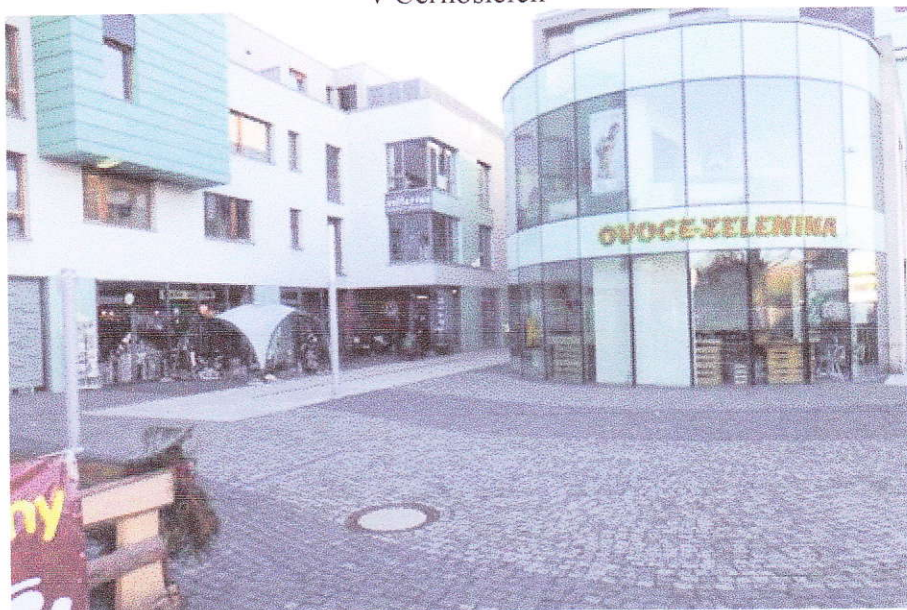


ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3822 - 78/16

O ceně nemovitosti, studia č.2026/111 a podílu na nebytovém prostoru č.2020/100 v domě č.p.2026 v Černošicích



Objednatel znaleckého posudku:

Chutzpah s.r.o.
K Hájků 119
738 01 Frýdek-Místek

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro dražbu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.8.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Rudolf Štěpánek
Jana Drdy 499
261 01 Příbram VII
telefon: 605266220

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v jednom vyhotovení.

V Příbrami 25.8.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: studio č.2026/111 a podíl na nebytovém prostoru č.2020/100 v domě č.p.2026 v Černošicích
Adresa předmětu ocenění: Černošice
252 28 Černošice
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Černošice
Katastrální území: Černošice
Počet obyvatel: 6 795
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 710,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,953,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.8.2016 za přítomnosti pana Ing.Paseky.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu v Praha-západ, LV č.11082, vyhotovený dálkovým přístupem dne 18.8.2016
- výpis z KN Katastrálního úřadu v Praha-západ, LV č.11284, vyhotovený dálkovým přístupem dne 18.8.2016
- Smlouva o převodu vlastnictví nebytové jednotky ze dne 16.12.2010
- informace a údaje sdělené správcem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: BTN Trade s.r.o., RČ/IČO: 26704111, Mokropeská 2026, 25228 Černošice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: BTN Trade s.r.o., RČ/IČO: 26704111, Mokropeská 2026, 25228 Černošice, vlastnictví: výhradní

5. Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní, stav se od stavu skutečného neliší.

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o jednotky ve pětipodlažním domě z litého betonu. Dům má jedno podzemní, a čtyři nadzemní podlaží. Dům je v zástavbě obytných a rodinných domů.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Studio č.2026/111/LV č.11284

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Nebytový prostor (studio-s možností bydlení) č.2026/111

2. Spoluvlastnický podíl na jednotce č.2026/100

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Spoluvlastnický podíl na jednotce č.2026/100

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Obchodní centra	II	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,912$$

1. Studio č.2026/111/LV č.11284

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Nebytový prostor (studio-s možností bydlení) č.2026/111

Dle prohlášení vlastníka se jedná o nebytový prostor (studio-s možností bydlení) ve 2.NP. Jsou zde podlahy plovoucí a z keramické dlažby, okna plastová s izolačním zasklením, dveře masiv do obložkových zárubní, vytápění plynovým kotlem v domě, sociální zařízení standardní.

Dům je z litého betonu, střecha plochá s krytinou živičnou, dům je se zateplením.

Nebytový prostor je v udržovaném stavu.

