

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 621-103/2012

Stanovení ceny obvyklé bytové jednotky č. 730/9
v bytovém domě č.p. 730, katastrální území Smíchov,
vedeno u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, zapsáno
na LV č. 6306



Zhotovitel: APOGEO Esteem, a.s., znalecký ústav (dále též jako „Zhotovitel“)
Koněvova 2660/141
130 83 Praha 3
IČ: 261 03 451

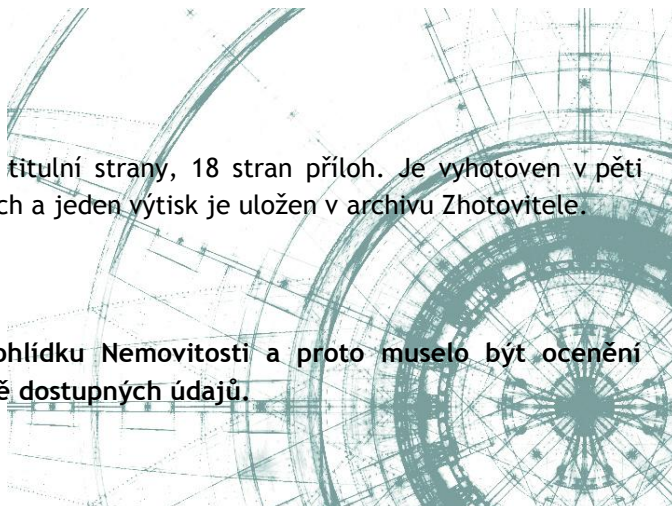
Zadavatel: JUDr. Jan Grosam (dále též jako „Zadavatel“)
Exekutorský úřad Praha 6
Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6
č.j. 025 Ex 11404/09-42

Posudek obsahuje celkem 19 stran textu včetně titulní strany, 18 stran příloh. Je vyhotoven v pěti výtiscích. Zadavateli se předává ve čtyřech výtiscích a jeden výtisk je uložen v archivu Zhotovitele.

VYHOTOVENÍ č. 5

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

V Praze dne 11. 12. 2012



Souhrnná zpráva ke znaleckému posudku č. 621-103/2012

Předmět a účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé nemovitosti:

Bytové jednotky č. 730/9 nacházející se v bytovém domě č.p. 730 (*dále též jako „Bytový dům“*) na pozemku parc.č. 379, včetně podílu na společných částech Bytového domu a pozemku parc.č. 379 ve výši 360/7452, katastrální území Smíchov, vedené u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 6303 (*dále též jako „Byt“ či „Nemovitost“*).

Zhotovitel

Znalecký posudek zpracoval znalecký ústav APOGEO Esteem, a.s. se sídlem Koněvova 2660/141, 130 83 Praha 3, IČ: 261 03 451, 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** Nemovitosti činí k datu ocenění 27. listopadu 2012:

1 400 000 Kč

Slovy: jedenmiliončtyřistatisíc korun českých

Vybrané náležitosti znaleckého posudku, tj. otisk znalecké pečeti, podpis a znalecká doložka, viz str. 18 tohoto posudku.

.....
Josef Jaroš
člen představenstva
APOGEO Esteem, a.s.

Obsah:

1	ÚVOD	4
1.1	Účel a předmět ocenění	4
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky	4
1.3	Rozhodné datum ocenění	5
1.4	Hlavní používané zkratky a pojmy	5
1.5	Vymezení pojmu obvyklá cena	5
1.6	Vymezení pojmu hodnota	6
1.7	Jmenování znalce	6
1.8	Podkladové materiály	7
1.9	Použitá literatura	7
2	IDENTIFIKACE VLASTNÍKA	8
3	IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI	8
3.1	Technický Popis	8
3.2	Poloha	9
3.3	Využití ploch – územní plán	10
3.4	Cenová mapa stavebních pozemků	12
3.5	Dopravní poměry	12
3.6	Infrastruktura	12
3.7	Majetkoprávní vztahy	12
4	METODY OCENĚNÍ	13
4.1	Nákladová metoda	13
4.2	Výnosová metoda	13
4.3	Porovnávací metoda	14
5	ANALÝZA HODNOTY	15
5.1	Volba metody	15
5.2	Výpočet porovnávací metodou	15
6	ZÁVĚREČNÝ VÝROK	17
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	18
8	PŘÍLOHY	19

