33 uspokojena z výtěžku prodeje bytu p. Nekolného (jako zajištěná), nezajištěné pohledávky navýšeny o nárok p. Nekolného (počítána v plné výši byt' zjištění v plné výši není dle názoru IS pravděpodobné) tj, na sumu 11.619.421,69 Kč
- při zpeněžení nemovitostí p. Nekolného za 5+ mil. Kč by stále mělo dojít ke 100% uspokojení věřitelů (resp. uspokojení nemusí být 100% ale základ pro výpočet odměny IS bude ze 100% hodnoty zjištěných pohledávek).
- odměna IS z uspokojení nezajištěných věřitelů cca 1.980.700,- Kč (již vč. DPH) + z uspokojení pro zajištěné věřitele 274.732,- Kč = 2.255.432,- Kč.

3) varianta - do majetkové podstaty nenáleží byt p. Nekolného, pasiva bez P33 a bez nároků p. Nekolného (PMP, P35)

Předpoklady pro výpočet předané zadavatelem

- P33 neuspokojována, nároky p. Nekolného neuspokojovány
- nezajištěné pohledávky zjištěny ve výši 5.397.462,69 + P6 věřitele Eleghouse (zajištění bytem p. Nekolného nebude realizováno),

- odměna IS cca 1.287.807,- Kč + 35.000,- Kč ze zpeněžení zajištěných pozemků pro pohledávku P19, odměna IS celkem cca 1.323.300,- Kč.

Tabulka č. 6. Variantní propočty příjmů z prodeje-aktiv

Aktiva - Příjmy z prodeje majetku		varianta 1	varianta 2	varianta 3
Nemovitý majetek- pozemek p.č. 212/16 a související viz.soupis MP	1.	11 000 001,00	11 000 001,00	11 000 001,00
výtěžek z prodeje a ex. úschovy realizováno předchozí IS viz komentář zadavatele	2.	693 788,49	693 788,49	693 788,49
Pozemky- zahrada a plocha před garážovým stáním Veleň dle aktuálního ocenění tímto ZP- nesporný majetek (330 tis.Kč z ocenění BJ s garáží v celkové výši 8,65 mil.Kč)	3.	785 648,00	785 648,00	785 648,00
Bytová jednotka Veleň- p. NekoIný- garáž, sklep- sporný majetek bez nesporných pozemků v hodnotě 330 tis.Kč	4.	8 320 000,00	8 320 000,00	
celkem alternativně		20 799 437,49	20 799 437,49	12 479 437,49

Zdroj. Zadavatel a výpočty znalce

Dále následuje k jednotlivým variantám v souladu se zadáním i přehled adekvátních odhadovaných nákladů. Tyto jsou zobrazeny opět ve 3 variantách v tabulce č. 7. V tabulce nákladů je rovněž provedeno zohlednění realizace v letech 2024 a v letech 2025 s dopadem nákladů v případě uskutečnění prodeje majetku v r. 2024 a v případě, že prodej proběhne v r. 2025.

Tabulka č. 7 Soupis odhadovaných nákladů souvisejících s insolvenčním procesem

Pasiva - Náklady související s insolvenčním procesem alternativně		varianta 1	varianta 2	varianta 3
započítané pohledávky k výplatě v r.2023 zdroj zadavatel - detail v kapitole výpočtu	1.	260 218,00	260 218,00	260 218,00
Výdaje bývalé IS, rozdíl mezi vydanou a skutečně získanou částkou v příjmech a správné poplatky	2.	53 805,70	53 805,70	53 805,70
daň z příjmu, hotové výdaje a odměna VV-odhad zadavatele	3.	1 572 336,26	1 572 336,00	1 572 336,26
odhad daně z příjmu za prodej BJ a pozemků NekoIný	4.	1 500 000,00	1 500 000,00	
odhad nákladů na prodej BJ a pozemku NekoIný	5.	300 000,00	300 000,00	
odměna IS	6.	1 335 503,59	2 255 432,00	1 323 300,00
zjištěné nezajištěné nezapočtené doúročení dle zadavatele	7.	5 397 462,69	11 619 421,69	5 397 462,69
zajištěné zjištěné + sporné zajištěné NekoIný	8.	4 426 295,73	4 426 296,00	574 440,00
dopočetní úroků pouze pohledávek zjištěných a přihlášených dle zadavatele (dopočet znalcem) pro r. 2024		1 308 482,00	1 308 482,00	1 308 482,00
2024 celkem		16 154 103,97	23 295 991,39	10 490 044,65
alternativně dopočetní úroků pouze pohledávek zjištěných a přihlášených dle zadavatele (dopočet znalcem) pro r. 2025		1 486 147,00	1 486 147,00	1 486 147,00
2025 celkem		16 331 768,97	23 473 656,39	10 667 709,65

Zdroj. Zadavatel a výpočty znalce

Znalec provedl dopočet sankčních úrokových nákladů u pohledávek, které byly zadavatelem specifikovány jako pohledávky, kde je vedeno sankční úročení a sankce. V případě kladné bilance rozdílů mezi příjmy a výdaji MP budou uplatněny a zatíží tak stranu nákladů insolvenčního řízení. Jedná se o položky zdůrazněné zelenou a fialovou barvou v tabulce č. 7 v detailu.

Tabulka č. 8. Kalkulace sankčních úroků, předpoklad realizace v letech 2024 a 2025

P1										úrok z prodlení dopočet znalce dle realizace splacení			
Jistina	1 000 000,00 Kč		Vykonatelná pohledávka	Smluvní úrok z prodlení ve výši 8,05 % ročně						2023	2024	2025	
				Smluvní úrok z prodlení ve výši 15 % ročně	6M 2022 a 2023					483 000,00	563 500,00	644 000,00	
P4													
Jistina	70 001,50 Kč		Vykonatelná pohledávka	Zákonný úrok z prodlení 8,05 % ročně						33 811,00	39 446,00	45 081,00	
P6													
Jistina	314 520,00 Kč		Vykonatelná pohledávka	Zákonný úrok z prodlení 7,05 % ročně						133 042,00	155 216,00	177 389,00	
P15													
Jistina	22 000,30 Kč		Vykonatelná pohledávka	Úrok z prodlení ve výši 7,05 % ročně.						9 306,00	10 857,00	12 408,00	
P17													
Jistina	54 187,00 Kč		Vykonatelná pohledávka	Smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně.						59 173,00	69 034,00	78 896,00	
P18													
Jistina	34 817,40 Kč		Vykonatelná pohledávka	Úrok z prodlení ve výši 8,05 % ročně.						16 816,00	19 619,00	22 422,00	
P19													
Jistina	557 210,00 Kč		Vykonatelná pohledávka	Úrok z prodlení - podle daňového řádu						358 644,00	414 244,00	464 244,00	
P27													
Jistina	15 788,00 Kč		Vykonatelná pohledávka	Úrok z prodlení ve výši 8,05 % ročně						7 625,00	8 896,00	10 167,00	
P28													
Jistina	38 720,00 Kč		Vykonatelná pohledávka	Zákonný úrok z prodlení ve výši 8,05 % ročně						18 701,00	21 817,00	24 933,00	
P29													
Jistina	8 414,00 Kč		Vykonatelná pohledávka	Úrok z prodlení - podle daňového řádu						5 415,00	5 853,00	6 607,00	
	2 115 658,20 Kč									1 125 533,00	1 308 482,00	1 486 147,00	

Zdroj. Výpočet znalce

Následuje výsledný odhad obvyklé ceny obchodního podílu v závislosti na realizaci jednotlivých variant, který je výsledkem rozdílů uvedených položek příjmů a výdajů v jednotlivých variantách. Znalec pro ucelený přehled vkládá celou tabulku tak, aby byl zřejmý postup a návrh výpočtu jednotlivých variant.