Stáří nemovitosti 2010 = 6 let.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Jedná se o pozemky zastavěné obytným domem. Ostatní pozemky jsou jiných vlastníků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,970 = 0,912$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoreí oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoreí				
§ 4 odst. 1	1 953,-	0,912		1 781,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoreí	1733/31	1 083,00	1 781,14	1 928 974,62
Stavební pozemek - celkem			1 083,00		1 928 974,62

Pozemky - zjištěná cena = 1 928 974,62 Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 1 928 974,62 Kč
1 928 974,62 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 928 974,62 Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha - západ
Stáří stavby:	6 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 210,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
vstupní hala:	2,5 *	1,00 =	2,50 m ²
pokoj:	16,7 *	1,00 =	16,70 m ²
koupelna s WC:	3,0 *	1,00 =	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			22,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 6 let:

$$s = 1 - 0,005 * 6 = 0,970$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,970 = 1,028$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 33\,210,- \text{ Kč/m}^2 * 1,028 = 34\,139,88 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 22,20 \text{ m}^2 * 34\,139,88 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,970 = 691\,058,09 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 691 058,09 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 928 974,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: 222 / 38 103

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 928 974,62 Kč * 222 / 38 103 = 11 238,81 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 11 238,81 Kč

Nebytový prostor (studio-s možností bydlení) č.2026/111 - zjištěná=
cena 702 296,90 Kč

2. Spoluvlastnický podíl na jednotce č.2026/100

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Spoluvlastnický podíl na jednotce č.2026/100

Nebytový prostor se nachází v 1.PP. Objekt je postaven jako železobetonový litý monolit, vnější omítky na kontaktní zateplovací systém, vnitřní omítky štukové, podlaha betonová, střecha plochá s krytinou živičnou. Vrata ocelová vyklápěcí.

Stáří 2016 = 6 let, předpokládaná další životnost 94 let.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum P_i = 1,000$

$$i = 1$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,970 = 0,912$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 953,-	0,912		1 781,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1733/31	1 083,00	1 781,14	1 928 974,62
Stavební pozemek - celkem			1 083,00		1 928 974,62

Pozemek - zjištěná cena = **1 928 974,62 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek = $\frac{1\,928\,974,62\text{Kč}}{1\,928\,974,62\text{Kč}}$

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 928 974,62 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Garážové stání:	653,2 * 1,00 = 653,20 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	653,20 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 6,00	100	1,00	6,00

2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	10 093,79
Plná cena: 653,20 m ² * 10 093,79 Kč/m ²	=	6 593 263,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 94 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 6 / 100 = 6,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 6,0 \% / 100)$	* 0,940
Nákladová cena CB_N	= 6 197 667,81 Kč
Koeficient pp	* 0,912
Cena CB	= 5 652 273,04 Kč

Spoluvlastnický podíl na jednotce č.2026/100 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	5 652 273,04 Kč
---	---	------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 928 974,62 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 532 / 38 103

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 928 974,62 Kč * 6 532 / 38 103 + 330 684,26

Spoluvlastnický podíl na jednotce č.2026/100 - zjištěná cena = 5 982 957,30Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Studio č.2026/111/LV č.11284

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Nebytový prostor (studio-s možností bydlení) č.2026/111 702 296,90 Kč

1.1. Ocenění staveb celkem 702 296,90 Kč

1. Studio č.2026/111/LV č.11284 celkem

702 296,90 Kč

2. Spoluvlastnický podíl na jednotce č.2026/100

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Spoluvlastnický podíl na jednotce č.2026/100 5 982 957,30 Kč

2.1. Ocenění staveb celkem 5 982 957,30 Kč

2. Spoluvlastnický podíl na jednotce č.2026/100 celkem

5 982 957,30 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 29

2. Spoluvlastnický podíl na jednotce č.2026/100, výsledná cena:

206 308,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

908 605,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

908 610,- Kč

slovy: Devětsetosmtisícšestsetdeset Kč

Obvyklá cena

Analýza zjištění obvyklé ceny

Jako podklady pro analýzu zjištění obvyklé ceny oceňované nemovitosti v dané lokalitě byly použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců.

Porovnání nabízených prodejů bytů

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a z databáze RK. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

I. Nemovitost

Obec: Černošice

Katastrální území: Černošice

Charakter: byt

Požadovaná cena: 2 450 000,- Kč (72 058,- Kč/m²)



Zdrojem informací – internet.

Komfortní malý byt č.123 - 1+kk s balkonem a s bezbariérovým přístupem, který je součástí nového projektu REZIDENCE ČERNOŠICE, jehož výstavba byla zahájena v únoru 2015 a dokončení je plánováno na jaro 2016.

Užitná plocha: 34 m²

II. Nemovitost

Obec: Černošice

Katastrální území: Černošice

Charakter: byt

Požadovaná cena: 2 414 000,- Kč (75 438,- Kč/m²)



Zdrojem informací – internet.

Komfortní malý bezbariérový byt č.113 - 1+kk s předzahrádkou, který je součástí nového projektu REZIDENCE ČERNOŠICE, jehož výstavba byla zahájena v únoru 2015 a dokončení je plánováno na jaro 2016.

Užitná plocha: 32 m²

III. Nemovitost

Obec: Dobřichovice

Katastrální území: Dobřichovice

Charakter: byt

Požadovaná cena: 1 680 000,- Kč (70 000,- Kč/m²)



Zdrojem informací – internet.

Bydlení v samotném centru Dobřichovic v podobě bytu 1+KK nacházejícího se v prvním patře novostavby z roku 2001. Město Dobřichovice se totiž nachází jen 7,5 km pohodlné jízdy autem od okraje Prahy. Dobře dostupné jsou však i vlakem na frekventované trati Praha – Plzeň.