Obrázky:

Obrázek č. 1:	Mapa s lokalizací Bytu v Praze	9
Obrázek č. 2:	Fotomapa Bytového domu	10
Obrázek č. 3:	Územní plán pozemku pod Bytem	11
Obrázek č. 4:	Výřez Cenové mapy	12
Obrázek č. 5:	Lokalizace oceňované Nemovitosti a porovnávaných nemovitostí	16

1 Úvod

1.1 Účel a předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé nemovitosti:

Bytové jednotky č. 730/9 nacházející se v bytovém domě č.p. 730 (*dále též jako „Bytový dům“*) na pozemku parc.č. 379, včetně podílu na společných částech Bytového domu a pozemku parc.č. 379 ve výši 360/7452, katastrální území Smíchov, vedené u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 6303 (*dále též jako „Byt“ či „Nemovitost“*).

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

V rámci prováděných šetření v návaznosti na zadání bylo úkolem Zhotovitele ocenit též jednotlivá práva a závady s Nemovitostí spojené, a to cenou obvyklou dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno 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.

1.3 Rozhodné datum ocenění

Cena obvyklá Nemovitosti uvedené v kapitole 1.1 je stanovena k rozhodnému datu ocenění: **27. listopadu 2012.**

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

1.5 Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

1.6 Vymezení pojmu hodnota

1.6.1 Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 2005¹:

„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.“

Takto stanovenou a definovanou tržní hodnotu lze pro tento posudek považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb.

1.6.2 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS²

- / „...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.

1.7 Jmenování znalce

Zhotovitel byl k provedení znaleckého úkonu jmenován soudním exekutorem Exekutorským úřadem Prahy 6 dne 9. 11. 2012 usnesením č.j. 025 Ex 11404/09-42.

Usnesení soudního exekutora o ustanovení Zhotovitele k provedení znaleckého úkonu je uvedeno viz *Příloha č. 1: Usnesení o jmenování znalce*.

¹International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

² MAŘÍK, 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.

1.8 Podkladové materiály

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

- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6303, katastrální území Smíchov, vyhotovený dne 8.11.2012 Zadavatelem,
- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5971, katastrální území Smíchov, vyhotovený dne 8.11.2012 Zadavatelem,
- / Kopie snímku katastrální mapy,
- / Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy,
- / Prohlášení vlastníka s popisem Bytu a dispozicí získané na příslušném katastrálním úřadě,
- / Výřez územního plánu hl. m. Prahy,
- / Místní šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 27. 11. 2012 zástupcem Zhotovitele p. Jiřím Hrabcem.

Pokus o kontakt s povinným byl proveden prostřednictvím pošty na adresu trvalého bydliště vlastníka Nemovitosti a povinného i s určením termínu místního šetření. Povinný na výzvu nereagoval a na navrhovaný termín místního šetření se nedostavil.

Povinný ani po předchozích výzvách neumožnil Zhotoviteli přístup do Nemovitosti a proto výměry a dispozice byly převzaty z Prohlášení vlastníka získaného na Katastrálním úřadě, bez možnosti kontroly skutečného stavu.

Zhotovitel si na základě výše uvedeného vyhrazuje právo na vypracování dodatku tohoto znaleckého posudku, pokud budou zjištěny jiné skutečnosti, než které byly zavedeny do tohoto znaleckého posudku (především pokud by mu bylo dodatečně umožněno provedení místního 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. sreality.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

1.9 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. ISBN 978-80-245-1211-2.

- / 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

Zákony a vyhlášky

- / Zákon 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů)
- / Obchodní zákoník, Zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2 Identifikace vlastníka

SJM

Jméno:

Demeter Gejza a Demeterová Naděžda

Trvalé bydliště:

Plzeňská 558/24, Praha 5 Smíchov, 150 00 Praha 5,
Na Celné 730/10, Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5

3 Identifikace Nemovitosti

Oceňovaný Byt č. 730/9 je umístěn v 3. NP (nadzemní podlaží) Bytového domu a má výměru 36 m² podlahové. Dle uvedených místností v prohlášení vlastníka je dispozice Bytu 1+1.