Tabulka č. 9. Rekapitulace navrhovaných variant výpočtů obvyklé ceny obchodníhopodílu

Aktiva - Příjmy z prodeje majetku		varianta 1		varianta 2		varianta 3	
Nemovitý majetek - pozemek p.č. 212/16 a související viz. soupis MP	1.	11 000 001,00		11 000 001,00		11 000 001,00	
výtěžek z prodeje a ex.úschovy realizováno předchozí IS viz komentář zadavatele	2.	693 788,49		693 788,49		693 788,49	
Pozemky- zahrada a plocha před garážovým stáním Veleň dle aktuálního ocenění tímto ZP- nesporný majetek (330 tis.Kč z ocenění BJ s garáží v celkové výši 8,65 mil.Kč)	3.	785 648,00		785 648,00		785 648,00	
Bytová jednotka Veleň- p. Nekolný - garáž, sklep- sporný majetek bez nesporných pozemků v hodnotě 330 tis.Kč	4.	8 320 000,00		8 320 000,00			
celkem alternativně		20 799 437,49		20 799 437,49		12 479 437,49	
Pasiva - Náklady související s insolvenčním procesem alternativně		varianta 1		varianta 2		varianta 3	
zapodstatované pohledávky k výplatě v r.2023 zdroj zadavatel - detail v kapitole výpočtu	1.	260 218,00		260 218,00		260 218,00	
Výdaje bývalé IS, rozdíl mezi vydanou a skutečně získanou částkou v příjmech a správních poplatcích	2.	53 805,70		53 805,70		53 805,70	
daň z příjmu, hotové výdaje a odměna VV-odhad zadavatele	3.	1 572 336,26		1 572 336,00		1 572 336,26	
odhad daně z příjmu za prodej BJ a pozemků Nekolný	4.	1 500 000,00		1 500 000,00			
odhad nákladů na prodej BJ a pozemku Nekolný	5.	300 000,00		300 000,00			
odměna IS	6.	1 335 503,59		2 255 432,00		1 323 300,00	
zjištěné nezajištěné nezapočtené doúročení dle zadavatele	7.	5 397 462,69		11 619 421,69		5 397 462,69	
zajištěné zjištěné + sporné zajištěné Nekolný	8.	4 426 295,73		4 426 296,00		574 440,00	
dopočetní úroků pouze pohledávek zjištěných a přihlášených dle zadavatele (dopočet znalcem) pro r. 2024		1 308 482,00		1 308 482,00		1 308 482,00	
2024 celkem		16 154 103,97		23 295 991,39		10 490 044,65	
alternativně dopočetní úroků pouze pohledávek zjištěných a přihlášených dle zadavatele (dopočet znalcem) pro r. 2025		1 486 147,00		1 486 147,00		1 486 147,00	
2025 celkem		16 331 768,97		23 473 656,39		10 667 709,65	
hodnota obchodního podílu dle data realizace prodeje	2024	4 645 333,52		- 2 496 553,90		1 989 392,84	
	2025	4 467 668,52		- 2 674 218,90		1 811 727,84	

Zdroj. Zadavatel a výpočty znalce

Závěr:

V souladu se zadáním znaleckého posudku provedl znalec variantní výpočet jednotlivých možností realizace za zadavatelem zadaných podmínek.

7. Odůvodnění

Znalec při zpracování posudku pracoval v souladu se zadáním a vypracoval tři alternativní scénáře možného vývoje při realizaci insolvenčního procesu. Výstupem je navrhaná obvyklá cena obchodního podílu na obchodní korporaci **Stříbrný Development s.r.o., IČ 283 61 016** v konkursu. Znalec provedl i alternativní výpočet přepočtem na současnou hodnotu k datu ocenění, které je provedeno k 10/2023 z předpokládaných dat realizace prodeje v r. 2024 a případně i později v r. 2025.

Výstupem je následující tabulka s daty realizace k r. 2024 či r. 2025:

Tabulka č. 10. Rekapitulace obvyklých cen obchodního podílu variantně v závislosti na době realizace

	varianta 1	varianta 2	varianta 3
hodnota obchodního podílu dle data realizace prodeje 2024	4 645 333,52	2 496 553,90	1 989 392,84
2025	4 467 668,52	2 674 218,90	1 811 727,84

Přepočet výstupů na současnou hodnotu k 10/2023 v Kč

	varianta 1	varianta 2	varianta 3	
diskontní faktor : 4,69 hodnota 5 letého st. dluhopisu				
čisté obchodní jmění/ obchodní podíl k datu ocenění 10/2023	2024	4 437 227,55	- 2 384 710,96	1 900 270,17
současné hodnoty k datu ocenění	2025	4 080 062,58	- 2 442 209,04	1 654 545,97
				diskontní faktor 1,0469
				diskontní faktor 1,095

Zdroj. Výpočet znalce

Znalec provedl kontrolu realizovaných postupů při zpracování posudku a domnívá se, že navrhané výpočty podávají úplný přehled o realizaci kroků a jejich transparentnosti pro provedené ocenění.

8. Závěr

Znalec rekapituluje zadanou znaleckou otázku a výstupy pro její zodpovězení. Obvyklá cena obchodního podílu na korporaci **Stříbrný Development s.r.o., IČ 283 61 016 v konkursu** je navrhována variantně v následujících výších :

- 1) **varianta - do majetkové podstaty náleží byt p. Nekolného, sporné nároky p. Nekolného (PMP, P35) nebudou zjištěny a vypláceny.**

VARIANTA 1 Obvyklá cena obchodního podílu v Kč dle data realizace

diskontní faktor : 4,69 hodnota 5 letého st.dluhopisu		
čisté obchodní jmění/ obchodní podíl k datu ocenění 10/2023	2024	4 437 227,55
současné hodnoty k datu ocenění	2025	4 080 062,58

Závěr:

Obvyklá cena obchodního jmění/ obchodního podílu **při realizaci v r. 2024** se navrhuje a odhaduje v úrovni **zaokrouhleně 4.430 tis. Kč, slovy: čtyři milióny čtyři sta třicet tisíc korun českých** a **při realizaci v r. 2025** pak ve výši **zaokrouhleně 4.080 tis. Kč, slovy : čtyři milióny osmdesát tisíc korun českých.**

- 2) **varianta - do majetkové podstaty náleží byt p. Nekolného, sporná pohledávka p. Nekolného (dle přihlášky, nikoliv PMP) zjištěna ve 100%**

VARIANTA 2 Obvyklá cena obchodního podílu v Kč dle data realizace

diskontní faktor : 4,69 hodnota 5 letého st.dluhopisu		
čisté obchodní jmění/ obchodní podíl k datu ocenění 10/2023	2024	- 2 384 710,96
současné hodnoty k datu ocenění	2025	- 2 442 209,04

Závěr:

Obvyklá cena obchodního jmění/ obchodního podílu **při realizaci v r. 2024** se navrhuje a odhaduje v úrovni **zaokrouhleně minus 2.380 tis. Kč, slovy: minus dva milióny tři sta osmdesát tisíc korun českých** a **při realizaci v r. 2025** pak ve výši **zaokrouhleně minus 2.440 tis. Kč, slovy : minus dva milióny čtyři sta čtyřicet tisíc korun českých.**

3) varianta - do majetkové podstaty nenáleží byt p. Nekolného, pasiva bez P33 a bez nároků p. Nekolného (PMP, P35)

VARIANTA 3 Obvyklá cena obchodního podílu v Kč dle data realizace

diskontní faktor : 4,69 hodnota 5 letého st.dluhopisu			
čisté obchodní jmění/ obchodní podíl k datu ocenění 10/2023	2024	1 900 270,17	diskontní faktor 1,0469
současné hodnoty k datu ocenění	2025	1 654 545,97	diskontní faktor 1,095

Závěr:

Obvyklá cena obchodního jmění/ obchodního podílu **při realizaci v r. 2024** se navrhuje a odhaduje v úrovni **zaokrouhleně 1.900 tis. Kč, slovy: jeden milión devět set tisíc korun českých** a **při realizaci v r. 2025** pak ve výši **zaokrouhleně 1.650 tis. Kč, slovy : jeden milión šest set padesát tisíc korun českých.**

Obvyklá cena pro účely konkurzního řízení je hodnota současná k datu ocenění a může doznat změn s vývojem ekonomiky, legislativy či účetnictví. Návrh tržní hodnoty v tomto ocenění vychází z údajů o předmětu ocenění k datu ocenění známých a z předložených podkladů uvedených v příloze tohoto posudku. Pokud dojde po datu zpracování tohoto posudku ke skutečnostem či podmínkám v ekonomickém či právním prostředí České republiky, které budou mít vliv na změnu navrhované ceny, nepřijímá za to znalec jakoukoliv odpovědnost.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího souhlasu znalecké kanceláře CENY + ODHADY ZLÍN s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1.2. a 1.3.

