

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 011119/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 393/9 Karlín pro exekuční řízení č.j. 130 EX 294/23.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD MOST, JUDr. Jan Paraska, soudní exekutor
Adresa:	Jaroslava Seiferta 2159/7, 43401 Most

OBVYKLÁ CENA

3 870 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.03.2023

Vyhotoveno: V Praze 31.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 393/9 (byt) v budově Karlín č.p. 393 (bytový dům, LV 283) na pozemku parc. č. 304/1 (LV 283) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 304/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 155/10000 v kat. území Karlín, obec Praha, část obce Karlín, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 618.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.3.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Jana Parasky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.3.2023 pod č.j. 130 EX 294/23-59/E 1.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 29.3.2023.

- list vlastnictví č. 618 ze dne 28.2.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 7.3.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 7.3.2023.
- vyrozumění o ohledání ze dne 7.3.2023.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-52316/2022-101. Podání k okamžiku 2.9.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-74109/2022-101. Podání k okamžiku 23.12.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-20905/2022-101. Podání k okamžiku 31.3.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-58754/2022-101. Podání k okamžiku 7.10.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1146899,
- kopie prohlášení vlastníka.
- ohledání proběhlo za účasti pí. Katji Gogevy, která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Karlín
Adresa nemovité věci: Křižíkova 393/73, 110 00 Praha

Místopis

Městská část Karlín se nachází v severovýchodní části hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města Karlín v ulici Křižíkova č.p./č.o. 393/73.

Zastávka metra a tramvaje „Křižíkova” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 812/1 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, vnitřní bytový dům zděné konstrukce s č.p. 393. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod a střešní okna. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu (modré zóny).

Oceňovaná jednotka č. 393/9 se nachází v budově č.p. 393 ve 2. NP a její dispozice je 1+1. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Okna bytu jsou plastová. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou nebo plovoucí podlahou. Obklady jsou z keramických dlaždic. Jádru bytu je zděné. V koupelně je sprchový kout a WC. Byt je ve velmi dobrém stavu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	9,6 m ²
pokoj	14,9 m ²
koupelna	4,5 m ²
užitná plocha	29,0 m²

Užitná plocha jednotky je 29,0 m². Užitná plocha bytu byla určena z vlastních údajů měřených při vnitřním ohledání.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu a ohřev teplé vody zajišťuje elektrický kotel.

Na pozemku parc. č. 304/1 stojí bytový dům s č.p. 393. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 479 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 812/1, který je ve vlastnictví hlavního města Praha.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 29.3.2023 za účasti pí. Katji Gogevy, která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 20 m² do 35 m²,
- lokalita: Praha - Karlín.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 393/9 Karlín

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	29,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jednotka č. 475/1 Praha - Karlín			
Lokalita:	Březinova č.p. 475			
Popis:	Byt č. 475/1 se nachází ve městě Praha v části Karlín v ulici Březinova č.p. 475. Dům má 5 nadzemních podlaží. V budově je celkem 12 jednotek (bytů). V budově není výtah. Budova je v udržovaném stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	30,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 2.9.2022 (V-52316/2022-101)
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 750 000	30,00	125 000	1,00	125 000

Název:	Jednotka č. 280/55 Praha - Karlín			
Lokalita:	Peckova č.p. 280			
Popis:	Byt č. 280/55 se nachází ve městě Praha v části Karlín v ulici Peckova č.p. 280. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 38 jednotek. V budově je výtah. Budova je v udržovaném stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	26,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 23.12.2022 (V-74109/2022-101)
K2 Velikosti objektu			0,97	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 998 000	26,60	150 301	0,97	145 792

Název:	Jednotka č. 220/1 Praha - Karlín			
Lokalita:	Křižíkova č.p. 220			
Popis:	Byt č. 220/1 se nachází ve městě Praha v části Karlín v ulici Křižíkova č.p. 220. Dům má 6 nadzemních podlaží. V budově je celkem 11 jednotek (9 bytů a 2 ateliéry). V budově je výtah. Budova je v udržovaném stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	31,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,02	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 31.3.2022 (V-20905/2022-101)
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 700 000	31,50	117 460	1,02	119 809