3.1 Technický Popis

Jedná se o Byt v cihlovém Bytovém domě o čtyřech nadzemních podlažích uprostřed ulice Na Celné. Byt je umístěn ve 3. NP, dle příslušného prohlášení vlastníka je orientován do ulice a do vnitrobloku (směrem do společných prostor vlastníků některých bytových jednotek)

Oceňovaný Byt je dle prohlášení vlastníka tvořen následujícími místnostmi:

Místnost	Výměra (m ²)
Kuchyně	15,8
1/3 WC (SVJ5)	0,4
1/3 spol. chodby (SVJ6)	2,9
Pokoj 1	16,9
Celkem	36,0

Zhotoviteli nebyl umožněn přístup do Nemovitosti, proto nebylo možné ověřit skutečné výměry místností a stav Bytu. Vzhledem k prohlášení vlastníka však předpokládáme, že WC (SVJ5) je umístěno mimo Byt, na pavlači, ve společných prostorech domu a dále vzhledem k podílu, náležejícímu k Bytu, předpokládáme, že je sdíleno celkem třemi bytovými jednotkami. Stejně tak prostor chodby, pavlač, (SVJ8) u vstupu do Bytu.

Ve vybavení, které náleží k jednotce, je v prohlášení vlastníka uvedena sprcha, je proto možné, že je v rámci kuchyně umístěn zjednodušený sprchový kout, tuto skutečnost se však z důvodu neumožnění přístupu rovněž nepodařilo ověřit.

S vlastnictvím Bytu je spojeno právo výlučného užívání sklepní kóje ve společných částech 1.PP Bytového domu.

Celkově předpokládáme, že se jedná o Byt horší kategorie a snížené kvality.

Bytový dům má celkem čtyři nadzemní podlaží a neprošel významnými rekonstrukcemi. V minulosti byl modernizován průjezd, poštovní schránky a domovní zvonky. Vnější fasáda a okna jsou původní.

Ve dvoře, náležejícímu k Bytovému domu, jsou umístěny dvě zděné garáže.

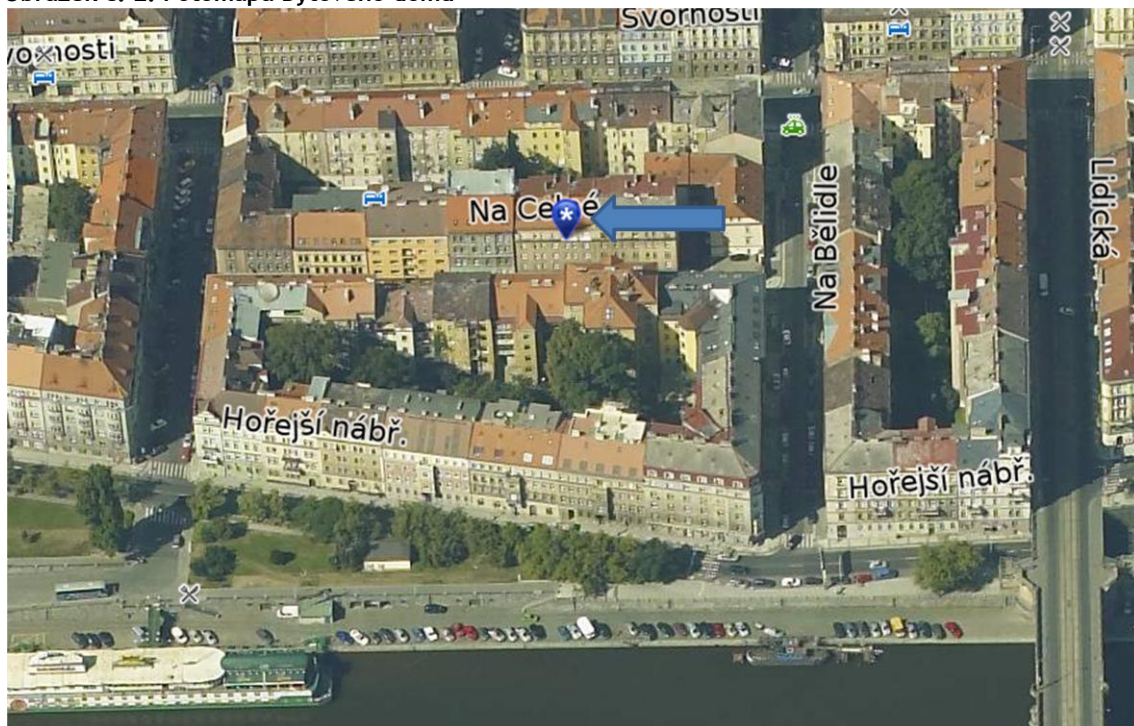
3.2 Poloha

Bytový dům se nachází v zástavbě obdobných starších cihlových bytových domů na uprostřed ulice Na Celné. Jedná se o část čtvrti Smíchov v záplavovém území řeky Vltavy. Ve čtvrti je veškerá občanská vybavenost, v blízkosti se nachází např. nákupní centrum Nový Smíchov.

Obrázek č. 1: Mapa s lokalizací Bytu v Praze



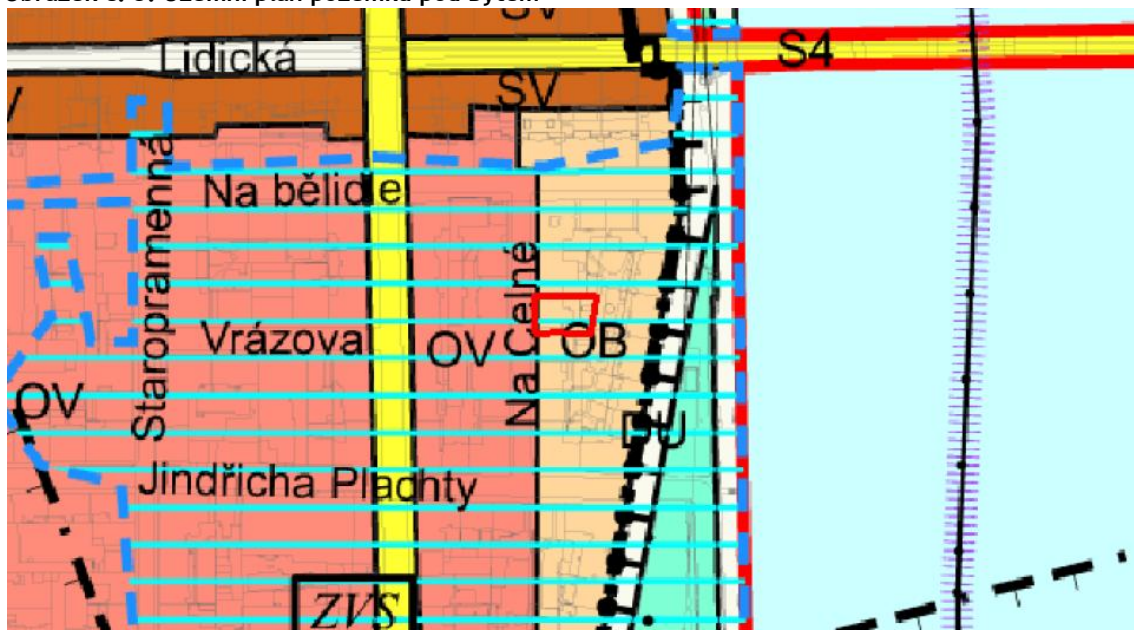
Obrázek č. 2: Fotomapa Bytového domu



3.3 Využití ploch - územní plán

Podle územního plánu hlavního města Prahy se jedná převážně o plochu typu OB, tedy území čistě obytné. Bytový dům se nachází v záplavovém území Vltavy.

Obrázek č. 3: Územní plán pozemku pod Bytem



OB - čistě obytné:

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV).

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.³

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

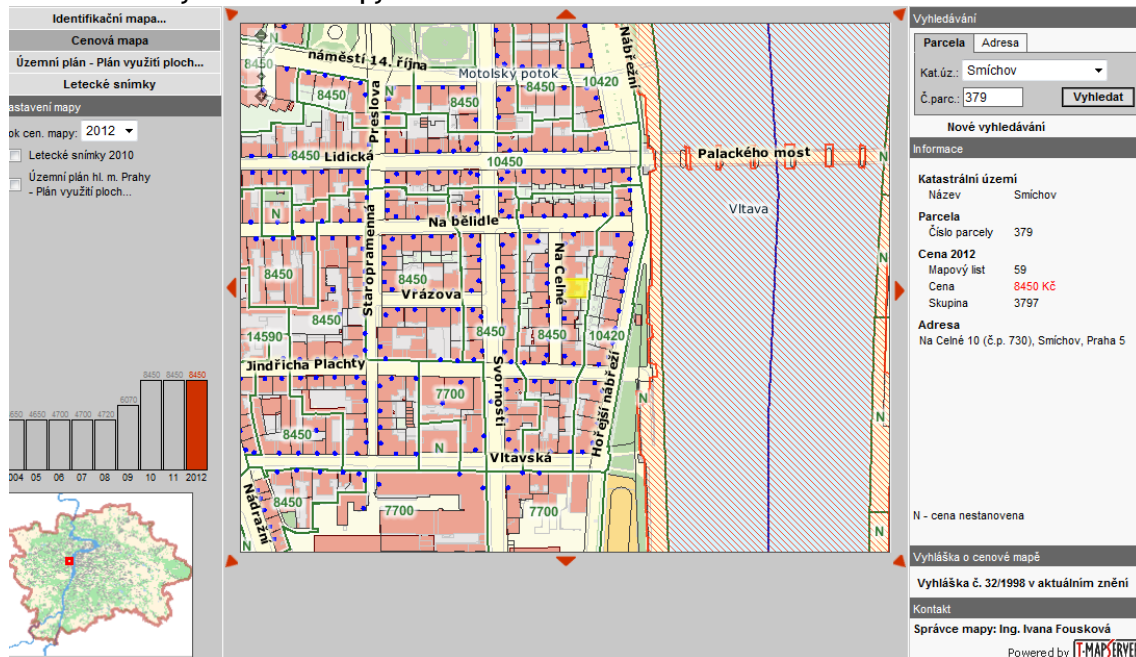
Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

³ jako nerušící služby a provozy nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot

3.4 Cenová mapa stavebních pozemků

Pozemek pod Bytovým domem parc. č. 379 je v cenové mapě oceněn ve výši 8 450 Kč/m².

Obrázek č. 4: Výřez Cenové mapy



3.5 Dopravní poměry

Nemovitost je dobře velmi dopravně přístupná. V docházkové vzdálenosti se nachází tramvajová zastávka „Zborovská“ (linka autobusu 4, 7, 10, 14, 16, 54) a ve vzdálenosti cca 500 stanice metra B „Anděl“. Parkování před Nemovitostí je složitější. Parkovat je možné v ulicích před domem, ale v lokalitě je všeobecně spíše nedostatek míst. V blízké době se počítá se zavedením parkovacích zón, které by měli ulehčit situaci rezidentům Prahy 5 a naopak znesnadnit jejím nerezidentům.

3.6 Infrastruktura

V prohlášení vlastníka není zmíněn způsob vytápění Bytu, v sousední bytové jednotce č. 730/8 jsou však ve vybavení, k ní náležející, uvedena kamna na uhlí. Proto předpokládáme, že je pravděpodobné, že také oceňovaná Nemovitost je vytápěna tuhými palivy, případně přímotopy.

3.7 Majetkoprávní vztahy

V části C (Omezení vlastnického práva) jsou ve výpisu z katastru nemovitostí uvedena omezení, Viz. Příloha č. 2: Výpis z listu vlastnictví LV č. 6303, katastrální území Smíchov

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 přihlédnout 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 užitkem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitkem 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.

5 Analýza hodnoty

5.1 Volba metody

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

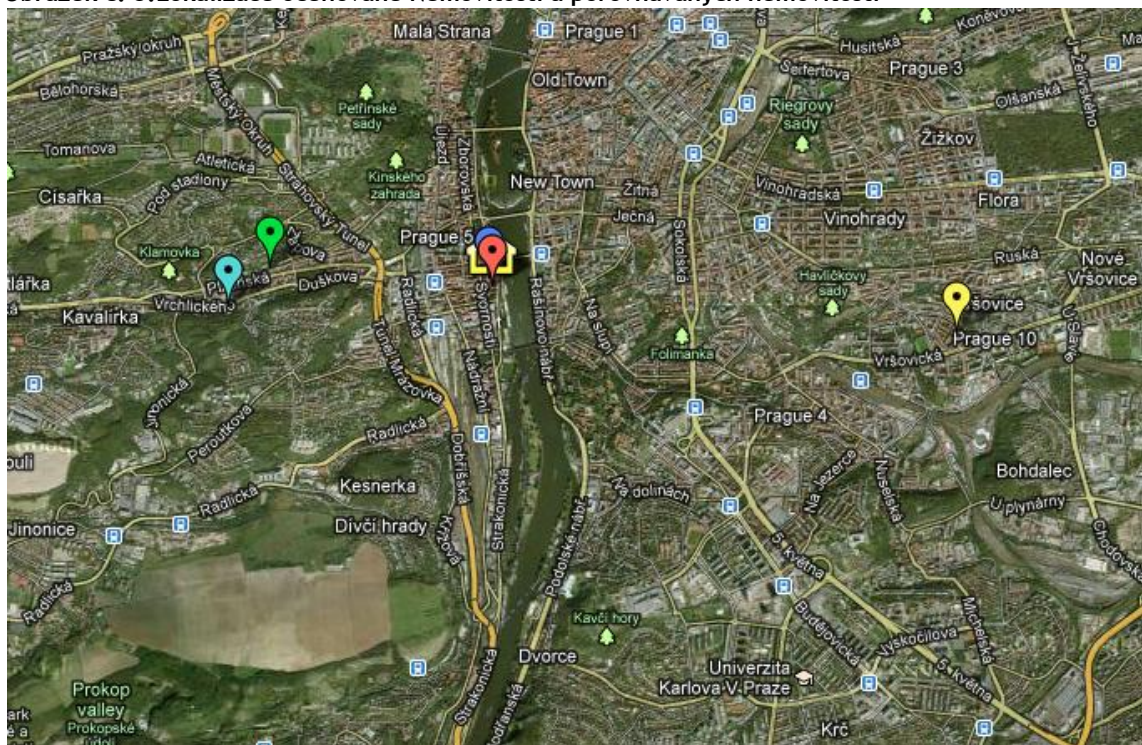
Metoda tržního porovnání je založena na porovnání Nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např.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

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

5.2 Výpočet porovnávací metodou

Pro porovnání bylo vycházeno z nabídkových obchodních transakcí prodeje bytů v Praze 5 a ve Vršovicích ve starších cihlových bytových domech. Ve všech případech se jednalo o bytové jednotky, kdy WC bylo umístěno mimo bytovou jednotku na chodbě/pavlači bytových domů. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se dohodl potenciální kupující s vlastníkem.

Obrázek č. 5: Lokalizace oceňované Nemovitosti a porovnávaných nemovitostí



Samotný výpočet včetně porovnání viz Příloha č. 4: Výpočet porovnávací metodou.

-  **Oceňovaná Nemovitost**
Na Celné 730
-  **Porovnávaná nemovitost č. 1**
Na Celné 730
-  **Porovnávaná nemovitost č. 2**
Na Celné 708
-  **Porovnávaná nemovitost č. 3**
Holečkova 177
-  **Porovnávaná nemovitost č. 4**
Vrchlického
-  **Porovnávaná nemovitost č. 5**
Orelská 83

Cena Bytu včetně příslušenství stanovená porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 1 400 000 Kč.

6 Závěrečný výrok

Hodnota oceňovaného Bytu byla k datu ocenění 27. listopadu 2012 stanovena:

a) cena obvyklá Nemovitosti, činí:

1 400 000 Kč

b) Cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí:

Nájemní vztah - Nezjištěno

Věcná břemena - Nezjištěno.

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

d) Výsledná obvyklá cena nemovitosti:

Bytové jednotky č. 730/9 nacházející se v bytovém domě č.p. 730 na pozemku parc.č. 379, včetně podílu na společných částech Bytového domu a pozemku parc.č. 379 ve výši 360/7452, katastrální území Smíchov, vedené u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 6303 činí k datu ocenění 27. listopadu 2012:

1 400 000 Kč

Slovy: jedenmiliončtyřista 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 rozhodnutím č.j. 109/2008-OD-ZN/3 s rozsahem oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 93/2012-OSD-SZN/25 pro znaleckou činnost:

Obor Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

Oceňování movitých věcí (včetně strojů, přístrojů, zařízení, motorových vozidel, výpočetní techniky), Oceňování nemovitostí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, stanovení výše nájemného) a práv k nemovitostem (zástav, břemen), Oceňování podniků (včetně práv podniků, práv k podnikům, veškerých položek aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), Oceňování obchodního jmění při přeměnách (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), včetně přezkoumání a posuzování přeměn obchodních společností z ekonomického hlediska, vyhotovení znaleckých zpráv o fúzi, výpočtu výměnných poměrů, Oceňování HW a SW (včetně výpočetní techniky, informačních a komunikačních technologií - ICT, systémů, přístrojů a zařízení).

Obor Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění:

HW a SW (včetně výpočetní techniky, informačních a komunikačních technologií - ICT, systémů, přístrojů a zařízení).

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 621-103/2012 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti:

Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podá:

.....
Ing. Jiří Hrabec

Podpis za znalecký ústav:

.....
Josef Jaroš

V Praze dne 11. 12. 2012

8 Přílohy

Příloha č. 1: Usnesení o jmenování znalce

Příloha č. 2: Výpis z listu vlastnictví LV č. 6303, katastrální území Smíchov

Příloha č. 3: Část prohlášení vlastníka s popisem Bytu

Příloha č. 4: Výpočet porovnávací metodou

Příloha č. 5: Fotopříloha

Příloha č. 1: Usnesení o jmenování znalce

Číslo jednací: 025 Ex 11404/09-42

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 5 č.j. 33 Nc 1288/2009-4, ze dne 22.6.2009, kterým byla nařízena exekuce dle exekučního titulu: Exekutorský zápis ze dne 26.2.2009, č.j. 025 EZ 721/2009, jež vydal Sobišková Zuzana, Exekutorský zápis ze dne 24.3.2009, č.j. 025 EZ 1078/09, jež vydal Grosam Jan, ve věci:

oprávněného

CASH COLLECTORS CZ a.s. (dříve European Collectors a.s.), se sídlem Týn 1049, 110 00 Praha 1 - Staré Město, IČ/RČ: 27932788

zast.: Mgr. Lošan Marek, advokát, bytem/se sídlem Týn 1049/3, 110 00 Praha 1

proti

povinnému

Demeter, roz. Rostáš Gejza, bytem/se sídlem Plzeňská 558/24, 150 00 Praha 5 - Smíchov, RČ: 680525/0760

o provedení exekuce pro 191545,--Kč s 0,1% úrokem z prodlení denně od 31.3.2009 do zaplacení, náklady předchozího řízení 3523,--Kč, náklady exekuce a oprávněného rozhodl takto:

Soudní exekutor ustanovuje znalecký ústav z oboru ceny a odhady nemovitostí APOGEO Esteem, a.s., Koněvova 2660/141, Praha 3, IČ : 26103451.

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

Úkolem znalce je:

- 1) ocenit nemovitosti:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha		Obec: 554782 Praha	
Kat.území: 729051 Smíchov		List vlastnictví: 6303	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
B Nemovitosti			
Jednotky			
Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
730/9	byt	památkově chráněné území	360/7452
Budova Smíchov, č.p. 730, LV 5971, byt.dům			
na parcele			
379			
Parcela	379	zastavěná plocha a nádvoří	471m2

a

Ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 10/207 na nemovitosti:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 729051 Smíchov		List vlastnictví: 5971		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
379	471	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcele	
Smíchov, č.p. 730	byt.dům	památkově chráněné území	379	

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 posudku 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 9.11.2012

Mgr. Pavel Struminský
Exekutorský kandidát
Pověřený soudním exekutorem

Doručení :

POV, OPR, soudní znalec
Demeterová Naděжда

**Příloha č. 2: Výpis z listu vlastnictví LV č. 6303,
katastrální území Smíchov**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2012 15:15:02

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 11404/09 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729051 Smíchov List vlastnictví: 6303

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Demeter Gejza a Demetrová Naděžda, Plzeňská 558/24, Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5, Na Celné 730/10, Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5	680525/0760 676019/0811	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
730/9	byt	památkově chráněné území	360/7452
	Budova Smíchov, č.p. 730, LV 5971, byt.dům		
	na parcele	379	
	Parcely	379	zastavěná plocha a nádvoří
			471m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Demeter Gejza, Plzeňská 558/24, Z-116657/2009-101
Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5,
RČ/IČO: 680525/0760, Jednotka:
730/9

Listina Exekuční příkaz 025 EX-11404/2009 -6 ze dne 28.08.2009.

Z-116657/2009-101

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Demeter Gejza, Plzeňská 558/24, Z-187420/2009-101
Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5,
RČ/IČO: 680525/0760, Jednotka:
730/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-221013/2009 17 ze dne 26.10.2009.

Z-187420/2009-101

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný Demeter Gejza r.č.680525/0760

Demeter Gejza a Demetrová Naděžda, Plzeňská 558/24, Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5, Na Celné 730/10, Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5, RČ/IČO: 680525/0760 676019/0811, Z-59399/2010-101

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2012 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 11404/09 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729051 Smíchov List vlastnictví: 6303
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k
Jednotka: 730/9	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-234316/2010 16 ze dne 28.07.2010.	Z-59399/2010-101
o Zástavní právo exekutorské	
Pohledávka ve výši 808,- Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení.	
Povinný Demeter Gejza, r.č.680525/0760	
Dopravní podnik hl.m. Prahy	Jednotka: 730/9
,akciová společnost, Sokolovská	Z-9627/2011-101
42/217, Praha 9, Vysočany, 190 22,	
RČ/IČO: 00005886	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-234316/2010 13 ze dne 17.06.2010. Právní moc ke dni 26.07.2010.	Z-9627/2011-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Demeter Gejza, Plzeňská 558/24, Z-47071/2011-101
	Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5,
	RČ/IČO: 680525/0760, Jednotka:
	730/9
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 025 Ex-17280/2010 8 ze dne 02.05.2011.	Z-47071/2011-101
o Zástavní právo exekutorské	
pohledávka ve výši 2.715,- Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení	
povinný: Demeter Gejza, r.č. 680525/0760	
Česká pojišťovna a.s., Spálená	Jednotka: 730/9
75/16, Praha 1, Nové Město, 113 04,	Z-51177/2011-101
RČ/IČO: 45272956	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 025 EX-17280/2010 9 ze dne 02.05.2011. Právní moc ke dni 09.05.2011.	Z-51177/2011-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
povinný: Demeter Gejza, nar. 25.5.1968	
	Jednotka: 730/9
	Z-75095/2011-101
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-287504/2010 19 ze dne 28.06.2011.	Z-75095/2011-101
o Nařízení exekuce	
JUDr. Jitka Wolfová, Exekutorský úřad Plzeň	
	Demeter Gejza, Plzeňská 558/24, Z-84883/2011-101
	Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5,
	RČ/IČO: 680525/0760
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 39 EXE-1089/2011 9 OS P5 ze dne 18.05.2011.;	
uloženo na prac. Praha	Z-84883/2011-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 11404/09 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Typ vztahu	Povinnost k
	Demeter Gejza, Plzeňská 558/24, Z-84883/2011-101 Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5, RČ/IČO: 680525/0760, Jednotka: 730/9
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 106 EX-2683/2011 18 ze dne 22.07.2011.	Z-84883/2011-101
o Nařízení exekuce JUDr. Jitka Wolfová Exekutorský úřad Plzeň-město	Demeter Gejza, Plzeňská 558/24, Z-103896/2011-101 Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5, RČ/IČO: 680525/0760
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 39 EXE-1243/2011 -9 OS P 5 ze dne 25.05.2011.; uloženo na prac. Praha	Z-103896/2011-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti povinný: Gejza Demeter nar. dne 25.5.1968	Jednotka: 730/9 Z-103896/2011-101
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 106 EX-4441/2011 -17 ze dne 20.09.2011.	Z-103896/2011-101
o Zástavní právo exekutorské Pohledávka ve výši 808,-Kč, náklady nalézacího řízení a příslušenství povinná osoba: Gejza Demeter nar. 25.05.1968	Jednotka: 730/9 Z-119108/2011-101
Dopravní podnik hl.m. