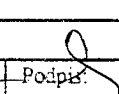


EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6 Bělohorská 270/17, 169 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Jan Grosam	
Došlo dne.	11 -01- 2013
Počet stejnopisů:	4
Počet příloh:	8 Podpis: 

Znalecký posudek č. 1247-5/2013

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) rodinného domu č.p. 9 na pozemku parc.č. st. 17 a pozemků parc.č. st. 17 a 42/1 a 42/2, 105, 107, 108, 119/8, 152, 153/1, 207, 208, 792/4 vše kat. území Kuní, obec Petrovice, zapsané na listu vlastnictví č. 37



Zhotovitel: ASB Appraisal, s.r.o. (dále též jako „Zhotovitel“)
V Celnici 1031/4
110 00 Praha 1
IČO: 250 94 076

Zadavatel: JUDr. Jan Grosam (dále též jako „Zadavatel“)
Exekutorský úřad Praha 6
Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6
č.j. 025 Ex 1260/05-66

Povinný ani po písemné výzvě neumožnil prohlídku Nemovitosti a proto muselo být ocenění provedeno pouze obhlídkou a na základě veřejně dostupných údajů.

Posudek obsahuje celkem 17 stran textu včetně titulní strany a 25 stran příloh. Zadavateli se předává ve čtyřech výtiscích.

VYHOTOVENÍ č. 2



Souhrnná zpráva ke znaleckému posudku č. 1247-5/2013

Předmět a účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) rodinného domu č.p. 9 na pozemku parc.č. st. 17 a pozemků parc.č. st. 17 a 42/1 a 42/2, 105, 107, 108, 119/8, 152, 153/1, 207, 208, 792/4 vše kat. území Kuní, obec Petrovice, zapsané na listu vlastnictví č. 37 (dále též jako „Nemovitost“).

Zhotovitel

Znalecký posudek zpracoval znalecký ústav ASB Appraisal, s.r.o. se sídlem V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1, IČO: 250 94 076, jmenovaný znaleckým ústavem na základě žádosti a v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Závěr:

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku jsme dospěli k závěru, že obvyklá cena (tržní hodnota) Nemovitosti k datu ocenění 3. 12. 2012 činí:

1 214 000 Kč

**Slovy: jeden milion dvě stě čtrnáct tisíc
korun českých**

Vybrané náležitosti znaleckého posudku, tj. otisk znalecké pečeti, podpis a znalecká doložka, viz str. 16 tohoto posudku.

Obsah:

1	ÚVOD	4
1.1	Účel a předmět ocenění	4
1.2	Rozhodné datum ocenění	4
1.3	Místní šetření	4
1.4	Hlavní používané zkratky a pojmy	4
2	IDENTIFIKACE VLASTNÍKA	4
3	IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI	5
3.1	Popis Nemovitosti	5
3.2	Poloha	5
3.3	Dopravní poměry	5
3.4	Infrastruktura	5
4	METODY OCENĚNÍ	7
4.1	Nákladová metoda	7
4.2	Výnosová metoda	7
4.3	Porovnávací metoda	8
5	ANALÝZA HODNOTY	9
5.1	Volba metody	9
5.2	Výpočet porovnávací metodou	9
6	ZÁVĚREČNÝ VÝROK	15
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	16
8	PŘÍLOHY	17

Obrázky:

Obrázek č. 1:	Mapa s širší lokalizací Nemovitosti	6
Obrázek č. 2:	Mapa s bližším umístěním Nemovitosti a zahrady	6
Obrázek č. 3:	Mapa s bližším umístěním orné půdy a ostatních ploch	6

1 Úvod

1.1 Účel a předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) rodinného domu č.p. 9 na pozemku parc.č. st. 17 a pozemků parc.č. st. 17 (dále též jako „Rodinný dům“) a pozemků zahrady parc.č. 42/1 a 42/2 (dále též jako „Zahrada“), a zemědělských pozemků parc.č. 105, 107, 108, 119/8, 152, 153/1, 207, 208, 792/4 (dále též jako „Zemědělské pozemky“), vše kat. území Kuní, obec Petrovice, zapsané na listu vlastnictví č. 37 (dále též dohromady jako „Nemovitost“).

Vymezení předmětu ocenění je provedeno v kapitole č. 3 *Identifikace Nemovitosti*.

1.2 Rozhodné datum ocenění

Hodnota Nemovitosti je stanovena k rozhodnému datu ocenění: **3.prosince 2012**.

1.3 Místní šetření

Místní šetření proběhlo dne 3.12.2012 za účasti zástupce Zhotovitele.

Povinný ani po písemné výzvě neumožnil prohlídku Nemovitosti a proto muselo být ocenění provedeno pouze obhlídkou a na základě veřejně dostupných údajů a informací zjištěných v rámci místního šetření.

1.4 Hlavní používané zkratky a pojmy

LV	– list vlastnictví
KN	– katastr nemovitostí
k. ú.	– katastrální území
parc. č.	– parcelní číslo
č.p.	– číslo popisné
GP	– geometrický plán
NP	– nadzemní podlaží
PP	– podzemní podlaží

2 Identifikace vlastníka

Jméno: Eliška Šulcová
RČ: 425903/071
Trvalé bydliště: Stříbrského 686/8, Praha 4, Háje, 149 00

3 Identifikace Nemovitosti

3.1 Popis Nemovitosti

Oceňovanou Nemovitost tvoří, kromě příslušných pozemků, objekt rodinného domu č.p. 9 na pozemku parc. č. st. 17.

Jedná se o zděný (smíšené zdivo) objekt s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Krov je sedlový, střešní krytinu tvoří pálené tašky. Okna i dveře v rodinném domu jsou dřevěná. K domu náleží stodola.

Objekt je delší dobu neobydlený. Stavebně technický stav objektu je velmi špatný. Svislé konstrukce jsou popraskané, omítka poškozená, některé stavební otvory bez výplní. Zatékání a působení zemní vlhkosti je patrné na celém objektu, na všech součástech je patrné působení povětrnostních vlivů a neprováděné údržby. V podkroví jsou v oknech rozbité skleněné výplně a interiér je tak vystaven vlivům počasí.

Celkový stav rodinného domu je velmi špatný a v současném stavu je neobyvatelný. Objekt stodoly vykazuje obdobný špatný technický stav a vady jako rodinný dům. Jedná se o zděný objekt (smíšené zdivo) s dřevěnými vjezdovými vraty a sedlovou střechou. Na zastavěnou plochu a nádvoří navazuje neudržovaná zahrada.

Okolní pozemky parc.č. 42/1 a 42/2 (zahrada) jsou částečně oplocené.

Pozemky parc.č. 105, 107, 108, 119/8, 152, 153/1, 207, 208 a 792/4 (orná půda, trvalý travní porost a ostatní plochy) o celkové výměře 39 263 m² se nacházejí v okolí obce Kuní (do 0,5 km od rodinného domu). Jedná se o zemědělsky využívané plochy a navazující okrajové plochy (meze, remízky).

Další údaje o Nemovitosti nebyly dohledány.

3.2 Poloha

Oceňovaná Nemovitost se nachází ve středu obce Kuní, v okolí další obytných domů. Souřadnice 49°34'12.350"N, 14°19'4.518"E

Obec Kuní se nachází v okrese Příbram, kraj Středočeský. Rozkládá se asi 3 kilometry severně od Petrovic a asi 7 kilometrů jižně od Krásné Hory nad Vltavou.

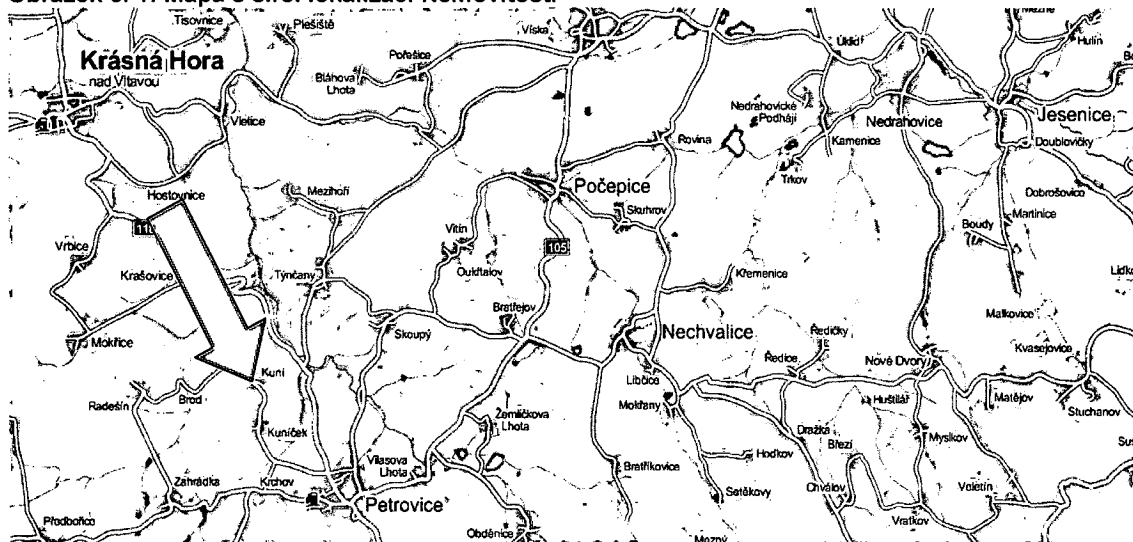
3.3 Dopravní poměry

Obec leží cca 3 km od obce Petrovice, kterou prochází silnice č. 118 do Krásné Hory nad Vltavou (cca 10 km), nebo silnice č. 105 do Sedlčan (cca 17 km)

3.4 Infrastruktura

Bližší informace nejsou k dispozici. Dle odhadu založeného na stavu a vybavenosti okolních staveb je v obci zaveden vodovod a elektřina.

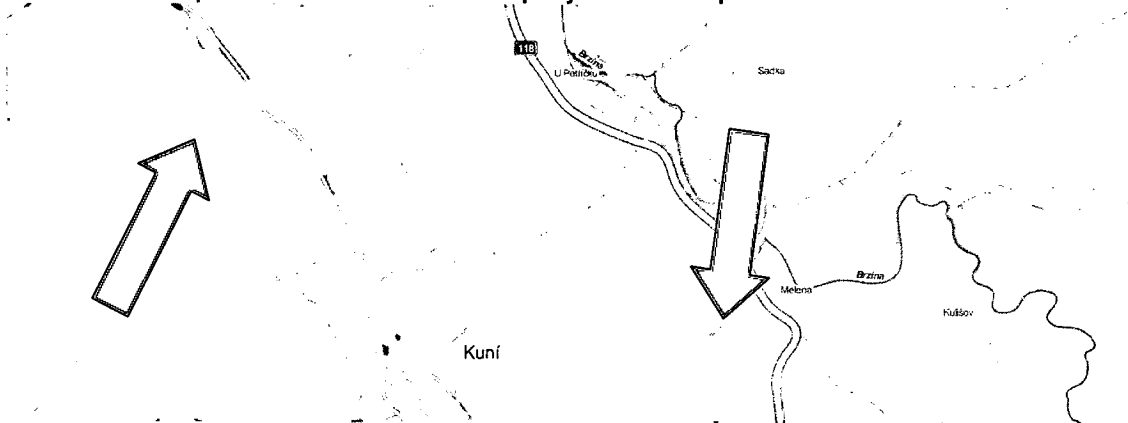
Obrázek č. 1: Mapa s širší lokalizací Nemovitosti



Obrázek č. 2: Mapa s bližším umístěním Nemovitosti a zahrady



Obrázek č. 3: Mapa s bližším umístěním orné půdy a ostatních ploch



4 Metody ocenění

V teorii i praxi oceňování nemovitostí se využívají různé metody pro stanovení hodnoty nemovitosti, které lze sdružit do tří základních metod:

- / nákladová,
- / výnosová,
- / porovnávací.

V následujícím textu se budeme stručně zabývat popisem základních charakteristik jednotlivých metod.

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

4.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko – hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

4.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.



Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních zejména o dodávky médií (elektřina, voda, plyn), správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu, náklady na úklid, likvidace odpadu apod.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

4.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

Při stanovení tržní hodnoty tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost bytu a další.

5 Analýza hodnoty

5.1 Volba metody

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané Nemovitosti jsme použili metodu tržního porovnání.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání Nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, dispozice, velikost příslušenství či dopravní dostupnost).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními faktory. Na základě porovnání výše uvedených parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit tržní hodnotu oceňované Nemovitosti.

5.2 Výpočet porovnávací metodou

Pro porovnání bylo vycházeno z nabídkových obchodních transakcí prodejů rodinných domů, které jsou obdobného charakteru v blízkém okolí.

Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o přepokládanou míru snížení, na niž by se dohodl potenciální kupující s vlastníkem.

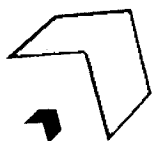
Porovnávané nemovitosti – rodinné domy:

Porovnávaná nemovitost č. 1¹



Chalupa v Hněvanicích u Milevska. Plocha pozemku je 352 m², a skládá se z obytné části, stodoly a menšího dvora. Chalupa je v původním stavu, je zde černá kuchyně, větší světnice a ložnice. V chalupě jsou původní kachlová kamna. Obec Hněvanice je obklopena přírodou, chalupa je vhodná především k rekreaci. Veškerá občanská vybavenost v 8 km vzdáleném Milevsku.

¹Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/chalupa/chysky-hnevanice-/847934812>



ASB

Porovnávaná nemovitost č. 2²



Rodinný dům, ve kterém byla započata rekonstrukce. Pozemek o velikosti cca 350 m², stavba s popisným číslem, zastavěná plocha 150 m². Dva sklepy. Do domu je zavedena elektřina, voda, kanalizace.

Porovnávaná nemovitost č. 3³



Dům před kompletní rekonstrukcí, v klidné lokalitě u hřbitova, v obci Chrašnice u strakonické silnice R4, vzdálené 13 km od Příbrami a 60 km od Prahy. Jedná se o dvoupodlažní stavbu s podkrovím, převážně z kamene (a cihel) se stářím asi 100 let o užitné ploše cca 300 m². Na pozemku o celkové výměře 464 m² jsou k dispozici původní kolny. Dům je nyní neobytný a je vhodný ke kompletní rekonstrukci. Silné zdi, klenbovité stropy, prostorná půda vč. schodiště umožňující případnou půdní vestavbu.

Dispozičně v přízemí domu 2 místnosti a kuchyň, místnosti pro případnou koupelnu, WC a kotelnu. V patře další tři místnosti. Výhodou domu je možnost napojení na inženýrské sítě: obecní vodovod a kanalizace, elektřina 230/380V (nyní odpojen elektroměr). V místě je základní občanská vybavenost (škola, školka, obchod, benz. pumpa, dobré spojení autobusem).

Cena obvyklá Rodinného domu stanovená porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 145 000 Kč.

Samotný výpočet včetně porovnání viz *Příloha č. 6: Porovnávací metoda - výpočet.*

² Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/chalupa/volenice-volenice-/1991877468>

³ Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/> <http://www.chalupa/chysky-hnevanice-/847934812>

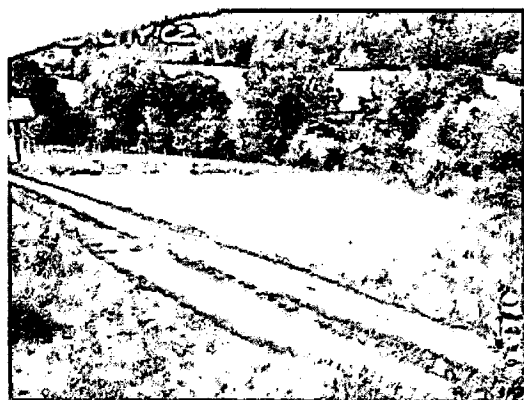
Porovnávané nemovitosti – zahrada:

Porovnávaná nemovitost č. 1⁴



Dvě oplocené sousedící zahrady o výměře 6 607 m² a 1 592 m². Zahrady jsou v klidném prostředí nad Vltavou. V okolí krásné lesy a příroda. Oba pozemky mají vlastní kolaudovanou studnu (vrtanou do skály - čistá a velice kvalitní voda). Hojším je vesnice, část obce Svatý Jan v okrese Příbram. Nachází se asi 3,5 km na severozápad od Svatého Jana.

Porovnávaná nemovitost č. 2⁵



Zahrada, parcela pro stavbu rekreačního domu. Celková výměra – 1 574 m². K dispozici přípojka el. energie a přípojka obecního vodovodu. Zajímavá poloha v okrajové části malé vesničky s nádhernou okolní přírodou Sedlčanska. V okolí několik rekreačních objektů. Vhodné k rekreaci - ke stavbě rekreačního domu, k umístění karavanu nebo jako vhodná investice. Praha - asi 70 km, Sedlčany - asi 10 km.

⁴ Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/svaty-jan--/2318795356>

⁵ Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/vysoky-chlumec--/2428207964>

Porovnávaná nemovitost č. 3⁶



Zahrada v Lisovicích 6 kilometrů od Březnice. Velká parcela s vlastní příjezdovou cestou vhodná na postavení rekreačního objektu v klidném prostředí.

Samotný výpočet včetně porovnání viz *Příloha č. 6: Porovnávací metoda - výpočet.*

Cena obvyklá Zahrady stanovená porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 284 000 Kč.

Porovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky:

Porovnávaná nemovitost č. 1⁷

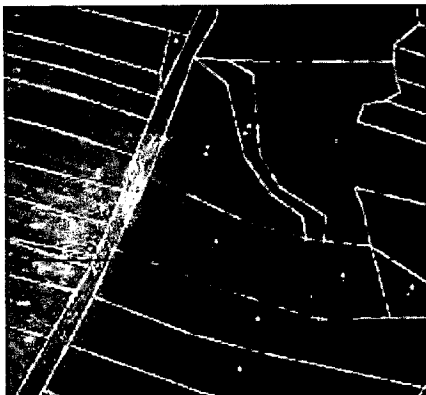


Pozemek vedený ve zjednodušené evidenci KN jako zemědělská půda o celkové výměře 18 216 m². Tento pozemek leží u hlavní silnice na Strakonice u obce Životice. V současné době je využíván pro zemědělskou činnost.

⁶ Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/chrast-lisovice-/119968348>

⁷ Zdroj: www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelska-puda/milin--/3972428380#realityOptions

Porovnávaná nemovitost č. 2⁸



Soubor zemědělských pozemků (louky a pole), celkem tři parcely o celkové výměře 15 360 m², k.ú. Božetice, okres Písek.

Porovnávaná nemovitost č. 3⁹



Pozemek nedaleko Slapské Přehrady vzdálené od obce Županovice 5 km a v dobré dostupnosti od Dobříše. Částečně pole, částečně louka a část zalesněná mez. Příjezd na pozemek po cestě. Na pozemku stojí chatička. Vedle pozemku elektro.

Porovnávaná nemovitost č. 4¹⁰

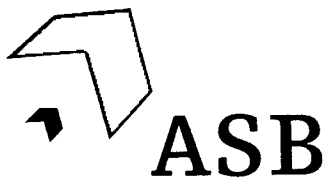


Pozemek zemědělské půdy (orná půda a trvalý travní porost) v obci Milevsko. Jedná se o 4 pozemky o celkové výměře 5 000 m². Část pronajata zemědělskému družstvu.

⁸ Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/zemedelska-puda/bozetice-bozetice/>

⁹ Zdroj: www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/zemedelska-puda/drhovy-homole-/362267228

¹⁰ Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/zemedelska-puda/milevsko-milevsko-/3338699612>



Samotný výpočet včetně porovnání viz *Příloha č. 6: Porovnávací metoda - výpočet.*

**Cena obvyklá Zemědělských pozemků stanovená porovnávací metodou
činí po zaokrouhlení 785 000 Kč.**

6 Závěrečný výrok

Hodnota oceňované Nemovitosti byla k datu ocenění 3. prosince 2012 stanovena:

a) Cena obvyklá

- **Rodinného domu činí 145 000 Kč**
- **Zahrady činí 284 000 Kč**
- **Zemědělských pozemků činí 785 000 Kč**

b) Cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí:

Nájemní právo – Nezjištěno.

Věcná břemena – Nezjištěno.

c) Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou – viz odst. b

d) Výsledná obvyklá cena rodinného domu č.p. 9 na pozemku parc.č. st. 17 a pozemků parc.č. st. 17 a 42/1 a 42/2, 105, 107, 108, 119/8, 152, 153/1, 207, 208, 792/4 vše kat. území Kuní, obec Petrovice, zapsané na listu vlastnictví č. 37 činí k datu ocenění 3. prosinec 2012:

Rodinného domu - 145 000 Kč

Slovy: sto čtyřicet pět tisíc korun českých

Zahrady - 284 000 Kč

Slovy: dvě stě osmdesát čtyři tisíce korun českých

Zemědělských pozemků - 785 000 Kč

Slovy: sedm set osmdesát pět tisíc korun českých

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.

7 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme zpracovali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21, odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení §6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 34-97-OOD pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

Ceny a odhady nemovitostí a pozemků včetně příslušenství a trvalých porostů, oceňování podniků, tržní ocenění, ceny obvyklé pro bankovní účely, ceny a odhady věcí movitých, ceny motorových vozidel, ceny a odhady cenných papírů.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1247-5/2013 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti:




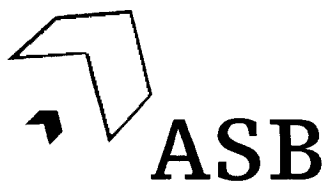
Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podává:


Ing. Ivan Korčák

Podpis za znalecký ústav:

V Praze dne 4. 1. 2013


.....
Ing. Andrea Pasterová



8 Přílohy

Příloha č. 1: Obecné předpoklady a omezující podmínky

Příloha č. 2: Vymezení pojmu hodnota

Příloha č. 3: Podkladové materiály a použitá literatura

Příloha č. 4: Usnesení o jmenování znalce

Příloha č. 5: List vlastnictví

Příloha č. 6: Porovnávací metoda - výpočet

Příloha č. 7: Fotopříloha

Příloha č. 1: Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
2. Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 1.1 *Účel a předmět ocenění*, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Výše ocenění uvedená v tomto znaleckém posudku je použitelná po dobu 6 měsíců od rozhodného data ocenění a to v případě, že se výrazným způsobem nezmění tržní podmínky.
4. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
5. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto posudku a jsou našimi osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry.
6. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
7. V rámci podnikání dotčených společností se předpokládá plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
8. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
9. Konstatujeme, že nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem znaleckého posudku.

Příloha č. 2: Vymezení pojmu hodnota

Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 200511:

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

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS12

- / „...odhadnutá částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „... by měl být majetek směněn...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / „...k datu ocenění...“ - požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- / „...mezi ochotným kupujícím...“ - kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- / „...ochotným prodávajícím...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ - určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- / „...po náležitém marketingu...“ - majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- / „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ - kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a bez nátlaku...“ - žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

¹¹International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

¹²MARÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 2. upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. ISBN 978-80-86929-32-3. Tržní hodnota, s. 22-24.

Příloha č. 3: Podkladové materiály a použitá literatura

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly získány Zhotovitelem. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

- / Usnesení o jmenování znalce
- / Výpis z katastru nemovitostí
- / Katastrální mapa
- / Místní šetření

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. srealty.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

Použitá literatura

- / ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
- / ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN978-80-245-1211-2.
- / ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2008. 134 s. ISBN 978-80-245-0728-6.
- / ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-8.
- / Bradáč, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 256 s. ISBN 978-80-7204-630-0

Příloha č. 4: Usnesení o jmenování znalce

Usnesení

Soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 6, Bělohorská 270/17, Praha 6,
JUDr. Jan Grosam,

pověřený provedením exekuce na základě usnesení, které vydal: Obvodní soud pro Prahu 4 č.j. 13 Nc
12629/2005, ze dne 18.3.2005, kterým byla nařízena exekuce dle exekučního titulu: Platební rozkaz ze dne
5.6.2002, č.j. 61 Ro 595/2002, jež vydal Obvodní soud pro Prahu 4, ve věci:

oprávněného

Bytové družstvo Stříbrského 686-689, bytem/se sídlem Stříbrského 689, 149 00 Praha 4, IČ/ŘČ: 27067025
zast.: Mgr. Radoň Jan, advokát, bytem/se sídlem Rámská 26, 120 00 Praha 2

proti

govinnému

Sulcová Eliška, bytem/se sídlem Stříbrského 686/8, 149 00 Praha 4 - Háje, ŘČ: 425903/071, IČ: 69502391
zast.: JUDr. Hulík Milan, advokát, bytem/se sídlem Bolzanova 1, 115 03 Praha 1

o provedení exekuce pro 100.669,-Kč s poplatkem 2,5 promile za každý den z prodlení z částky 480,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.11.1996 do zaplacení, 1.286,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.12.1996 do zaplacení, 1.286,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.1.1997 do zaplacení, 663,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.1.1997 do zaplacení, 1.286,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.2.1997 do zaplacení, 1.286,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.3.1997 do zaplacení, 1.286,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.4.1997 do zaplacení, 1.330,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.5.1997 do zaplacení, 1.330,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.6.1997 do zaplacení, 633,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.7.1997 do zaplacení, 1.987,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.9.1997 do 31.10.1998, 525,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.10.1997 do 31.10.1998, 1.426,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.10.1997 do 15.9.1999, 2.007,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.11.1997 do 15.9.1999, 1.552,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.3.1998 do 15.9.1999, 2.270,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.8.1998 do 15.9.1999, 455,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.9.1998 do 15.9.1999, 1.815,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.9.1998 do 30.6.2000, 2.617,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.10.1998 do 30.6.2000, 2.617,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.11.1998 do 30.6.2000, 966,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.12.1998 do 30.6.2000, 1.651,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.12.1998 do 30.6.2000, 2.617,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.2.1999 do 30.6.2001, 1.839,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.3.1999 do 30.6.2001, 2.617,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.6.1999 do zaplacení, 2.617,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.7.1999 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.8.1999 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.9.1999 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.10.1999 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.11.1999 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.12.1999 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.1.2000 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.2.2000 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.3.2000 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.4.2000 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.5.2000 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.6.2000 do zaplacení, 2.692,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.7.2000 do zaplacení, 2.754,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.8.2000 do zaplacení, 2.754,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.9.2000 do zaplacení, 2.754,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.10.2000 do zaplacení, 2.787,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.11.2000 do zaplacení, 2.787,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.12.2000 do zaplacení, 2.787,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.1.2001 do zaplacení, 2.823,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.2.2001 do zaplacení, 2.823,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.3.2001 do zaplacení, 2.823,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.4.2001 do zaplacení, 2.823,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.5.2001 do zaplacení, 2.823,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.7.2001 do zaplacení, 2.875,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.9.2001 do zaplacení, 2.875,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.10.2001 do zaplacení, 2.875,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.11.2001 do zaplacení, 2.875,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.12.2001 do zaplacení, 2.875,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.1.2002 do zaplacení, 2.875,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.2.2002 do zaplacení, 2.947,-Kč, nejméně 25,-Kč za každý i započatý měsíc, od 1.3.2002 do zaplacení, náklady předchozího řízení 4.030,-Kč, náklady exekuce a oprávněného rozhodl takto:

Soudní exekutor ustanovuje znalecký ústav z oboru ceny a odhady nemovitostí ASB Appraisal, s.r.o., V Celní 1031/4, 110 00 Praha 1, IČ: 25094076.

Znaleckému ústavu se ukládá, aby ve lhůtě 30 dnů od doručení v uvedené věci podal písemně ve 4 vyhotoveních znalecký posudek.

Úkolem znalce je:

1) ocenit nemovitosti:

a)

Okres: CZ0208 Příbram Obec: 541044 Petrovice
Kat.území: 677205 Kuni List vlastnictví: 37
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti						
Pozemky						
St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
17	42/1	627	zastavěná plocha a nádvoří		zemědělský půdní fond	
	42/2	317	sahrada		zemědělský půdní fond	
103		3029	sahrada		zemědělský půdní fond	
107		456	ostatní plocha	neplodná půda	zemědělský půdní fond	
108		468	orná půda		zemědělský půdní fond	
113/8		90	orná půda		zemědělský půdní fond	
112		30381	orná půda		zemědělský půdní fond	
153/1		319	ostatní plocha	neplodná půda	zemědělský půdní fond	
207		24173	orná půda		zemědělský půdní fond	
208		234	ostatní plocha	neplodná půda	zemědělský půdní fond	
792/A		1834	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
		1308	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
Stavby						
Typ stavby	Číslo stavby	Číslo obce	Číslo budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Kanl. št.p.	9			bydlení		St. 17

b)

Okres: CZ0208 Příbram Obec: 541044 Petrovice
Kat.území: 772259 Týnčany List vlastnictví: 115
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
669/2	12708	orná půda		zemědělský půdní fond

a jejich příslušenství,

2) ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené, a to obvyklou cenou podle zák. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Stanovená nebo dohodnutá lhůta pro podání postudku je závazná, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen oznámit to s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny.

Soudní exekutor ukládá povinnému, aby na vyzvání umožnil znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených.

Soudní exekutor ukládá povinnému, aby ve lhůtě 10 dnů od doručení tohoto usnesení sdělil, zda výše uvedené nemovitosti patří do obchodního majetku povinného. V případě, že nebude ze strany povinného na tuto výzvu adekvátně reagováno, bude mít soudní exekutor za to, že předmětné nemovitosti spadají do obchodního majetku povinného.

P o u č e n í: Proti tomuto usnesení není přípustné odvolání.

Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto Usnesení k rukám soudního exekutora, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

V Praze dne 21.11.2012

Mgr. Pavel Struminský
Exekutorský kandidát
Pověřený soudním exekutorem

Doručení:
POV, OPR, soudní znalec

Příloha č. 5: List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2012 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 1260/05 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541044 Petrovice

Kat.území: 677205 Kuní

List vlastnictví: 37

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415	425903/071	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	17	627	zastavěná plocha a nádvoří		
	42/1	517	zahrada		zemědělský půdní fond
	42/2	3029	zahrada		zemědělský půdní fond
	105	456	ostatní plocha	nepločná půda	
	107	468	orná půda		zemědělský půdní fond
	108	90	orná půda		zemědělský půdní fond
	119/8	10381	orná půda		zemědělský půdní fond
	152	319	ostatní plocha	nepločná půda	
	153/1	24173	orná půda		zemědělský půdní fond
	207	234	ostatní plocha	nepločná půda	
	208	1834	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	792/4	1308	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Kuní, č.p. 9	bydlení		St. 17

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k
---------------	-------------

o Nařízení exekuce

Šulcová Eliška, Stříbrského
686/8, Praha 11, Háje, 149 00
Praha 415, RČ/IČO: 425903/071

Z-32265/2005-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-12629/2005 16 Os P4 ze dne 18.03.2005.
Právní moc ke dni 19.08.2005.; uloženo na prac. Praha

Z-32265/2005-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2012 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 1260/05 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541044 Petrovice

Kat.území: 677205 Kuní

List vlastnictví: 37

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 Nc-973/2009 7 OS P4 ze dne 22.04.2009.;
uloženo na prac. Praha

Z-97355/2009-101

o Nařízení exekuce

Šulcová Eliška, Stříbrského
686/8, Praha 11, Háje, 149 00
Praha 415, RČ/IČO: 425903/071

Z-151028/2009-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 Nc-1953/2009 3 OSP4 ze dne 29.06.2009.;
uloženo na prac. Praha

Z-151028/2009-101

o Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši 103.142,-Kč s přísluř.

Bytové družstvo Stříbrského 686-
689, Stříbrského 689/2, Praha 11,
Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO:
27067025

Parcela: 153/1

Z-13460/2012-211

Parcela: 152

Z-13460/2012-211

Parcela: 207

Z-4053/2010-211

Parcela: 42/2

Z-4053/2010-211

Parcela: 42/1

Z-4053/2010-211

Parcela: St. 17

Z-4053/2010-211

Stavba: Kuní, č.p. 9

Z-4053/2010-211

Parcela: 792/4

Z-13460/2012-211

Parcela: 208

Z-13460/2012-211

Parcela: 108

Z-13460/2012-211

Parcela: 119/8

Z-13460/2012-211

Parcela: 105

Z-13460/2012-211

Parcela: 107

Z-13460/2012-211

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 6 034 EX-488/2009 -26 ze dne 11.02.2010. Právní moc ke dni
26.02.2010.

Z-4053/2010-211

o Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši 5.763,50 Kč s přísluř.

Telefónica Czech Republic, a.s., Za
Brumlovkou 266/2, Praha 4, Michle,
140 22, RČ/IČO: 60193336

Stavba: Kuní, č.p. 9

Z-8456/2011-211

Parcela: St. 17

Z-8456/2011-211

Parcela: 42/1

Z-8456/2011-211

Parcela: 42/2

Z-8456/2011-211

Parcela: 207

Z-8456/2011-211

Parcela: 152

Z-13460/2012-211

Parcela: 153/1

Z-13460/2012-211

Parcela: 105

Z-13460/2012-211

Parcela: 107

Z-13460/2012-211

Parcela: 108

Z-13460/2012-211

Parcela: 208

Z-13460/2012-211

Parcela: 792/4

Z-13460/2012-211

Parcela: 119/8

Z-13460/2012-211

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Litoměřice 124Ex-5379/2009 -29 ze dne 13.01.2011. Právní moc ke
dni 11.02.2011.

Z-8456/2011-211

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2012 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 1260/05 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ020B Přebram

Obec: 541044 Petrovice

Kat.území: 677205 Kuni

List vlastnictví: 37

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 152	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 207	Z-6280/2009-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 42/2	Z-6280/2009-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 208	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 42/1	Z-6280/2009-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 792/4	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 107	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 119/8	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Stavba: Kuni, č.p. 9	Z-6280/2009-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 108	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 153/1	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 105	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského	Z-6280/2009-211

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Přebram, kód: 211.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2012 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 1260/05 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ020B Příbram Obec: 541044 Petřovice
Kat.území: 677205 Kuni List vlastnictví: 37
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

686/8, Praha 11, Háje, 149 00
Praha 415, RČ/IČO: 425903/071,
Parcela: St. 17

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 6 34 EX-488/2009 -4 ze dne 04.04.2009.

Z-6280/2009-211

o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 208	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 152	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 792/4	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 119/8	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 207	Z-23643/2009-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 42/2	Z-23643/2009-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 42/1	Z-23643/2009-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: St. 17	Z-23643/2009-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Stavba: Kuni, č.p. 9	Z-23643/2009-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 105	Z-13460/2012-211
Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071,	Z-13460/2012-211

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2012 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 1260/05 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ020B Přebíram

Obec: 541044 Petrovice

Kat.území: 677205 Kuní

List vlastnictví: 37

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

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
	Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: St. 17	Z-3604/2010-211
	Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 119/8	Z-13460/2012-211
	Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 107	Z-13460/2012-211
	Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 208	Z-13460/2012-211
	Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 152	Z-13460/2012-211
	Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 153/1	Z-13460/2012-211
	Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 108	Z-13460/2012-211
	Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Parcela: 105	Z-13460/2012-211
	Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415, RČ/IČO: 425903/071, Stavba: Kuní, č.p. 9	Z-3604/2010-211
	Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 025 Ex- 18771/2009 -6 ze dne 24.02.2010.	Z-3604/2010-211
o Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 15.180,-Kč s přísluší.		
CASH COLLECTORS CZ a.s., Týn	Parcela: 153/1	Z-13460/2012-211
1049/3, Praha 1, Staré Město,	Parcela: 105	Z-13460/2012-211
110 00 Praha 1, RČ/IČO: 27932788	Parcela: 107	Z-13460/2012-211
	Parcela: 108	Z-13460/2012-211
	Parcela: 208	Z-13460/2012-211
	Parcela: 792/4	Z-13460/2012-211
	Parcela: 119/8	Z-13460/2012-211
	Stavba: Kuní, č.p. 9	Z-6300/2010-211
	Parcela: St. 17	Z-6300/2010-211
	Parcela: 42/1	Z-6300/2010-211

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Přebíram, kód: 211.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2012 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 1260/05 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ020B Přebíram

Obec: 541044 Petrovice

Kat.území: 677205 Kuní

List vlastnictví: 37

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela:	42/2	Z-6300/2010-211
Parcela:	207	Z-6300/2010-211
Parcela:	152	Z-13460/2012-211

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 6 025 EX-18771/2009 -5 ze dne 24.02.2010. Právní moc ke dni
01.04.2010.

Z-6300/2010-211

- o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

povinná: Eliška Šulcová, RČ 425903/071

Stavba:	Kuní, č.p. 9	Z-1040/2011-211
Parcela:	St. 17	Z-1040/2011-211
Parcela:	42/1	Z-1040/2011-211
Parcela:	42/2	Z-1040/2011-211
Parcela:	207	Z-1040/2011-211
Parcela:	152	Z-13460/2012-211
Parcela:	119/8	Z-13460/2012-211
Parcela:	105	Z-13460/2012-211
Parcela:	107	Z-13460/2012-211
Parcela:	108	Z-13460/2012-211
Parcela:	208	Z-13460/2012-211
Parcela:	792/4	Z-13460/2012-211
Parcela:	153/1	Z-13460/2012-211

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice 124Ex-
5379/2009 -31 ze dne 13.01.2011.

Z-1040/2011-211

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice 124Ex-
5379/2009 -31 ze dne 13.01.2011. Právní moc ke dni 11.02.2011.

Z-8458/2011-211

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

- o Změna číselování parcel

Parcela:	153/1	Z-13460/2012-211
Parcela:	119/8	Z-13460/2012-211
Parcela:	792/4	Z-13460/2012-211

- o Změna výměr obnovou operátu

Parcela:	152	Z-13460/2012-211
Parcela:	105	Z-13460/2012-211

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Přebíram, kód: 211.

strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2012 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 1260/05 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541044 Petrovice

Kat.území: 677205 Kuní

List vlastnictví: 37

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

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 512/1991 Kupní smlouva ze dne 14.12.90, registrováno dne 22.4.91

POLVZ:6/1992

Z-18400006/1992-211

Pro: Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00
Praha 415

RČ/IČO: 425903/071

- o Rozhodnutí o dědictví D 1184/1991

POLVZ:2/1996

Z-18400002/1996-211

Pro: Šulcová Eliška, Stříbrského 686/8, Praha 11, Háje, 149 00
Praha 415

RČ/IČO: 425903/071

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
42/1	52654	495
	53716	22
42/2	52654	3029
107	52651	468
108	52651	90
119/8	56811	10
	52651	9729
	55011	642
153/1	52651	16284
	52654	7889
208	54811	1834
792/4	56811	1
	52651	526
	55011	781

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

00-30/2011-211 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.11.2012 11:55:18

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č. 6: Porovnávací metoda - výpočet

Porovnávání nemovitosti - rodinné domy

Poř. č.	Lokalita	Celk. nabídková cena	Plocha	Nabídková cena /m ²	Koef. nab. ceny	Koef. Polohy	Koef. tech. stavu	Koef. pozemku	Koef. přístupu	Koef. Celkem	Upravená cena
		(Kč)	m ²	(Kč/m ²)	-	-	-			-	(Kč/m ²)
1	Hněvanice	360 000 Kč	352	1 023 Kč	0,80	1,00	0,70	1,00	1,00	0,50	511
2	Volenice	250 000 Kč	160	1 563 Kč	0,80	1,00	0,70	1,00	1,00	0,50	781
3	Chraštica	300 000 Kč	260	1 154 Kč	0,80	1,00	0,70	1,00	1,00	0,50	577
	Průměr										623

Oceňovaná Nemovitost

Lokalita	Celková hodnota	Plocha	Hodnota
	(Kč)	m ²	(Kč/m ²)
RD č.p. 9, Kuní	145 080	234	620

Pozn.:

Vnitřní vybavení, technický stav a další bližší údaje o Nemovitosti nebylo možno zjistit vzhledem k tomu, že Zhotoviteli nebyl umožněn přístup na Nemovitost.

Porovnávání nemovitosti - pozemky

Poř. č.	Lokalita	Celk. nabídková cena	Plocha	Nabídková cena /m ²	Koef. nab. ceny	Koef. Polohy	Koef. tech. stavu	Koef. pozemku	Koef. přístupu	Koef. Celkem	Upravená cena
		(Kč)	m ²	(Kč/m ²)	-	-	-			-	(Kč/m ²)
1	Svatý Jan	819 900 Kč	8199	100 Kč	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	0,70	70
2	Vysoký Chlumeč	275 450 Kč	1574	175 Kč	0,80	0,80	0,90	1,00	1,00	0,50	88
3	Lisovice	349 000 Kč	3851	91 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	73
	Průměr										77

Porovnávání nemovitosti - pozemky

Lokalita	Celková hodnota	Plocha	Hodnota
	(Kč)	m ²	(Kč/m ²)
Zahrada Kuní	283 680	3 546	80

Porovnávání nemovitosti - zemědělské pozemky

Poř. č.	Lokalita	Celk. nabídková cena	Plocha	Nabídková cena /m ²	Koef. nab. ceny	Koef. Polohy	Koef. tech. stavu	Koef. pozemku	Koef. přístupu	Koef. Celkem	Upravená cena
		(Kč)	m ²	(Kč/m ²)	-	-	-			-	(Kč/m ²)
1	Žvostice	365 000 Kč	18260	20 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	16
2	Božetice	199 680 Kč	15360	13 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	10
3	Homole	595 000 Kč	17000	35 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	28
4	Milevsko	125 000 Kč	5000	25 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	20
	Průměr										19

Oceňovaná Nemovitost

Lokalita	Celková hodnota	Plocha	Hodnota
	(Kč)	m ²	(Kč/m ²)
Zemědělské pozemky LV 37	785 260	39 263	20

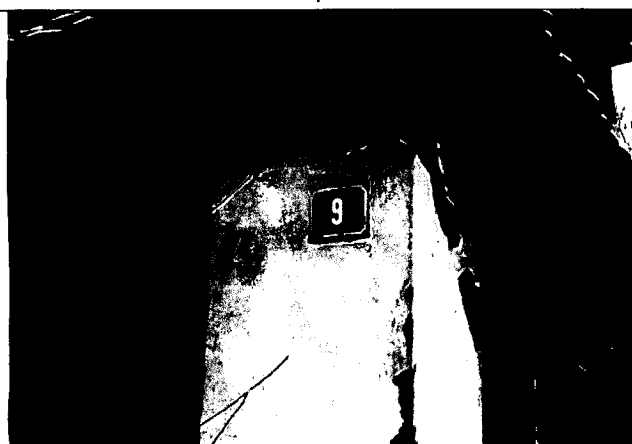
Příloha č. 7: Fotopříloha



Čelní pohled



Pohled od vjezdu



Č. popisné



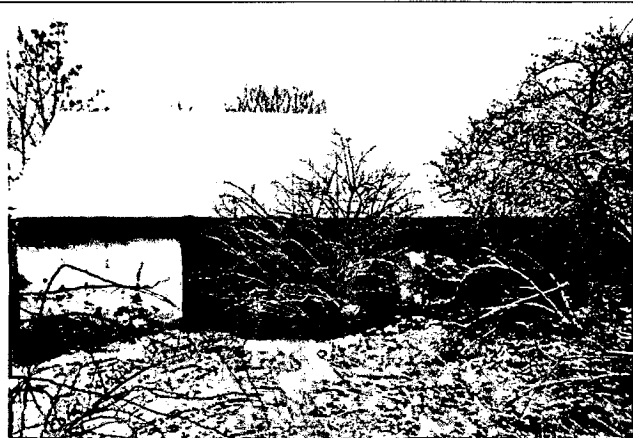
Stodola a dvorek



Obytná část



Střecha



Stodola



Obytná část a zahrada



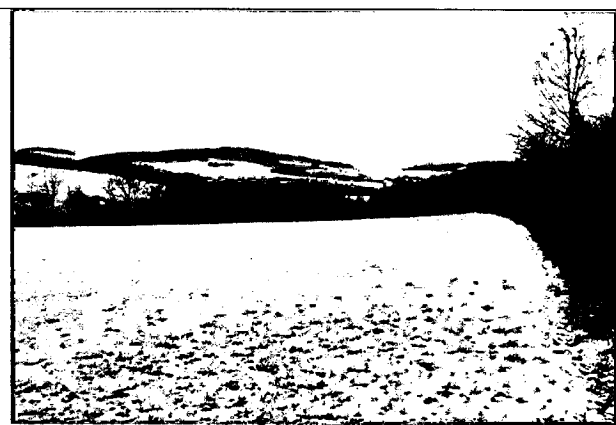
Vchod



Štít



Příjezd, brána



Orná půda



Orná půda



Orná půda



Orná půda



Orná půda



Orná půda

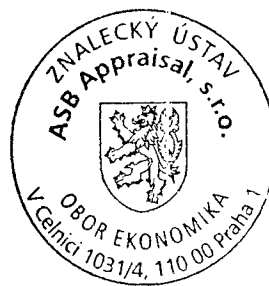


Orná půda



[Handwritten signature]

1



[Handwritten signature]

Ověřovací doložka konverze do dokumentu
obsaženého v elektronické podobě .

Ověřuji podle adového čísla 43182803-50660-130114135349, že tento dokument,
který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z
43 listů , se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: bez zajišťovacího prvku

Ověřující osoba: Eva Ohrablová

Vystavil: JUDr. Jan Grosam, soudní exekutor

v Praze dne 14.01.2013