Název:	Jednotka č. 30/18 Praha - Karlín			
Lokalita:	Sokolovská č.p. 30			
Popis:	Byt č. 30/18 o dispozici 1+kk se nachází ve městě Praha v části Karlín v ulici Sokolovská č.p. 30. Dům má 8 nadzemních podlaží. V budově je celkem 28 jednotek. V budově je nový výtah. Budova je v udržovaném stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. V bytě je dřevěná podlaha i původní detaily interiéru (jako kličky na okna, nebo dveře). Okna jsou dřevěná dvojitá. Vytápění je zajištěno ústředním topením. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	22,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,03	Zdroj: realizovaný prodej z 7.10.2022 (V-58754/2022-101)
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 295 000	22,50	146 444	0,98	143 515



Minimální jednotková porovnávací cena	119 809 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	133 529 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	145 792 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	133 529 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	29,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 872 341 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 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. 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

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

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

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

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.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 393/9 Karlín

3 872 341,- Kč

Porovnávací hodnota	3 872 341 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- dostupnost MHD a OV.

Obvyklá cena 3 870 000 Kč slovy: Třímilionyosmsetsedmdesáttisíc Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 393/9 (byt) v budově Karlín č.p. 393 (bytový dům, LV 283) na pozemku parc. č. 304/1 (LV 283) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 304/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 155/10000 v kat. území Karlín, obec Praha, část obce Karlín, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 618.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.870.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 393/9 (byt) v budově Karlín č.p. 393 (bytový dům, LV 283) na pozemku parc. č. 304/1 (LV 283) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 304/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 155/10000 v kat. území Karlín, obec Praha, část obce Karlín, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 618.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.870.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

OBVYKLÁ CENA

3 870 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetsedmdesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 618	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 011119/2023 evidence posudků.

V Praze 31.3.2023

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

Digitálně podepsal
JUDr. Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Datum: 2023.04.03
09:27:58 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2023 14:10:00

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 130EX 294/23 pro JUDr. Jan Paraska
soudní exekutor
Exekutorský úřad Most

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730955 Karlín

List vlastnictví: 618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Casa Italia s.r.o., Křižíkova 393/73, Karlín, 18600 Praha 8	25131982	

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
P 393/1	jiný nebytový prostor		byt.z.	143/10000
Vymezeno v:				
Budova Karlín, č.p. 393, byt.dům, LV 283				
na parcele 304/1, LV 283				
Parcela 304/1 zastavěná plocha a nádvoří				479m2
P 393/2	jiný nebytový prostor		byt.z.	136/10000
Vymezeno v:				
Budova Karlín, č.p. 393, byt.dům, LV 283				
na parcele 304/1, LV 283				
Parcela 304/1 zastavěná plocha a nádvoří				479m2
P 393/4	jiný nebytový prostor		byt.z.	121/10000
Vymezeno v:				
Budova Karlín, č.p. 393, byt.dům, LV 283				
na parcele 304/1, LV 283				
Parcela 304/1 zastavěná plocha a nádvoří				479m2
P 393/5	jiný nebytový prostor		byt.z.	526/10000
Vymezeno v:				
Budova Karlín, č.p. 393, byt.dům, LV 283				
na parcele 304/1, LV 283				
Parcela 304/1 zastavěná plocha a nádvoří				479m2
P 393/6	byt		byt.z.	478/10000
Vymezeno v:				
Budova Karlín, č.p. 393, byt.dům, LV 283				
na parcele 304/1, LV 283				
Parcela 304/1 zastavěná plocha a nádvoří				479m2
P 393/7	byt		byt.z.	155/10000
Vymezeno v:				
Budova Karlín, č.p. 393, byt.dům, LV 283				
na parcele 304/1, LV 283				
Parcela 304/1 zastavěná plocha a nádvoří				479m2
P 393/8	byt		byt.z.	155/10000
Vymezeno v:				
Budova Karlín, č.p. 393, byt.dům, LV 283				

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2023 14:10:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730955 Karlín

List vlastnictví: 618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	na parcele	304/1, LV 283		
P 393/9	Parcela 304/1	zastavěná plocha a nádvoří	479m2	
	byt		byt.z.	155/10000