9. Znalecká doložka

V Praze, dne 29. listopadu 2023

Mgr. Jiří Trnavský
 jednatel a ředitel společnosti
CENY + ODHADY ZLÍN, s.r.o.
 Z n a l e c k á k a n c e l á ř

Sídlo: Kvítková 4703
 Zlín, 760 01
 IČ: 607 11 485

Znalecká doložka:	Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří se sídlem Kvítková 4703, Zlín, PSČ 760 01, IČ: 607 11 485, zapsanou Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j.: 2/97-OOD ze dne 30. 7. 1997 podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména § 47. odst. 2 zák. č. 254/2019 Sb. prvním oddíle seznamu znaleckých kanceláří kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniků a jejich aktiv, nepeněžitých vkladů do obchodních společností, nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: Ing. Simona Servusová Mgr. Jiří Trnavský Ing. Ladislav Pančík CENY + ODHADY ZLÍN, s.r.o (§ 28 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech)
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 063949/2023 (356-50/2023) do znaleckého deníku.

Byla sjednána smluvní odměna

Nebyl přivzat konzultant.

8. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV 838

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

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

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 838

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7

28361016

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./
Č.jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

Typ
jednotky

Podíl na
společných částech
domu a pozemku

85/1

byt

byt.z.

741/7928

Vymezeno v:

Budova

Mírovce, č.p. 85, byt.dům, LV 837
na parcele St. 572, LV 837

Parcela

St. 572

zastavěná plocha a nádvoří

399m2

212/57

ostatní plocha

jiná plocha

34m2

212/62

ostatní plocha

jiná plocha

25m2

212/65

ostatní plocha

jiná plocha

17m2

85/11

jiný nebytový prostor

byt.z.

44/7928

Vymezeno v:

Budova

Mírovce, č.p. 85, byt.dům, LV 837
na parcele St. 572, LV 837

Parcela

St. 572

zastavěná plocha a nádvoří

399m2

212/57

ostatní plocha

jiná plocha

34m2

212/62

ostatní plocha

jiná plocha

25m2

212/65

ostatní plocha

jiná plocha

17m2

85/24

garáž

byt.z.

178/7928

Vymezeno v:

Budova

Mírovce, č.p. 85, byt.dům, LV 837
na parcele St. 572, LV 837

Parcela

St. 572

zastavěná plocha a nádvoří

399m2

212/57

ostatní plocha

jiná plocha

34m2

212/62

ostatní plocha

jiná plocha

25m2

212/65

ostatní plocha

jiná plocha

17m2

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)

právo umístění stavby plynárenského zařízení - STL plynovodu a plynovodní přípojky a právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby k části pozemku st.p. 572 a p. 212/57 dle čl. II smlouvy a v rozsahu gpl.č. 510-16/2012

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu

Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538965 Veleň
Kat.území: 777757 Veleň List vlastnictví: 838
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2012.

V-8996/2012-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

dluhy ve výši 2.100.000,- Kč včetně příslušenství a další dluhy vznikající ze smlouvy o úvěru č. 3 256 846 1 51 a zástavní smlouvy v období ode dne uzavření smlouvy o úvěru do 25.2.2052 do celkové výše 4.200.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3 256 846 1 51 ze dne 13.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2014 11:00:06. Zápis proveden dne 26.03.2014.

V-1835/2014-209

Pořadí k 13.02.2014 11:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

dluh ve výši 551.107,34Kč 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: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ Praha 7 č.j. 6427916-2015/2007 -00540-204807 ze dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015 13:50:14. Zápis proveden dne 03.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ

V-18760/2015-209

Pořadí k 09.10.2015 13:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ Praha 7 č.j. 6427916-2015/2007 -00540-204807 ze dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015 13:50:14. Zápis proveden dne 03.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ

V-18760/2015-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ Praha 7 č.j. 6427916-2015/2007 -00540-204807 ze dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015 13:50:14. Zápis proveden dne 03.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ

V-18760/2015-209

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538965 Veleň
Kat.území: 777757 Veleň List vlastnictví: 838
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
dluh ve výši 551.107,34Kč 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: 85/11, Jednotka: 85/24
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hl.m.
Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 7 č.j.-6432242/2015 2007-00540-204807 ze dne
09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2015 16:03:50. Zápis proveden
dne 18.12.2015; uloženo na prac. Praha-východ
V-20289/2015-209
Pořadí k 03.11.2015 16:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

- Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hl.m.
Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 7 č.j.-6432242/2015 2007-00540-204807 ze
dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2015 16:03:50. Zápis
proveden dne 18.12.2015; uloženo na prac. Praha-východ
V-20289/2015-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

- Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hl.m.
Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 7 č.j.-6432242/2015 2007-00540-204807 ze
dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2015 16:03:50. Zápis
proveden dne 18.12.2015; uloženo na prac. Praha-východ
V-20289/2015-209

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
dluh ve výši 13.210,-Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha
Povinnost k
Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Fin.úřad pro Středočeský
kraj, Územ.prac.v Brandýse č.j.-116014/2016 2105-00540-204560 ze dne
20.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2016 15:35:16. Zápis proveden
dne 11.02.2016; uloženo na prac. Praha-východ
V-911/2016-209
Pořadí k 20.01.2016 15:35

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

- Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Fin.úřad pro Středočeský
kraj, Územ.prac.v Brandýse č.j.-116014/2016 2105-00540-204560 ze dne
20.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2016 15:35:16. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 838

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

Typ vztahu

proveden dne 11.02.2016; uloženo na prac. Praha-východ

V-911/2016-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Fin.úřad pro Středočeský kraj, Územ.prac.v Brandýse č.j.-116014/2016 2105-00540-204560 ze dne 20.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2016 15:35:16. Zápis proveden dne 11.02.2016; uloženo na prac. Praha-východ

V-911/2016-209

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

dluh ve výši 424.436,40 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ELEGOHOUSE, s.r.o., Laurinova 2800/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 29354269

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 3 144 EX-9488/2016 -16 ze dne 09.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2016 09:05:17. Zápis proveden dne 22.12.2016.

V-19684/2016-209

Pořadí k 06.09.2016 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-16253/2015 -12 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2015 17:23:15. Zápis proveden dne 27.10.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-16151/2015-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Příběnická 1908, 390 01 Tábor

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Tábor 017 EX-1109/2015 -9 ze dne 05.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2015 18:55:31. Zápis proveden dne 13.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-10233/2015-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Makarius, Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 838

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

Typ vztahu

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha-západ 156 EX-2254/2015 -19 ze dne 10.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2015 20:05:42. Zápis proveden dne 18.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ Z-10364/2015-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 22680/15-7 k 148 EXE-4205/2015 -10 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2015 19:08:47. Zápis proveden dne 06.01.2016; uloženo na prac. Praha Z-65463/2015-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Nevřela, Libocká 73/57, 161 00 Praha 6

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 054 EX 3210/15-18 k 148 EXE-4367/2015 21. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2016 11:55:39. Zápis proveden dne 08.01.2016; uloženo na prac. Praha Z-493/2016-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 23287/15-7 k 148 EXE-4366/2015 23 ze dne 13.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2016 19:19:50. Zápis proveden dne 26.01.2016; uloženo na prac. Praha Z-3023/2016-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Písek

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-56366/2015 -13 pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Písek ze dne 28.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 11:30:52. Zápis proveden dne 02.02.2016; uloženo na prac. Písek

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 838

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

Typ vztahu

Z-1652/2016-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník
197-EX 188/2016 -7 ze dne 28.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.02.2016 08:25:19. Zápis proveden dne 03.02.2016; uloženo na prac. Jeseník
Z-409/2016-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Horák, Bílkova 960, 390 02 Tábor