Užitná plocha: 24 m²

Závěr:

Oceňovaný nebytový prostor č.2026/111 má podobný charakter využití, jako všechny tři srovnávané nemovitosti, je ve stejné lokalitě jako 1. a 2. nemovitost a v podobné lokalitě jako 3. nemovitost. Užitná plocha je menší, než u všech porovnávaných nemovitostí. Poměrně zásadní je to, že se dle „Prohlášení vlastníka“ jedná o nebytový prostor (studio s možností bydlení). **Bydlení je tedy pouze možnost, ale nejde tedy o byt. To samozřejmě tuto jednotku proti bytům poněkud diskriminuje, a pro bydlení je značně malá.**

Obvyklá cena je zpravidla o 10 – 20% nižší, než cena inzerovaná.

Podobný nebytový prostor, jako je podíl na garáži v prostorách domu se běžně neobchoduje. Proto je určení obvyklé ceny jednoduché. Proto se přikláním k přibližné ceně spoluvlastnického podílu na jednotce č.2026/100 stanovené dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Po provedeném podrobném porovnání všech tří případů s oceňovanou nemovitostí, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů a po konzultaci s realitními kancelářemi v regionu stanovují obvyklou cenu na:

Nebytový prostor č.2026/111 - obvyklá cena = 1 100 000,00 Kč

Nebytový prostor č.2026/100 - obvyklá cena - 1/29 = 250 000,00 Kč

V Příbrami 25.8.2016

Ing. Rudolf Štěpánek
Jana Drdy 499
261 01 Příbram VII
telefon: 605266220



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 28.1.1986, pod č.j. Spr. 1345/80, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3822 - 78/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3822 - 78/16.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č11082 str.1,2,6 a 7.	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č11284 str.1 a 10.	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č1119 str.1 a 15.	2
Strana 2,3 a 7 prohlášení vlastníka	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2016 11:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
 Vyhodnoceno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 67 INS 4638/2015 pro Dagmar Říhová,
 JUDr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539139 Černošice

Kat.území: 620386 Černošice

List vlastnictví: 11082

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Allurment, a.s., Rašínova 103/2, Brno-město, 60200 Brno	28261585	35626 /1104987
Bečvarovská Renáta, Mokropeská 2026, 25228 Černošice	826229/6922	12279/736658
Bečvarovský Matěj Bc., Mokropeská 2026, 25228 Černošice	810520/7220	12279/736658
Bednář Petr, Mánesova 781, 25228 Černošice	491001/136	217/38103
3JM Beránek Josef a Beránková Jitka, Skotská 797/5,	691025/2767	1745/84999
Vokovice, 16000 Praha 6, Lektinová 2060, 25228 Černošice	735202/2832	
Blažek David Ing. MBA., Mokropeská 2026, 25228 Černošice	710425/1979	15945/368329
3JM Borovan Richard Ing. a Borovanová Dagmar, Novákových	650310/0714	232/38103
358/12, Libeň, 18000 Praha 8	686118/0293	
3JM Borovský Jindřich Mgr. a Borovská Anna Mgr., Mokropeská	820130/0041	22105
2026, 25228 Černošice	825606/0175	/1104987
BTN Trade s.r.o., Mokropeská 2026, 25228 Černošice	26704111	12970
		/1104987
Cellarius s.r.o., Krajníková 446, 25229 Dobřichovice	26192578	944/38103
Červenka Karel, Slunečná 1901, 25228 Černošice	400829/103	99/12701
Dlouhý Jiří, Mokropeská 2026, 25228 Černošice	531223/025	37279
		/1104987
FINEKOM Consulting, s.r.o., Vileová 85, 25066 Zdiby	27439186	1627/38103
Galgey Veronika, Riegrova 1061, 25228 Černošice	795130/1688	30196
		/1104987
GEIKE s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha	28174488	32458
		/1104987
3JM Havránek Ondřej Ing. JUDr. a Havránková Eva Ing.,	740421/0253	605/38103
Mokropeská 1725, 25228 Černošice	725615/0440	
Hinda Milan, Havlíčkově náměstí 700/9, Žižkov, 13000	701017/0057	568/38103
Praha 3		
Horálková Marcela, Mokropeská 2026, 25228 Černošice	545112/0950	8451/368329
Hronádková Kateřina Dominika Ing. arch., Mokropeská	855402/0211	288/12701
2026, 25228 Černošice		
Hynek Krámer Kristián, Tábořská 2022, 25228 Černošice	800519/0094	2564/368329
IBS-ROKAL, s.r.o., Tábořská 2025, 25228 Černošice	25629883	263/2931
Karasová Světlana Ela, Bezručova 1067, 25230 Řevnice	655424/1408	220/38103
Kopelentová Klára, Nerudova 388, 25230 Řevnice	746129/0100	93/12701
Kučera Marek, Na betonce 1361/3, Radotín, 15300 Praha 5	710511/0199	23236
		/1104987
Lipus Marcel, Mokropeská 2026, 25228 Černošice	780606/5553	27383
		/1104987
3JM Ludvík Vlastimil Mgr. a Ludvíková Ivana Mgr., Mokropeská	560928/0985	31762
2026, 25228 Černošice, Musilova 1311/5a, Košíře, 15000	515309/024	/1104987
Praha 5		
3JM Malý Libor Ing. a Malá Jarmila Ing., Vysočanská 234/95,	680616/1956	15945/368329
Střížkov, 19000 Praha 9	675928/0748	
3JM Nosek Mario Ing. a Nosková Olga, Čapkova 709, 25228	660601/2072	10737/368329
Černošice	616112/1516	
Nosek Mario Ing., Čapkova 709, 25228 Černošice	660601/2072	1435/38103
Nová Lenka, Mokropeská 2026, 25228 Černošice	765506/0039	8828/368329
Pánek Michael, Pražská 673, 25229 Dobřichovice	650915/2023	551/38103