Vymezeno v:

Budova Karlín, č.p. 393, byt.dům, LV 283

na parcele 304/1, LV 283

393/14	Parcela 304/1	zastavěná plocha a nádvoří	479m2	
	byt		byt.z.	158/10000

Vymezeno v:

Budova Karlín, č.p. 393, byt.dům, LV 283

na parcele 304/1, LV 283

Parcela 304/1	zastavěná plocha a nádvoří	479m2
---------------	----------------------------	-------

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.990.000,- Kč

budoucí pohledávky do výše 5.970.000,- Kč vzniklé do 04.10.2033

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,
Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Povinnost k

Jednotka: 393/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0000608892 ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2022 12:34:34. Zápis proveden dne 02.11.2022; uloženo na prac. Praha

V-58054/2022-101

Pořadí k 04.10.2022 12:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru
63/2, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0000608892 ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2022 12:34:34. Zápis proveden dne 02.11.2022; uloženo na prac. Praha

V-58054/2022-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru
63/2, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0000608892 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2023 14:10:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730955 Karlín

List vlastnictví: 618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2022 12:34:34. Zápis proveden dne 02.11.2022; uloženo na prac. Praha

V-58054/2022-101

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-58054/2022-101

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,
Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Povinnost k

Jednotka: 393/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0000608892 ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2022 12:34:34. Zápis proveden dne 02.11.2022; uloženo na prac. Praha

V-58054/2022-101

Pořadí k 04.10.2022 12:34

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 750.000,- Kč vzniklé do 04.10.2033

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,
Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Povinnost k

Jednotka: 393/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0000608892 ze dne 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2022 15:25:27. Zápis proveden dne 30.11.2022; uloženo na prac. Praha

V-64422/2022-101

Pořadí k 08.11.2022 15:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru
63/2, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0000608892 ze dne 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2022 15:25:27. Zápis proveden dne 30.11.2022; uloženo na prac. Praha

V-64422/2022-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru
63/2, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 0000608892 ze dne 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2022 15:25:27. Zápis proveden dne 30.11.2022; uloženo na prac. Praha

V-64422/2022-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2023 14:10:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730955 Karlín

List vlastnictví: 618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Casa Italia s.r.o., Křižíkova 393/73, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 25131982

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-1848/2022 -15/E1 ze dne 16.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2022 18:20:29. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Most

Z-4648/2022-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 393/1, Jednotka: 393/2, Jednotka: 393/4, Jednotka: 393/5, Jednotka: 393/6, Jednotka: 393/7, Jednotka: 393/8, Jednotka: 393/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 130 EX-1848/2022 - 37/E 1 ze dne 22.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2022 18:28:54. Zápis proveden dne 06.12.2022; uloženo na prac. Praha

-

Z-47264/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Casa Italia s.r.o., Křižíkova 393/73, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 25131982

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-294/2023 -12/E1 ze dne 19.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2023 01:10:45. Zápis proveden dne 20.01.2023; uloženo na prac. Most

Z-308/2023-508

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Casa Italia s.r.o., Křižíkova 393/73, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 25131982

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 370/23-22 k 15 EXE 194/2023-12 ze dne 20.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2023 19:11:40. Zápis proveden dne 24.01.2023; uloženo na prac. Praha

Z-2727/2023-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-51955/2022-101

Z-2410/2023-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2023 14:10:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730955 Karlín

List vlastnictví: 618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví V15 8728/1998.

POLVZ:142/1998

Z-1100142/1998-101

Pro: Casa Italia s.r.o., Křižíkova 393/73, Karlín, 18600 Praha 8

RČ/IČO: 25131982

- o Prohlášení vlastníka budovy V9 8728/1998.

POLVZ:142/1998

Z-1100142/1998-101

Pro: Casa Italia s.r.o., Křižíkova 393/73, Karlín, 18600 Praha 8

RČ/IČO: 25131982

- o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu V9- 10117/2000 (pův. pol.v.z. 159/2000).

Z-27728/2002-101

Pro: Casa Italia s.r.o., Křižíkova 393/73, Karlín, 18600 Praha 8

RČ/IČO: 25131982

- o Smlouva kupní ze dne 12.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.10.2005.

V-41914/2005-101

Pro: Casa Italia s.r.o., Křižíkova 393/73, Karlín, 18600 Praha 8

RČ/IČO: 25131982

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

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

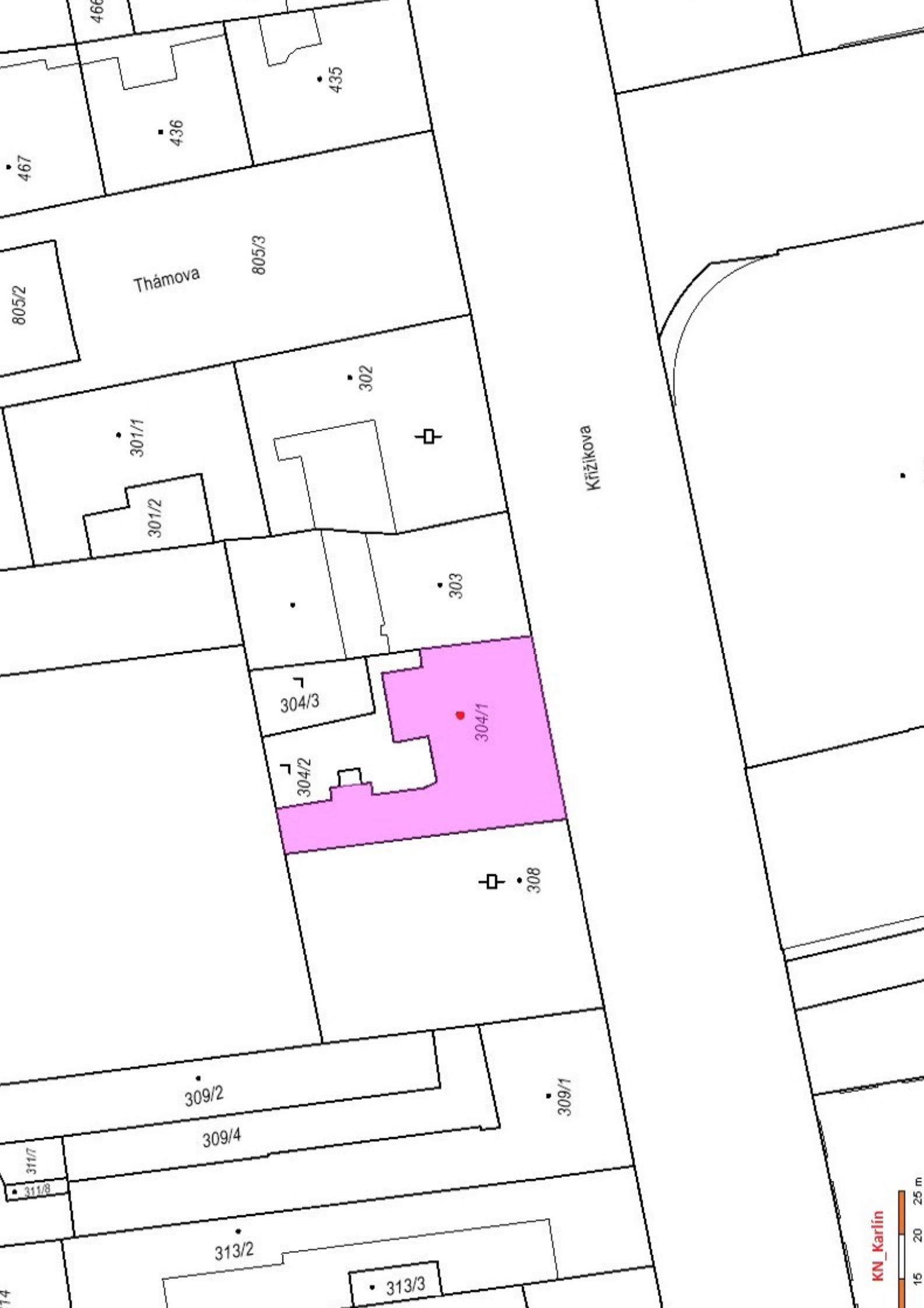
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

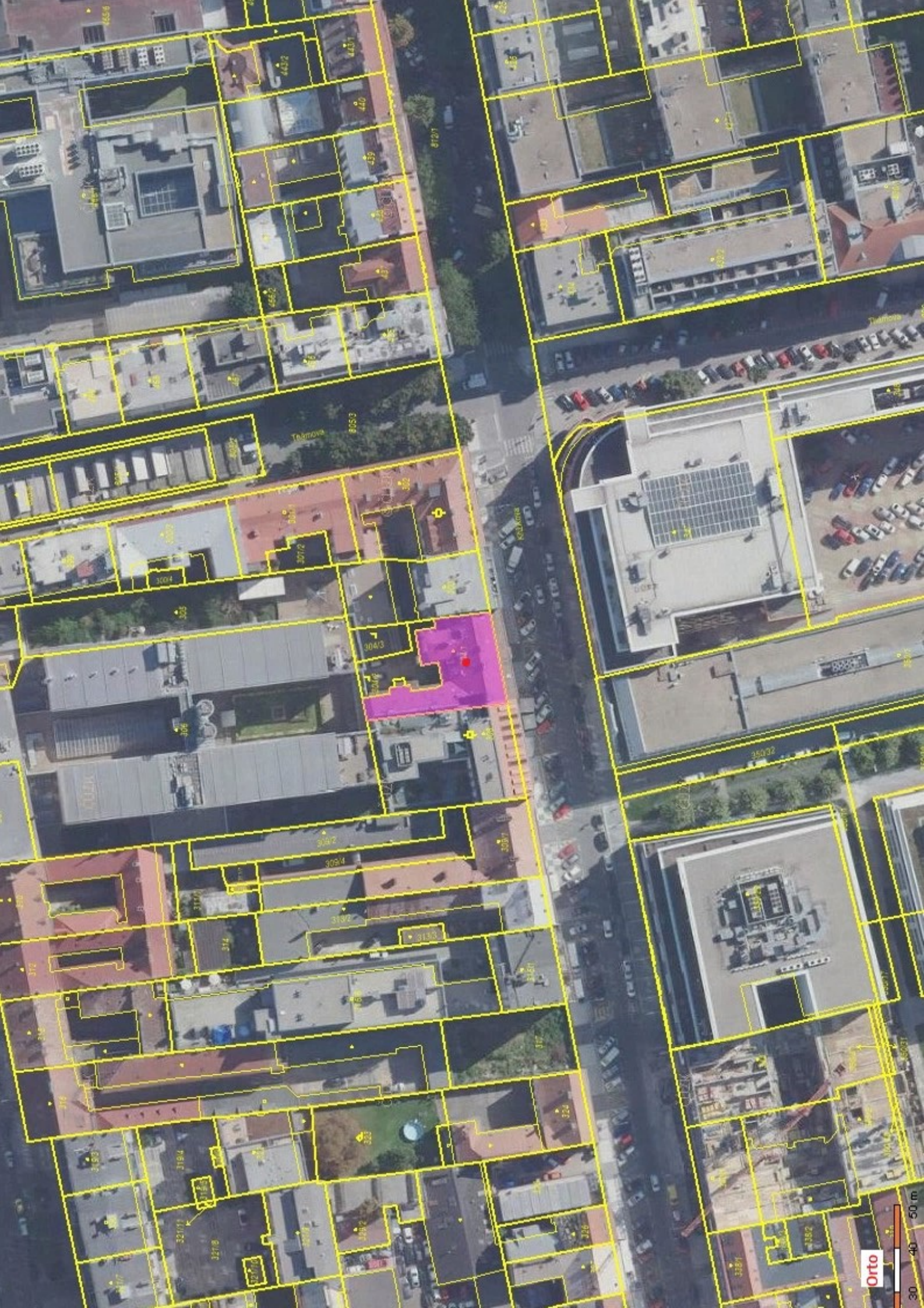
Vyhotovil:

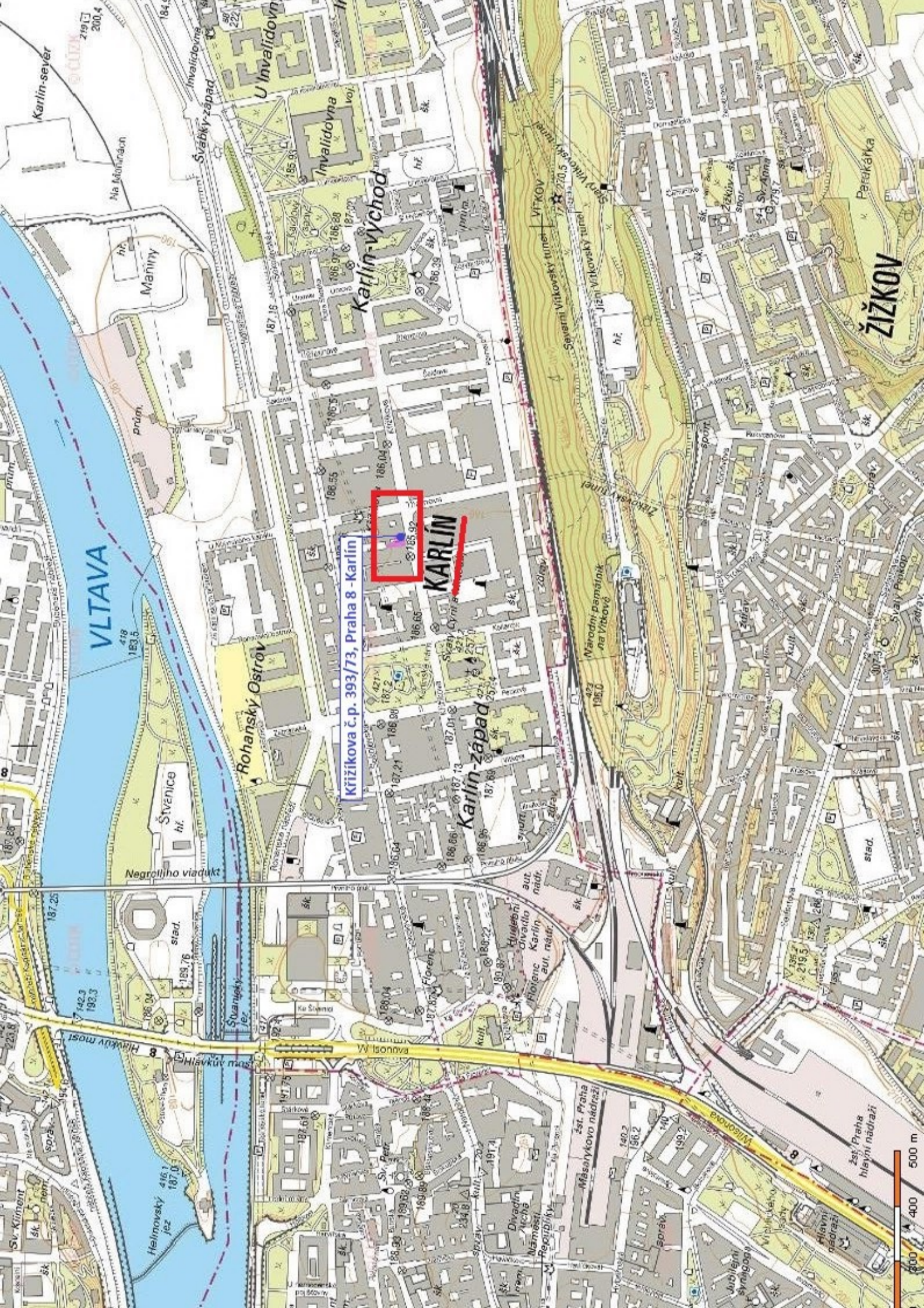
Vyhotoveno: 28.02.2023 16:10:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 <http://www.cuzk.cz/>.







VLTAVA

Křížkova č.p. 393/73, Praha 8 - Karlin

KARLÍN

ŽIŽKOV

0 100 200 300 400 500 m