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 173 EX-345/2016 -6 ze dne
31.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2016 17:53:48. Zápis proveden
dne 15.04.2016; uloženo na prac. Tábor

Z-1925/2016-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 3924/2016-8 k 148 EXE-
1296/2016 11 ze dne 27.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2016
20:32:57. Zápis proveden dne 18.05.2016; uloženo na prac. Praha

Z-22194/2016-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38,750 02 Písek

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-35945/2016 -9 pověřený
soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38,750 02 Písek ze dne
13.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2016 15:55:08. Zápis proveden
dne 21.10.2016; uloženo na prac. Písek

Z-13079/2016-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Nevřela, Libocká 73/57, 161 00 Praha 6

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha-východ č.j.054 EX-
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 838

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

Typ vztahu

3210/2015 -327 ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2016
12:01:32. Zápis proveden dne 05.12.2016; uloženo na prac. Praha-východ
Z-9578/2016-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. Ing. Jiří Prošek

Dominikánská 13/8

301 00 Plzeň

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-město 134 EX-
18953/2016 -006 ze dne 27.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2017
20:48:25. Zápis proveden dne 31.01.2017; uloženo na prac. Praha-východ
Z-793/2017-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Milan Ušnul

Bryksova 763/46

198 00 Praha 9

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 9 č.j.098EX-
00079/2017 -006 ze dne 20.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2017
16:28:55. Zápis proveden dne 28.03.2017; uloženo na prac. Praha-východ
Z-2350/2017-209

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 9 č.j.098EX-00079/2017 -009
ze dne 22.03.2017. Právní moc ke dni 03.05.2017. Právní účinky zápisu k
okamžiku 22.03.2017 16:28:55. Zápis proveden dne 28.03.2017; uloženo na prac.
Praha-východ

Z-2350/2017-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 9 č.j. 098
EX-00079/2017 -014 ze dne 03.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.05.2017 12:28:45. Zápis proveden dne 17.05.2017; uloženo na prac. Praha-
východ

Z-3617/2017-209

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město 134 EX-18953/2016 -020
ze dne 28.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2017 20:49:19. Zápis
proveden dne 14.03.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 838

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

Typ vztahu

- Z-789/2017-209
- Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město 134 EX-18953/2016 -062 (opravné usnesení EP č.j. 134 EX 18953/16-20) ze dne 21.02.2017. Právní moc ke dni 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2017 18:02:56. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Praha-východ
- Z-2316/2017-209
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016
 - Povinnost k
 - Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24
 - Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha-východ č.j.054 EX-3210/2015 -513 ze dne 28.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2016 12:01:32. Zápis proveden dne 05.12.2016; uloženo na prac. Praha-východ
 - Z-9578/2016-209
 - o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016
 - Povinnost k
 - Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24
 - Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přešov č.j.203 Ex-35945/2016 -20 ze dne 18.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2016 15:55:07. Zápis proveden dne 24.10.2016; uloženo na prac. Praha-východ
 - Z-8450/2016-209
 - o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016
 - Povinnost k
 - Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24
 - Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3 č.j.144 EX-3924/2016 -31 ze dne 20.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2016 21:55:09. Zápis proveden dne 25.05.2016; uloženo na prac. Praha-východ
 - Z-4332/2016-209
 - o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016
 - Povinnost k
 - Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24
 - Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Tábor 173 EX-345/2016 -18 ze dne 11.04.2016. Právní moc ke dni 19.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2016 20:31:55. Zápis proveden dne 20.04.2016; uloženo na prac. Praha-východ
 - Z-3154/2016-209
 - Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Tábor č.j.173 EX-345/2016 -18 ze dne 29.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2016 19:36:41. Zápis proveden dne 25.05.2016; uloženo na prac. Praha-východ
 - Z-4311/2016-209
 - o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016
 - Povinnost k
 - Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 838

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Jeseník č.j. 197 EX-188/2016 -12 ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2016 08:25:09. Zápis proveden dne 11.02.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-948/2016-209

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov 103 Ex-56366/2015 -23 ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2016 11:30:48. Zápis proveden dne 11.02.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-882/2016-209

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3 144 EX-23287/2015 -14 ze dne 26.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2016 21:01:10. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-757/2016-209

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha-východ č.j. 054 EX-3210/2015 -114 ze dne 13.01.2016. Právní moc ke dni 10.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2016 15:09:35. Zápis proveden dne 20.01.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-331/2016-209

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha-východ 054 EX-3210/2015 -140 ze dne 21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2016 09:05:57. Zápis proveden dne 01.04.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-2581/2016-209

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-22680/2015 -18 ze dne 15.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2016 21:26:37. Zápis proveden dne 26.01.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-426/2016-209

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha-západ 156 EX-2254/2015 -20

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 838

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

Typ vztahu

ze dne 12.11.2015. Právní moc ke dni 08.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2015 09:25:36. Zápis proveden dne 20.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-10448/2015-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha-západ č.j. 156 EX-2254/2015 -43 ze dne 11.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2016 20:23:28. Zápis proveden dne 18.02.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-1305/2016-209

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-16253/2015 -19 ze dne 27.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2015 18:06:07. Zápis proveden dne 06.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-9877/2015-209

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Stříbrný Development s.r.o., IČO 28361016

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Tábor 017 EX-1109/2015 -9 ze dne 05.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2015 18:55:31. Zápis proveden dne 13.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-10233/2015-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdikov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Prachovice - Mgr.Košina 040Ex 6242/16-23 ze dne 02.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2017 17:37:25. Zápis proveden dne 07.06.2017; uloženo na prac. Prachovice

Z-1539/2017-306

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Makarius, Plzeňská 298/276,
151 23 Praha 5

Povinnost k

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 156 EX 579/17-8 k 148 EXE 2257/17-13 ze dne 26.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2017 20:14:47. Zápis proveden dne 13.07.2017; uloženo na prac. Praha

Z-32245/2017-101

o Podaná žaloba

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 838

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

Typ vztahu

o zrušení usnesení o schválení soudního smíru

Oprávnění pro

Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28361016

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Oznámení soudu Obvodní soud pro Prahu 9 č.j. 19 C-40/2020 o podané žalobě o
zrušení usnesení o schválení smíru ze dne 21.4.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 21.04.2020 14:03:43. Zápis proveden dne 05.05.2020.

Z-3038/2020-209

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Jednotka: 85/1, Jednotka: 85/11, Jednotka: 85/24

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224
z.č.182/2006 Sb) MSPH 89 INS 14450/2017 ze dne 25.08.2022. Právní účinky
zápisu k okamžiku 26.08.2022 11:37:27. Zápis proveden dne 01.09.2022.

Z-12635/2022-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu Obvodní soud pro Prahu 9 19 C-40/2020 -57 ze dne
26.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2022 11:51:33. Zápis proveden dne
16.11.2022.

V-13953/2022-209

Pro: Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6, Holešovice,
17000 Praha 7

RČ/IČO: 28361016

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 838

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

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

Vyhotoveno: 25.10.2023 09:41:52

Podpis, razítko:

Řízení PŮ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 12

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 837

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 837

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Buben Jan, Polní 85, Mirovice, 25063 Veleň	750711/3691	1027/7928
Černá Jitka, Polní 85, Mirovice, 25063 Veleň	855516/1076	747/7928
Horáková Lenka MVDr., Hlubany 142, 44101 Podbořany	945302/2898	1385/15856
Kulovaný Ondřej, Polní 85, Mirovice, 25063 Veleň	890602/0024	1211/7928
SJM Pilík Jan a Pilíková Zuzana, Ke Králům č.ev. 319, 25229 Dobřichovice, Polní 85, Mirovice, 25063 Veleň	850728/0001	63/991
Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6, Holešovice, 17000 Praha 7	856024/0403	
Stříbrný Miloslav Jiří Ing. arch., Nad Krocínkou 315/52, Prosek, 19000 Praha 9	28361016	963/7928
Svoboda Vojtěch Ing., Roháčova 265/36, Žižkov, 13000 Praha 3	570614/1716	493/3964
Šeflová Zuzana, Polní 85, Mirovice, 25063 Veleň	940714/0039	1385/15856
Šmucrová Ivana, Polní 85, Mirovice, 25063 Veleň	726229/0376	141/1982
	665820/0736	541/7928

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 572	399	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Mirovice, č.p. 85, byt.dům					
212/57	34	ostatní plocha	jiná plocha		
212/62	25	ostatní plocha	jiná plocha		
212/65	17	ostatní plocha	jiná plocha		
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Mirovice, č.p. 85	byt.dům	St. 572			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
85/1	byt	838	byt.z.	741/7928	
Spoluvlastníci 28361016; Stříbrný Development s.r.o.					
85/2	byt	917	byt.z.	497/7928	
Spoluvlastníci 665820/0736; Šmucrová Ivana					
85/3	byt	898	byt.z.	683/7928	
Spoluvlastníci 750711/3691; Buben Jan					
85/4	byt	914	byt.z.	486/7928	
Spoluvlastníci 850728/0001 856024/0403; Pilík Jan a Pilíková Zuzana					
85/5	byt	924	byt.z.	1199/7928	
Spoluvlastníci 945302/2898; Horáková Lenka MVDr.					
940714/0039; Svoboda Vojtěch Ing.					
85/6	byt	895	byt.z.	562/7928	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 837

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

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
85/24	garáž	838	byt.z.	178/7928	
Spoluvlastníci 28361016; Stříbrný Development s.r.o.					

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)

právo umístění stavby plynárenského zařízení - STL plynovodu a plynovodní přípojky a právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby,
dle čl. II smlouvy a v rozsahu gpl.č. 510-16/2012

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,
14000 Praha 4, RČ/ICO: 27403505

Povinnost k

Parcela: St. 572, Parcela: 212/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.07.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 29.08.2012.

V-8996/2012-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Mírovce, č.p. 85

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne
20.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.05.2013.

V-4478/2013-209

o Vznik společenství vlastníků prokázán

Povinnost k

Stavba: Mírovce, č.p. 85

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Kat.území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 837

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

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

Vyhotoveno: 25.10.2023 09:55:34

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 4

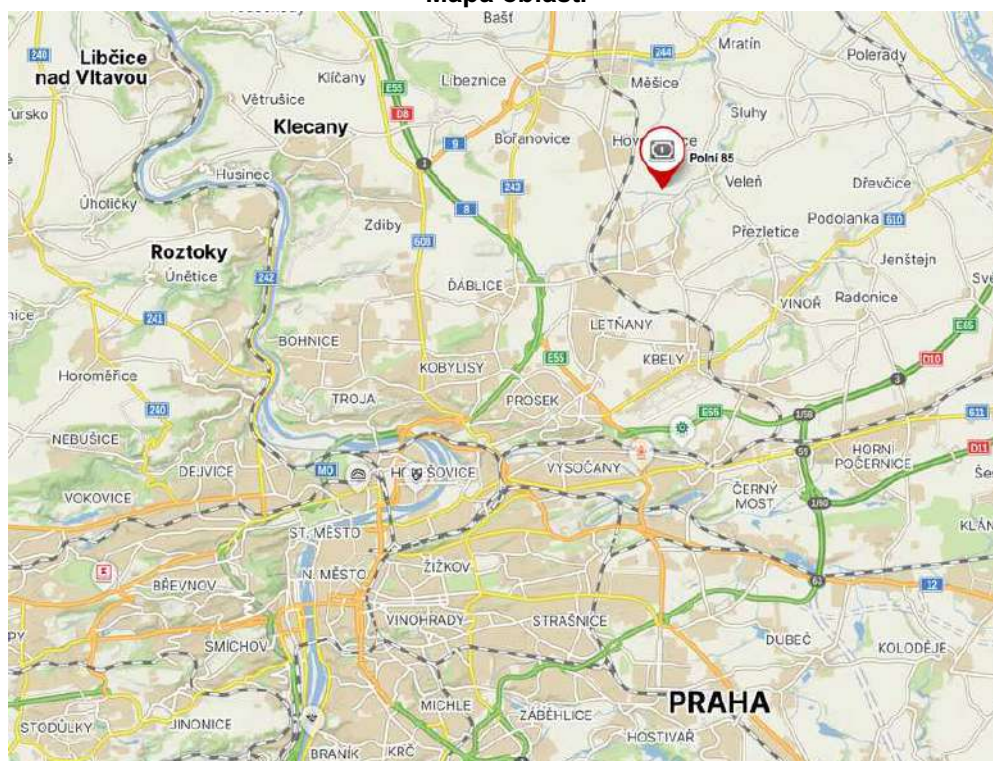
katastrální mapa



Ortofotomapa



Mapa oblasti



Fotodokumentace





Porovnávané nemovité věci - prodej



Řípská - Hovorčovice

Byt, 70–75 m²

Řípská 755, Hovorčovice

Číslo jednotky: 755/3

[Zobrazit jednotku v Katastru nemovitostí >](#)

Poslední prodej

Prodejní cena

85 135 Kč/m²

Datum prodeje

duben 2023



Informace o řízení

Číslo řízení:	V-2964/2023
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ
Datum přijetí:	16.03.2023 09:18
Stav řízení:	Řízení bylo ukončeno
Správní poplatek:	Uhrazen

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Hovorčovice (646385)

Mlázovická - Praha-Vinoř



Fotky

Pohled z ulice

Byt 3+kk, 84 m²**Mlázovická 777/1, Praha**

Číslo jednotky: 777/19

[Zobrazit jednotku v katastru nemovitostí >](#)**Poslední prodej**

Prodejní cena

7 500 000 Kč89 286 Kč/m²

Rozdíl oproti inzerci ⓘ

-950 000 Kč

-11 %

Datum prodeje

červenec 2023

Délka prodeje

5 měsíců

Prodáno makléřem

**Jakub Žlebek**



Informace o řízení

Číslo řízení:	V-29835/2023
Pracoviště:	Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Datum přijetí:	05.06.2023 15:28
Stav řízení:	Řízení bylo ukončeno
Správní poplatek:	Uhrazen

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Vinoř (782378)

Přezletice



Byt, 80–85 m²

U Ctěnického Potoka 378, Přezletice

Číslo jednotky: **378/5**

[Zobrazit jednotku v Katastru nemovitostí >](#)

Poslední prodej

Prodejní cena

86 747 Kč/m²

Datum prodeje

leden 2022



Informace o řízení

Číslo řízení:	V-142/2022
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ
Datum přijetí:	05.01.2022 10:56
Stav řízení:	Řízení bylo ukončeno
Správní poplatek:	Uhrazen

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Přezletice (735302)

Jenštejn



Byt, 85–90 m²

Hradní 154, Jenštejn

Číslo jednotky: **154/2**

[Zobrazit jednotku v Katastru nemovitostí >](#)

Poslední prodej

Prodejní cena

90 581 Kč/m²

Datum prodeje

září 2022



Informace o řízení

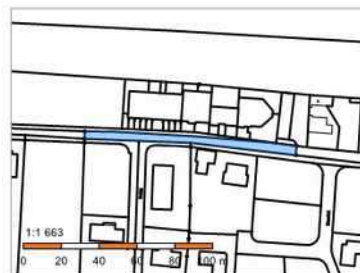
Číslo řízení:	V-11713/2022
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ
Datum přijetí:	29.08.2022 11:14
Stav řízení:	Řízení bylo ukončeno
Správní poplatek:	Uhrazen

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Jenštejn (658499)

informace o přístupu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	502/1
Obec:	Veleň [538965]
Katastrální území:	Veleň [77757]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	447
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

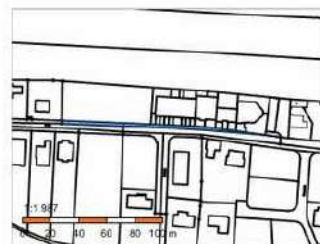
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Veleň, Hlavní 7, 25063 Veleň	



Info Vyhledat parcelu pozemku

Parcelní číslo:	212/24
Obec:	Veleň [53965]
Katastrální území:	Veleň [77757]
Číslo LV:	717
Výměra [m ²]:	256
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Aišman Jan, Jablonecká 703/20, Prosek, 19000 Praha 9	1/32
GRIFON TRADE s.r.o., Argentinská 286/38, Holešovice, 17000 Praha 7	1/32
SJM Hrych Jiří a Hrychová Anna, Tvrdého 643, Letňany, 19900 Praha 9	1/32
SJM Kostecký Daniel a Kostecká Lenka, Vysočanská 550/77, Prosek, 19000 Praha 9	1/32
Krčíl Pavel, Šincova 218/6, Třeboradice, 19600 Praha 9	1/8
Maroul Jiří, Na Vyhlídce 238, 25073 Radonice	1/8
Maštalířová Miloslava, Úslavská 593/12, Čakovice, 19900 Praha 9	1/8
S com ENERGO s.r.o., Františka Divíše 1534/5, Uhřetěves, 10400 Praha 10	1/8
Schwarzová Hana, U lípy 60, Mirovice, 25063 Veleň	1/8
Sýkorová Hana, Pod stanicí 619/6, Hostivař, 10200 Praha 10	1/8
Štěpánková Jaroslava, Bělohmýnská 207/71, Třeboradice, 19600 Praha 9	1/8



Kupní smlouva



Kupní smlouva

Smluvní strany :

Stříbrný Development s.r.o., se sídlem U Garáží 1436/6, Praha 7 - Holešovice, IČ 283 61 016, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložka 136088, jejímž jménem jedná jednatel společnosti Ing.arch Miloslav Jiří Stříbrný (dále jen „prodávající“) na straně jedné

a

Stanislav Nekolný, r.č. 7412140439, Praha 9, Prosek, Prosecká 682/117 (dále jen „kupující“) na straně druhé

(kupující a prodávající dále společně jen "Strany" nebo samostatně jen "Strana")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto :

kupní smlouvu

(dále jen „Smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že je na základě „Prohlášení vlastníka rozestavěné budovy č.p. 85, na parcele č. parc. st. 572, obec Veleň, katastrální území 777757 Veleň, o „vymezení jednotek v budově“ ze dne 20.5.2013 vklad práva proveden dne 10.6.2013 pod č.j. V-4478/2013-209 s právními účinky vkladu práva ke dni 20.5.2013, vlastníkem:

1.1 bytové jednotky č. 85/1 o celkové výměře 74,6 m² v 1 nadzemním podlaží budovy č.p. 85 postavené na pozemku parc.č. st. 572 a k ní náležejícího spoluvlastnického podílu o velikosti 486/7928 na společných částech budovy č.p. 85, spoluvlastnického podílu o velikosti 741/7928 na pozemku parc.č. st. 572, spoluvlastnického podílu o velikosti 741/7928 na věcně příslušném pozemku parc.č. 212/57, spoluvlastnického podílu o velikosti 741/7928 na věcně příslušném pozemku parc.č. 212/62, spoluvlastnického podíl o velikosti 741/7928 na věcně příslušném pozemku parc.č. 212/65 - vše zapsáno na LV č. 837 pro katastrální území Veleň, obec Veleň, část obce Mírovce

1.2 nebytové jednotky č. 85/11 o celkové výměře 4,4 m² v 1.NP budovy č.p. 85 postavené na pozemku parc.č. st. 572 a k ní náležejícího spoluvlastnického podílu o velikosti 44/7928 na společných částech budovy č.p. 85 a dále spoluvlastnického podílu o velikosti 44/7928 na pozemku parc.č. st. 572, spoluvlastnického podílu o velikosti 44/7928 na věcně příslušném pozemku parc.č. 212/57, spoluvlastnického podílu o velikosti 44/7928 na věcně příslušném pozemku parc.č. 212/62, spoluvlastnického podílu o velikosti 44/7928 na věcně příslušném pozemku parc.č. 212/65 - vše zapsáno na LV č. 837 pro katastrální území Veleň, obec Veleň, část obce Mírovce

1.3 nebytové jednotky č. 85/24 o celkové výměře 17,8 m² v 1.NP budovy č.p. 85 postavené na pozemku parc.č. st. 572 a k ní náležejícího spoluvlastnického podílu o velikosti 178/7928 na společných částech budovy č.p. 85 a dále spoluvlastnického podílu o velikosti 178/7928 na pozemku parc.č. st. 572, spoluvlastnického podílu o velikosti 178/7928 na věcně příslušném pozemku parc.č. 212/57, spoluvlastnického podílu o velikosti 178/7928 na věcně příslušném

Stříbrný Development s.r.o.

U garáží 1436/6, Praha 7 - Holešovice - 170 00, e-mail: stribny@arch.cz
Tel./fax: +420 263 579 749, IČ: 283 61 016, DIČ: CZ28361016

pozemku parc.č. 212/62 , spoluvlastnického podílu o velikosti 178/7928 na věcně příslušném pozemku parc.č. 212/65 - vše zapsáno na LV č. 837 pro katastrální území Veleň, obec Veleň, část obce Mírovce

1.4 pozemek p.č. 212/66 o celkové výměře 53 m2 zapsán na LV č. 687 pro katastrální území Veleň, obec Veleň, část obce Mírovce

1.5 pozemek p.č. 212/54 o celkové výměře 17 m2 zapsán na LV č. 687 pro katastrální území Veleň, obec Veleň, část obce Mírovce

Dále v textu Smlouvy vše společně či částečně uváděné jako „Nemovitosti“ či „Nemovitost“

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající na základě této Smlouvy, za sjednanou kupní cenu uvedenou v čl. VIII a IX této Smlouvy, prodává Kupujícímu Nemovitosti uvedené v čl. III a IV této Smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi.
2. Kupující prohlašuje, že Nemovitosti uvedené v čl. III a IV této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi, kupuje a přijímá za sjednanou kupní cenu uvedenou v článku VIII této smlouvy do svého výlučného vlastnictví.

Článek III.

Popis bytové jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích

1. Bytová jednotka 85/1 je byt umístěný v 1 nadzemním podlaží domu a skládá se ze 4 místností, včetně příslušenství, o celkové výměře 74,1 m².

a) jednotka se skládá z:

1	hala	11,76	m ²
2	obývací pokoj + kuchyňský kout	36,46	m ²
3	pokoj	16,36	m ²
4	koupelna	9,50	m ²

Celkem	74,08	m ²
Zaokrouhleno	74,1	m ²

b) jednotka je vybavena:

lištovní schránka	1	ks
zvoněk, domácí telefon	1	komplet
WC mísa se splachovačem	1	ks
umyvadlo	2	ks
plynový kotel	1	ks
podlahový radiátor	3	ks
koupelnový radiátor	1	ks
elektrické podlahové topení v koupelně	1	ks
vana	1	ks
umyvadlová baterie	2	Ks
vanová baterie se sprchou	1	Ks
sprchový kout	1	Ks
Sprchová baterie	1	Ks

Stříbrný Development s.r.o.

U garží 1436/6, Praha 7 – Holešovice 170 00, e-mail: stibray@stib.cz
Tel./fax: +420 223 379 748, IČ: 28361016, DIČ: CZ28361016

c) k vlastnictví jednotky patří:

- veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, odpadů, plynu, ústředního topení, elektřiny, domovní slaboproudé i silnoproudé elektroinstalace) včetně uzavíracích ventilů, kohoutů a elektrických jističů, s výjimkou stoupacích rozvodů a vedení vody a kanalizace, plynu a elektřiny počínaje místy napojenými na uzavírací ventily, kohouty a elektrické jističe, případně jiných napojení na vnitřní rozvody v jednotce
- podlahové krytiny, prahy vnitřních dveří
- vnitřní nenosné příčky včetně výplní otvorů (dveře)
- koncové předměty připojené na rozvody silnoproudé i slaboproudé elektroinstalace (zásuvky, vypínače, čidla, ovladače apod.)
- vzduchotechnické ventilátory a výústky
- omítka a malba či jiná povrchová úprava všech vnitřních stěn (tzn. i u hlavních svislých a vodorovných konstrukcí)
- vstupní dveře včetně zárubně a prahů
- vnitřní i vnější strana oken a balkónových dveří, které ohraničují jednotku, včetně rámu a vnějších parapetů

d) jednotka je ohraničena:

- vstupními dveřmi do jednotky a výplněmi otvorů pláště budovy
- obvodovými stěnami, které oddělují jednotku od okolního prostoru, společných částí budovy a jiných jednotek vymezených tímto prohlášením a hlavními uzavíracími ventily přívodu vody, plynu a elektrickými jističi pro předmětnou jednotku

e) k vlastnictví jednotky nepatří:

- hlavní svislé a vodorovné konstrukce budovy včetně konstrukce střechy
- zdí a příčky oddělující několik jednotek nebo jednotku od společných částí budovy

f) k vlastnictví jednotky 85/1 dále patří:

- spoluvlastnický podíl o velikosti 741 / 7928 na společných částech budovy
- spoluvlastnický podíl o velikosti 741 / 7928 na zastavěném pozemku č.parc. st. 572
- spoluvlastnický podíl o velikosti 741 / 7928 na věcně příslušném pozemku č.parc. 212/57
- spoluvlastnický podíl o velikosti 741 / 7928 na věcně příslušném pozemku č.parc. 212/62
- spoluvlastnický podíl o velikosti 741 / 7928 na věcně příslušném pozemku č.parc. 212/65

Článek IV.

Popis nebytových jednotek a spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemcích

1. Nebytová jednotka 85/11 je sklad umístěný v 1.NP domu a skládá se z 1 místnosti o celkové výměře 4,4 m².

a) jednotka se skládá z:

1	sklad	4,4 m ²
	celkem	4,4 m ²

b) jednotka je vybavena:

osvětlovací těleso stropní	1 ks
----------------------------	------

c) k vlastnictví jednotky patří:

- veškeré její vnitřní instalace elektřiny, podlahové krytiny
- koncové předměty připojené na rozvody silnoproudé elektroinstalace (osvětlovací tělesa, zásuvky, vypínače)
- omítka a malba či jiná povrchová úprava všech vnitřních stěn (tzn. i u hlavních svislých a vodorovných konstrukcí)

Stříbrný Development s.r.o.

Upsi 211 1436/5, Praha 7 – Holešovice 170 00, e-mail: stribrny@arch.cz
tel./fax: +420 253 379 748, IČ: 28361016 DIČ: CZ28361016

- vstupní dveře včetně zárubně

d) jednotka je ohraničena:

- vstupními dveřmi do jednotky
- obvodovými stěnami, které oddělují jednotku od okolního prostoru, společných částí budovy a jiných jednotek vymezených tímto prohlášením a elektrickými jističi pro předmětnou jednotku

e) k vlastnictví jednotky nepatří:

- hlavní svislé a vodorovné konstrukce budovy včetně konstrukce střechy
- zdi a příčky oddělující několik jednotek nebo jednotku od společných částí budovy

f) k vlastnictví jednotky 85/11 dále patří:

- spoluvlastnický podíl o velikosti 44 / 7928 na společných částech budovy
- spoluvlastnický podíl o velikosti 44 / 7928 na zastavěném pozemku č.parc. st. 572
- spoluvlastnický podíl o velikosti 44 / 7928 na věcně příslušném pozemku č.parc. 212/57
- spoluvlastnický podíl o velikosti 44 / 7928 na věcně příslušném pozemku č.parc. 212/62
- spoluvlastnický podíl o velikosti 44 / 7928 na věcně příslušném pozemku č.parc. 212/65

2. Nebytová jednotka č. 85/24 je garáž umístěná v 1. nadzemním podlaží domu a skládá se z 1 místnosti o celkové výměře 17,8 m²

a) jednotka se skládá z:

1	Garáž	17,8	m ²
	Celkem	17,8	m ²

b) jednotka je vybavena: osvětlovací těleso stropní 1 ks
vrata s elektrickým pohonem 1 komplet

c) k vlastnictví jednotky patří:

- veškeré její vnitřní instalace elektřiny, podlahové krytiny
- koncové předměty připojené na rozvody silnoproudé elektroinstalace (osvětlovací tělesa, zásuvky, vypínače)
- vzduchotechnické výústky
- omítka a malba či jiná povrchová úprava všech vnitřních stěn (tzn. i u hlavních svislých a vodorovných konstrukcí)
- vrata

d) jednotka je ohraničena:

- vstupními vraty do jednotky
- obvodovými stěnami, které oddělují jednotku od okolního prostoru, společných částí budovy a jiných jednotek vymezených tímto prohlášením a elektrickými jističi pro předmětnou jednotku

e) k vlastnictví jednotky nepatří:

- hlavní svislé a vodorovné konstrukce budovy včetně konstrukce střechy
- zdi a příčky oddělující několik jednotek nebo jednotku od společných částí budovy

f) k vlastnictví jednotky 85/24 dále patří:

- spoluvlastnický podíl o velikosti 178 / 7928 na společných částech budovy

Stříbrný Development s.r.o.

U garáží 1436/6, Praha 7 – Holešovice 170 00, e-mail: stribny@arch.cz
Tel./fax: +420 233 339 744, IČ: 28361016, DIČ: CZ28361016

- spoluvlastnický podíl o velikosti 178 / 7928 na zastavěném pozemku č.parc. st. 572
- spoluvlastnický podíl o velikosti 178 / 7928 na věcně příslušném pozemku č.parc. 212/57
- spoluvlastnický podíl o velikosti 178 / 7928 na věcně příslušném pozemku č.parc. 212/62
- spoluvlastnický podíl o velikosti 178 / 7928 na věcně příslušném pozemku č.parc. 212/65

Článek V. Určení společných částí budovy

1. Společnými částmi budovy, které jsou společné všem spoluvlastníkům jednotek jsou části budovy, určené ke společnému užívání a to zejména:

- a) základy včetně izolací, nosná konstrukce, obvodové a nosné zdivo a vodorovné konstrukce včetně omítek, maleb či jiných povrchových úprav (vyjma omítek, maleb a povrchových úprav uvnitř jednotek);
- b) střechy; fasády;
- c) povrchové úpravy podlah mimo podlahových krytin v jednotlivých jednotkách;
- d) vchody do budovy a vchodové dveře;
- e) okna a dveře přímo přístupné ze společných prostor domu, dveře oddělující chodby a jiné společné prostory mimo dveří do jednotek;
- f) chodby, schodiště, podesty, pavlače;
- g) rozvody teplé i studené vody a topení včetně měřičů, rozvody kanalizace až k odbočkám do jednotlivých jednotek, rozvody elektřiny až k bytovým jističům, rozvody televizního signálu až k bytovým zásuvkám, telefonní rozvody až k bytovým zásuvkám, rozvody domácího telefonu až k bytovému přístroji;
- h) rozvody vzduchotechniky, komíny, průduchy, světlíky;
- i) společné technické zařízení; technické místnosti; hromosvody;
- j) společné instalační šachty a jejich montážní otvory včetně výplní těchto otvorů;
- k) úklidové komory;

Všechny tyto společné části budovy mají spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě.

Spoluvlastnické právo ke společným částem budovy přechází s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.

2. Výměry společných prostor budovy:

chodby a schodiště	80,6 m ²
společné prostory celkem:	80,6 m ²

V budově nejsou vymezeny společné části jen vlastníkům některých jednotek.

Článek VI.

Práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a pozemků

Na vlastníka jednotky přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotce (jednotkám) do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a pozemků (pozemků), a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům ke společným částem domu, příslušejícím ke každé jednotce.

Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části budovy tak, aby tím nebránil v užívání vlastníkem ostatních jednotek. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávnění a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

Na vlastníky jednotek nepřecházejí žádná práva a povinnosti týkající se provozu budovy a jejích společných částí.

Stříbrný Development s.r.o.

U garáží 1436/6, Praha 7 – Holešovice 170 00, e-mail: stribny@arch.cz
Tel./fax: +420 233 379 748, IČ: 28361016 DIČ: CZ28361016

Článek VII.

Pravidla pro správu společných částí budovy a určení osoby pověřené správou budovy

Ke dni podpisu této smlouvy správu budovy zajišťuje společnost Stříbrný Development s.r.o. se sídlem U Garáží 1436/6, 170 00 Praha 7 - Holešovice, IČ 283 61 016.

Správce je povinen vést evidenci nákladů domu. Rovněž je povinen samostatně evidovat náklady, které jsou povinni uhradit vlastníci jednotek. Jedná se zpravidla o náklady na zajištění služeb spojených s bydlením či užíváním nebytových prostor a opravy uvnitř jednotek, které jsou opravami na společných zařízeních a konstrukcích domu.

Správce je povinen sestavit na každý rok rozpočet pro dům, který představuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, zajišťování služeb, případně investice a zdroje jejich krytí. Základním hlediskem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na velké opravy společných částí domu, plánované v letech následujících.

Správce je povinen vést potřebnou dokumentaci k domu, jeho správě, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Správce je povinen postupovat při obstaravatelské činnosti s náležitou péčí, podle pokynů vlastníků a v souladu s jejich zájmy, které mu jsou známy, nebo mu známy musí být.

Pokud správce končí svoji činnost, je povinen předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti, tj. veškeré účetní doklady a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečná vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření provede osoba určená vlastníkem domu.

Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a Prohlášením vlastníka budovy.

V záležitostech běžné správy domu a společných prostor domu rozhoduje správce v rozsahu stanoveném smluvním ujednáním, o ostatních záležitostech vlastníci jednotek.

Vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Je přitom povinen dodržovat pravidla stanovená vlastníky. Dále má právo spoluužívat všechny společné části domu.

Článek VIII.

Kupní cena

Prodávající a Kupující dohodli kupní cenu za nemovitosti blíže specifikované v článku č. III, této Smlouvy takto:

1.1 záloha ve výši 100.000,- Kč vč. DPH ke dni uzavření rezervační smlouvy, byla kupujícím prodávajícímu zaplacená jakožto Rezervační poplatek na základě rezervační smlouvy před podpisem této smlouvy;

1.2 záloha z kupní ceny nemovitosti vč. DPH, tj. 605.000,- Kč (slovy: osm set korun českých) byla kupující uhradena z vlastních zdrojů po podpisu kupní smlouvy kupní na účet prodávajícího č.ú. 35-153036389/0800, vedeného u České spořitelny a.s., VS: 7412140439

Doplatek kupní ceny nemovitosti vč. DPH, tj. 2.100.000,- Kč (slovy: dva miliony sto tisíc korun českých) bude kupujícím uhradena do 5 dnů od „návrhu na vklad vlastnického práva“ na Předmět koupě uvedený v článku III. této smlouvy prostřednictvím hypotečního úvěru, poskytnutého hypoteční bankou kupujícího na účet budoucího prodávajícího č.ú. 35-153036389/0800, vedeného u České spořitelny a.s., VS: 7412140439

Stříbrný Development s.r.o.

U garáží 1436/6, Praha 7 - Holešovice 170 00, e-mail: stribrny@arch.cz
Tel/fax: +420 233 379 744, IČ: 28361016, DIČ: C28361016

Celková kupní cena bytové jednotky, nebytových jednotek a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy tedy činí částku ve výši 2.299.250,- Kč (slovy: dva miliony dvě stě devadesát devět tisíc dvě stě padesát korun českých) + DPH celkem (tj. DPH 15%) 405.750,- Kč (slovy: čtyři sta pět tisíc sedm set padesát korun českých) celkem tedy částku včetně DPH ve výši 2.705.000,- Kč (slovy: dva miliony sedm set pět tisíc korun českých).

Článek IX. Nabytí vlastnického práva

1. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo na základě této Smlouvy nabude Kupující vkladem do katastru nemovitostí, jehož účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ke dni, ke kterému bude návrh na vklad doručen Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ.
2. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou součinnost ke splnění všech náležitostí a požadavků katastrálního úřadu směřujících k rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Pokud bude kterákoliv ze Smluvních stran vyzvána katastrálním úřadem, aby návrh na vklad vlastnického práva doplnila či jinak upravila, zavazuje se účastník Smlouvy tuto povinnost splnit ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem, popř. kdykoli dříve tak, aby nedošlo k jejímu marnému uplynutí.

Článek X. Ostatní ujednání

1. Prodávající odpovídá Kupujícímu za vady na bytové jednotce č. 85/4, na nebytové jednotce č. 85/15 poskytuje záruku v délce trvání 48 měsíců. Záruka začne běžet dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ.
2. Kupující je povinen umožnit revize, opravy a údržbu společných částí a prostorů budovy a přispívat na jejich opravy, údržbu a rekonstrukce podle podmínek stanovených obecně závaznými předpisy a platnými předpisy společenství vlastníků jednotek, které dle zákona vznikne dnem doručení kupní smlouvy s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí třetímu kupujícímu jednotky v budově čp. 85 postavené na pozemku parc.č.st. 572 v katastrálním území Veleň, obec Veleň.
3. Společné části budovy a pozemky, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v budově, mají právo užívat a povinnosti podílet se na jejich údržbě všichni vlastníci jednotek v budově.
4. Spoluvlastnické podíly ke společným částem budovy a k pozemkům podléhající právní úpravě dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nemohou být samostatným předmětem převodu ani nesmí být po uzavření této smlouvy samostatně zatíženy zástavními právy, věcnými břemeny ani jinými právy třetích osob.

Stříbrný Development s.r.o.
U pražské 1436/6, Praha 7 - Holešovice 170 00, e-mail: stribny@arch.cz
Tel./fax: +420 223 379 748, IČ: 24361016 DIČ: C228361016

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

1. Prodávající a Kupující prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům.
2. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva k předmětu smlouvy dle čl. II této smlouvy pravomocně zamítnut nebo řízení o něm pravomocně zastaveno, účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou nadále vázáni svými projevy prodat a koupit předmět smlouvy za cenu původně dohodnutou a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do 14 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou smlouvu o převodu vlastnictví bytových jednotek a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích či návrh na vklad náležitě doplnit dle pokynu příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 14 dnů od jeho doručení.
3. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené nebo upravené částečně se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
4. Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu všemi účastníky.
5. V případě, že se kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo její část stane neplatným, neúčinným, protiprávním nebo nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost, neúčinnost, protiprávnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí. V takovém případě se účastníci zavazují neplatné, neúčinné, protiprávní nebo nevynutitelné ustanovení nahradit takovým ustanovením, které zohlední zájmy účastníků vedoucí k dosažení účelu této smlouvy.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro potřeby katastrálního úřadu.
7. Změny a doplňky této smlouvy lze učinit pouze písemně, čísloványi dodatky podepsanými oběma stranami.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. S obsahem této smlouvy se před jejím podpisem řádně seznámily a nemají proti němu žádných námitek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 21.2.2014

Prodávající:

STŘÍBRNÝ DEVELOPMENT s.r.o.
U Garáží 1436/6, 170 00 Praha 7
IČ: 28361016, DIČ: CZ28361016

Stříbrný Development s.r.o.

Kupující:



Stanislav Nekolný

Stříbrný Development s.r.o.
U garáží 1436/6, Praha 7 – Holešovice, 170 00, e-mail: stribny@arch.cz
Tel./fax: +420 283 939 748, IČ: 28361016, DIČ: CZ28361016

Podle ověřovací knihy Úřadu Městské části Praha 7
poř. č. legalizace: 334/2
vlastnoručně podepsal/a
MILOSLAV JIRÍ STRÍBRNÝ, 14.6.1957, ŠUMPERK
Jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
PRAHA 7, U GARÁŽÍ 1436/6
Adresa místa trvalého pobytu-adresa místa pobytu na území ČR-
adresa bydliště-mimo území ČR
OP 112969659
Druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje
uvedené v této ověřovací doložce
V Praze dne: 21.2.2014
Ověřila: Tereza Suchá



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 11000-247-0005
Podle ověř. knihy pošty: Praha 1

Vlastnoručně podepsal: Stanislav Nekolný
Datum a místo narození: 14.12.1974, Praha 8, CZ
Adresa pobytu: Praha 9 Prosek
Prosecká 682/117, CZ
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 115688193
Občanský průkaz

Praha 1 dne 24.02.2014

Podpis: *Ludmila Holoubková* Úřední razítko
Holoubková Ludmila