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2016 11:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice
Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 11082

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Pavel Lukáš Mgr., v Chaloupkách 74, 25231 Všenory	690304/0111	35/2931
			41303
3JM	Rott Matouš a Rottová Ivana, Boživojova 771/112, Žižkov,	790726/0229	/1104987
	13000 Praha 3, Mokropeská 2026, 25228 Černošice	826103/7631	28891
	Schwarzová Marie MUDr., Mokropeská 2026, 25228 Černošice	506226/230	/1104987
			6566/368329
	Sedláček Petr Ing. Ph.D., č.p. 152, 26726 Všeradice	780303/0972	145/12701
	Slavíková Lenka, Mokropeská 2026, 25228 Černošice	675428/2260	370/12701
3JM	Sokol Tomáš JUDr. a Sokolová Jitka Mgr., Poštovní 214,	511006/022	298/12701
	25228 Černošice, Berounská 1711, 25228 Černošice	546011/2097	542/38103
	Štiková Hana, Mokropeská 2026, 25228 Černošice	396123/416	
3JM	Talpa David a Talpová Jarmila, Nedvědovo náměstí 283/4,	710202/4347	
	Podolí, 14700 Praha 4	695215/0183	35474
	Vosáhlo Štěpán Ing., Mokropeská 2026, 25228 Černošice	830419/2809	/1104987
			20104
	Votava Zdeněk Ing., Mokropeská 2026, 25228 Černošice	310922/104	/1104987
			145/12701
	Wolf Jiří, Mokropeská 2026, 25228 Černošice, Česká	501114/279	
	republika		27361
	Žaloudek Jaroslav, Grafická 1216/25, Smíchov, 15000	630127/0239	/2209974
	Praha 5		493/76206
	Žaloudek Petr, Prokopova 2856/10, Žižkov, 13000 Praha 3	561122/0318	

3JM = společné jmění manželů

3 Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1733/31	1083	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Černošice, č.p. 2026, víceúčel					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Černošice, č.p. 2026		víceúčel	1733/31		
Č.p./			Typ	Podíl na	Podíl na
Č.jednotky	Způsob využití	na LV	jednotky	společných částech domu a pozemku	jednotce
2026/100	garáž	11119	byt.z.	6532/38103	
Spoluvlastníci 28261585; Allurment, a.s.					2/29
826229/6922; Bečvarovská Renáta					1/58
810520/7220; Bečvarovský Matěj Bc.					1/58
691025/2767 735202/2832; Beránek Josef a Beránková Jitka					1/29
710425/1979; Blažek David Ing. MBA.					2/29
820130/0041 825606/0175; Borovský Jindřich Mgr. a Borovská Anna MgA.					1/29
267041111; BTN Trade s.r.o.					1/29
531223/025; Dlouhý Jiří					2/29
795130/1688; Galgey Veronika					1/29
28174488; GEIKE s.r.o.					1/29
545112/0950; Horálková Marcela					1/29
800519/0094; Hynek Krámer Kristián					1/29

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2016 11:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539139 Černošice

Kat.území: 620386 Černošice

List vlastnictví: 11082

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.08.2016 11:21:41

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2016 11:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 67 INS 4638/2015 pro Dagmar Říhová,
JUDr.

Okres: CZ020A Praha-západ Obce: 539139 Černošice
Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 11284
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BTN Trade s.r.o., Mokropeská 2026, 25228 Černošice	26704111	

3 Nemovitosti

Jednotky	Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2026/111	jiný nebytový prostor				byt.z.	222/38103
Vymezeno v:						
Budova	Černošice, č.p. 2026, víceúčel, LV 11082					
	na parcele	1733/31, LV 11082				
Parcela	1733/31	zastavěná plocha a nádvoří				1083m2

31 Jiná práva - Bez zápisu

3 Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

- o Zástavní právo smluvní
 - ii) dle smlouvy o úvěru č. 1210/07/LCD do výše 2.000.000,-- CZK a příslušenství,
 - iii) budoucí pohledávky do výše 2.999.166,-- CZK, které mohou vzniknout ode dne uzavření smlouvy do 31.1.2018
 - včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku
 - Ouředníček David, U Brtě 526, 25241 Jednotka: 2026/111 V-9081/2015-210
 - Dolní Břežany, RČ/IČO: 780221/0152
- Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2010. V-10169/2010-210
- Listina Potvrzení o zániku zástavního práva zánikem zajištěné pohledávky 6710/425/2015 ze dne 28.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2015. Zápis proveden dne 02.07.2015. V-8442/2015-210
- Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.06.2015. Zápis proveden dne 20.07.2015. V-9081/2015-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - ve výši 689.860,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu
 - CHRYSO Chemie, s.r.o., Sokolovská 81/55, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26704111
 - BTN Trade s.r.o., Mokropeská 2026, 25228 Černošice, RČ/IČO: 25097555 Jednotka: 2026/111 V-895/2014-210
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 140EX00734/13-017 ze dne 30.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 04.04.2014.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210,
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2016 11:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ
Obec: 539139 Černošice
Kat.území: 620386 Černošice
List vlastnictví: 11284
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-27050/2015-101

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 67 INS 4638/2015-A-36 ze dne 13.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2015. Zápis proveden dne 28.05.2015; uloženo na prac. Praha

Z-27050/2015-101

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2010.

V-10803/2010-210

Pro: BTN Trade s.r.o., Mokropeská 2026, 25228 Černošice

RČ/IČO: 26704111

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.08.2016 11:23:18

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2016 11:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Výhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 67 INS 4638/2015 pro Dagmar Říhová,
JUDr.

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice
Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 11119
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Allurment, a.s., Rašínova 103/2, Brno-město, 60200 Brno		28261585	2/29
		826229/6922	1/58
Bečvarovská Renáta, Mokropeská 2026, 25228 Černošice		810520/7220	1/58
		691025/2767	1/29
Bečvarovský Matěj Bc., Mokropeská 2026, 25228 Černošice		735202/2832	
		710425/1979	2/29
3JM Beránek Josef a Beránková Jitka, Skotská 797/5, Vokovice, 16000 Praha 6, Lekniňová 2060, 25228 Černošice		820130/0041	1/29
		825606/0175	
3JM Borovský Jindřich Mgr. a Borovská Anna Mgr., Mokropeská 2026, 25228 Černošice		26704111	1/29
		531223/025	2/29
BTN Trade s.r.o., Mokropeská 2026, 25228 Černošice		795130/1688	1/29
		28174488	1/29
Dlouhý Jiří, Mokropeská 2026, 25228 Černošice		545112/0950	1/29
		800519/0094	1/29
Galgey Veronika, Riegrova 1061, 25228 Černošice		710511/0199	1/29
		780606/5553	1/29
GEIKE s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15000 Praha		560928/0985	1/29
		515309/024	
Horálková Marcela, Mokropeská 2026, 25228 Černošice		680616/1956	2/29
		675928/0748	
Hynek Krámer Kristián, Tábořská 2022, 25228 Černošice		660601/2072	3/29
		616112/1516	
Kučera Marek, Na betonce 1361/3, Radotín, 15300 Praha 5		765506/0039	1/29
		790726/0229	1/29
Lípous Marcel, Mokropeská 2026, 25228 Černošice		826103/7631	
		506226/230	1/29
3JM Ludvík Vlastimil Mgr. a Ludvíková Ivana Mgr., Mokropeská 2026, 25228 Černošice, Musilkova 1311/5a, Košíře, 15000 Praha 5		780303/0972	1/29
		830419/2809	1/29
3JM Malý Libor Ing. a Malá Jarmila Ing., Vysočanská 234/95, Střížkov, 19000 Praha 9		310922/104	1/29
		630127/0239	1/29
3JM Nosek Mario Ing. a Nosková Olga, Čapková 709, 25228 Černošice			
Nová Lenka, Mokropeská 2026, 25228 Černošice			
3JM Rott Matouš a Rottová Ivana, Bořivojova 771/112, Žižkov, 13000 Praha 3, Mokropeská 2026, 25228 Černošice			
Schwarzová Marie MUDr., Mokropeská 2026, 25228 Černošice			
Sedláček Petr Ing. Ph.D., č.p. 152, 26726 Všeřadice			
Vosáhlo Štěpán Ing., Mokropeská 2026, 25228 Černošice			
Votava Zdeněk Ing., Mokropeská 2026, 25228 Černošice			
Žaloudek Jaroslav, Grafická 1216/25, Smíchov, 15000 Praha 5			

3JM = společné jmění manželů

3 Nemovitosti

Jednotky			Typ	Podíl na společných částech domu a pozemku
Č.p. / Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	
2026/100	garáž		byt. z.	6532/38103
Vymezeno v:				
Budova	Černošice, č.p. 2026, víceúčel, LV 11082			
	na parcele	1733/31, LV 11082		
Parcela	1733/31	zastavěná plocha a nádvoří		1083m2

31 Jiná práva - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 219.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2016 11:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice
Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 11119
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2011.
V-11048/2011-210
Pro: Ludvík Vlastimil Mgr. a Ludvíková Ivana Mgr., Mokropeská 2026, RČ/IČO: 560928/0985
25228 Černošice, Musilkova 1311/5a, Košíře, 15000 Praha 5 515309/024
- o Smlouva kupní ze dne 13.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2013.
V-9527/2013-210
Pro: Rott Matouš a Rottová Ivana, Bořivojova 771/112, Žižkov, 13000 RČ/IČO: 790726/0229
Praha 3, Mokropeská 2026, 25228 Černošice 826103/7631
- o Smlouva kupní ze dne 27.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 12.03.2014.
V-928/2014-210
Pro: Malý Libor Ing. a Malá Jarmila Ing., Vysočanská 234/95, RČ/IČO: 680616/1956
Střížkov, 19000 Praha 9 675928/0748
- o Smlouva směnná ze dne 07.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.03.2014. Zápis proveden dne 28.04.2014.
V-2590/2014-210
Pro: Borovský Jindřich Mgr. a Borovská Anna MgA., Mokropeská 2026, RČ/IČO: 820130/0041
25228 Černošice 825606/0175
- o Smlouva kupní ze dne 03.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.06.2014. Zápis proveden dne 01.07.2014.
V-7273/2014-210
Pro: Bečvarovská Renáta, Mokropeská 2026, 25228 Černošice RČ/IČO: 826229/6922
Bečvarovský Matěj Bc., Mokropeská 2026, 25228 Černošice 810520/7220
- o Smlouva kupní ze dne 17.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.09.2015. Zápis proveden dne 02.11.2015.
V-14604/2015-210
Pro: Nosek Mario Ing. a Nosková Olga, Čapkova 709, 25228 Černošice RČ/IČO: 660601/2072
616112/1516
- o Usnesení soudu o dědictví 20 D 8/2016 ze dne 20.06.2016. Právní moc ke dni 20.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2016. Zápis proveden dne 07.07.2016.
V-8472/2016-210
Pro: Žaloudek Jaroslav, Grafická 1216/25, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 630127/0239

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.08.2016 11:18:50

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 15

A. OZNAČENÍ BUDOVY

1. Obchodní společnost IBS-ROKAL, spol. s r.o., se sídlem Černošice, ulice Radotinská 40, IČ 25629883, je vlastníkem **rozestavěné budovy na pozemku parc. č. 1733/31 o výměře 1.083 m² v k.ú. Černošice, obec Černošice, okres Praha - západ**. Rozestavěná budova je zapsaná na LV č. 10384, který je veden pro k.ú. a obec Černošice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha - západ.

Předmětná rozestavěná budova byla zaměřena a vyznačena geometrickým plánem č. 3418-269/2008 ze dne 5.8.2008, který vyhotovil a ověřil Ing. Jiří Blábol.

Stavební povolení bylo vydáno Stavebním úřadem v Černošicích, č.j. MEUC-021960/2008 ze dne 4.4.2008. Právní moc k 9.5.2008.

2. Obchodní společnost IBS-ROKAL, spol. s r.o., se sídlem Černošice, ulice Radotinská 40, IČ 25629883, je vlastníkem pozemku parc. č. 1733/31 o výměře 1.083 m² v k.ú. a obci Černošice.

3. K rozestavěné budově nepatří žádné další vedlejší stavby.

4. V rozestavěné budově nejsou prostory určené a sloužící účelům civilní obrany. Budova není domem zvláštního určení.

B. VYMEZENÍ JEDNOTEK V BUDOVĚ

Vlastník rozestavěné budovy, která je specifikovaná v části A tohoto prohlášení, tímto určuje prostorově vymezené části rozestavěné budovy za jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, a to takto:

1. **Jednotka č. 100** je rozestavěný nebytový prostor situovaný v I. podzemním podlaží (parkovací plocha)

Jednotka - rozestavěný nebytový prostor č. 100 se skládá z jedné místnosti o celkové výměře podlahové plochy 653,2 m²

Vybavení jednotky :

Rozestavěná jednotka není vybavena zařízeními předměty.

Součástí rozestavěné jednotky jsou rozvody elektřiny a dále pak vnitřní strana vstupních dveří.

Výměra podlahové plochy rozestavěné jednotky pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku je zaokrouhlena na jedno desetinné místo.

K vlastnictví rozestavěné jednotky č. 100 dále přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti **6532/38103** na společných částech rozestavěné budovy a pozemku parc.č 1733/31 v k.ú. a obci Černošice.

2. **Jednotka č. 101** je rozestavěný nebytový prostor situovaný v I. podzemním podlaží.

Jednotka - rozestavěný nebytový prostor č. 101 se skládá z jedné místnosti o celkové výměře podlahové plochy 341,9 m²

Vybavení jednotky :

Rozestavěná jednotka není vybavena zařízovacími předměty.

Součástí rozestavěné jednotky jsou rozvody elektřiny, vody a plynu a dále pak vnitřní strana vstupních dveří.

Výměra podlahové plochy rozestavěné jednotky pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku je zaokrouhlena na jedno desetinné místo.

K vlastnictví rozestavěné jednotky č. 101 dále přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti **3419/38103** na společných částech rozestavěné budovy a pozemku parc.č 1733/31 v k.ú. a obci Černošice.

3. **Jednotka č. 102** je rozestavěný nebytový prostor situovaný v I. nadzemním podlaží.

Jednotka - rozestavěný nebytový prostor č. 102 se skládá z jedné místnosti o celkové výměře podlahové plochy 111,0 m²

Vybavení jednotky :

Rozestavěná jednotka není vybavena zařízovacími předměty.

Součástí rozestavěné jednotky jsou rozvody elektřiny a dále pak vnitřní strana vstupních dveří.

Výměra podlahové plochy rozestavěné jednotky pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku je zaokrouhlena na jedno desetinné místo.

K vlastnictví rozestavěné jednotky č. 102 dále přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti **1110/38103** na společných částech rozestavěné budovy a pozemku parc.č 1733/31 v k.ú. a obci Černošice.

4. **Jednotka č. 103** je rozestavěný nebytový prostor situovaný v I. nadzemním podlaží.

Jednotka - rozestavěný nebytový prostor č. 103 se skládá z jedné místnosti o celkové výměře podlahové plochy 55,1 m²

Popis jednotky :	m ²
Vstupní hala	3,1
Pokoj	23,4
WC + sprcha	3,1

Vybavení jednotky :

Rozestavěná jednotka není vybavena zařizovacími předměty.

Součástí rozestavěné jednotky jsou rozvody elektřiny, vody a kanalizace a dále pak vnitřní strana oken a vstupních dveří.

Výměra podlahové plochy rozestavěné jednotky pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku je zaokrouhlena na jedno desetinné místo.

K vlastnictví rozestavěné jednotky č. 110 dále přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti **296/38103** na společných částech rozestavěné budovy a pozemku parc.č 1733/31 v k.ú. a obci Černošice.

12. Jednotka č. 111 je rozestavěný nebytový prostor (studio – s možností bydlení) situovaný v II. nadzemním podlaží.

Jednotka - rozestavěný nebytový prostor - studio č. 111 se skládá z 1 místnosti a příslušenství o celkové výměře podlahové plochy 22,2 m²

Popis jednotky :	m ²
Vstupní hala	2,5
Pokoj	16,7
WC + sprcha	3,0

Vybavení jednotky :

Rozestavěná jednotka není vybavena zařizovacími předměty.

Součástí rozestavěné jednotky jsou rozvody elektřiny, vody a kanalizace a dále pak vnitřní strana oken a vstupních dveří.

Výměra podlahové plochy rozestavěné jednotky pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku je zaokrouhlena na jedno desetinné místo.

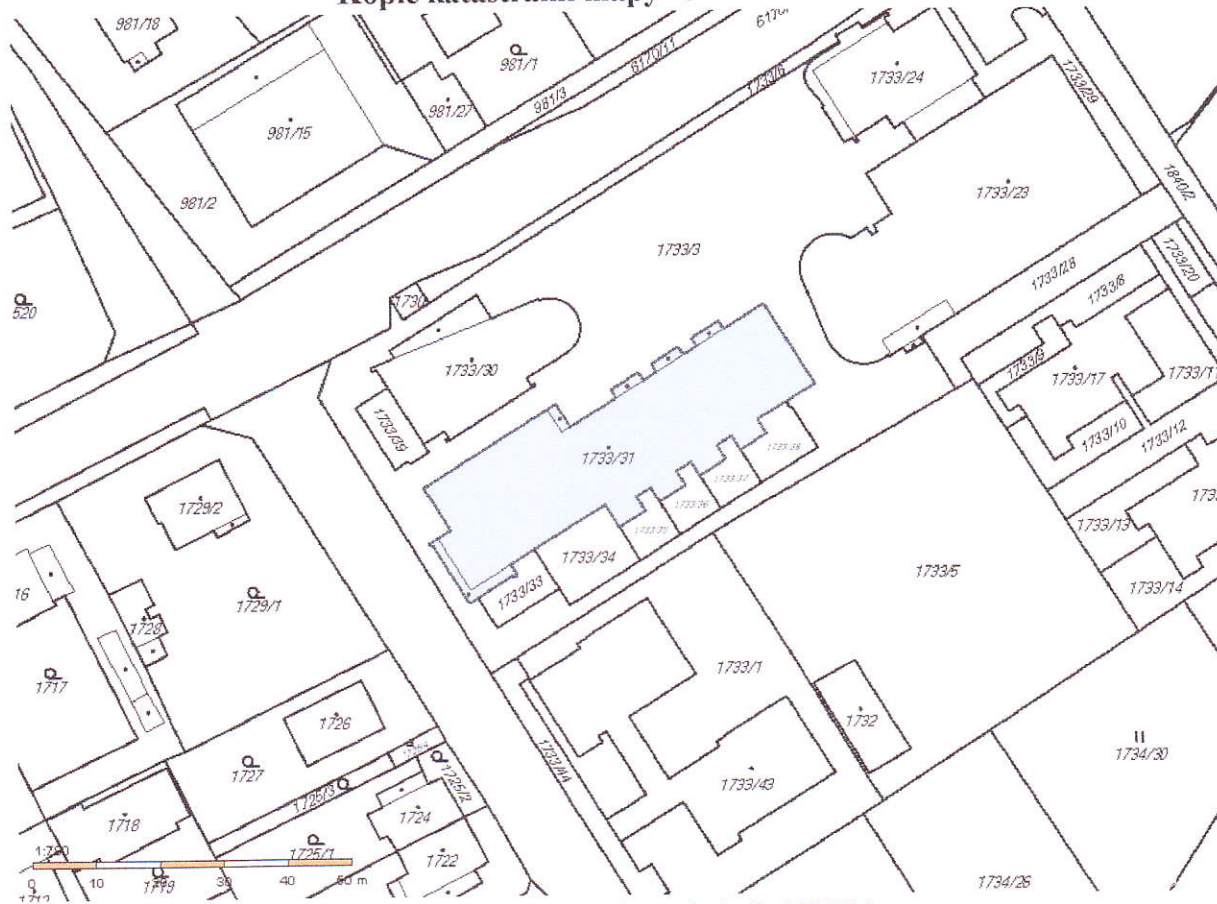
K vlastnictví rozestavěné jednotky č. 111 dále přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti **222/38103** na společných částech rozestavěné budovy a pozemku parc.č 1733/31 v k.ú. a obci Černošice.

13. Jednotka č. 112 je rozestavěný nebytový prostor (studio – s možností bydlení) situovaný v II. nadzemním podlaží.

Jednotka - rozestavěný nebytový prostor - studio č. 112 se skládá z 1 místnosti a příslušenství o celkové výměře podlahové plochy 21,7 m²



Kopie katastrální mapy ze dne 24.8.2016

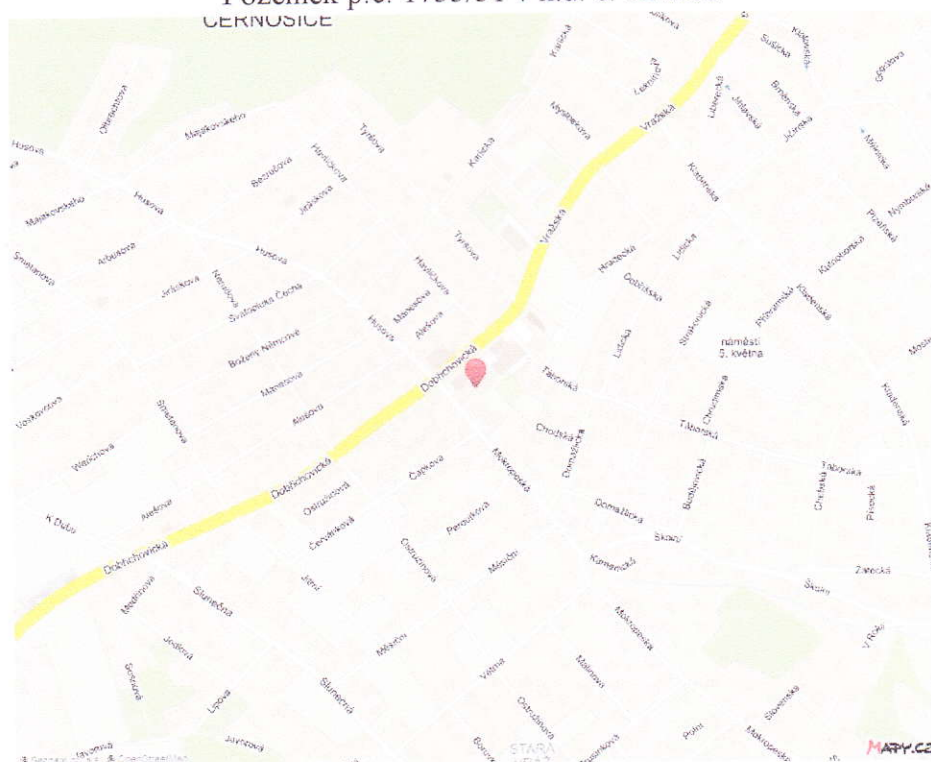


Pozemek p.č. 1733/31 v k.ú. č. 620386

Mapa oblasti ze dne 24.8.2016



Pozemek p.č. 1733/31 v k.ú. č. 620386
ČERNOŠICE



Pozemek p.č. 1733/31 v k.ú. č. 620386



obytný dům



dům č.p.2026



pokoj



pokoj



vstupní hala



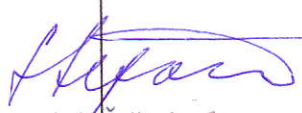
koupelna s WC



garáž č.2023/100



garážové stání

Příjemce Chutzpah s.r.o. se sídlem K Hájku 119 738 01 Frýdek-Místek		FAKTURA č.3822-78/16	
Dodavatel Ing. Rudolf Štěpánek Jana Drdy 499, Příbram VII č.ú.51-1936250247/0100		IČ 01851381 IČ 16937511 Den splatnosti 9.9.2016 Den zdanit.plnění 25.8.2016 Den odeslání Fa 25.8.2016	
Označení dodávky		DPH	Částka v Kč
Fakturuji Vám za ocenění č..3822-78/16 studia č.2026/111 a podílu na nebytovém prostoru č.2026/100 v domě č.p.2026 v Černošicích			5 000,- Kč
Celkem			5 000,- Kč
		 Ing. Rudolf Štěpánek 261 01 Příbram VII/499 tel.: 605 266 220	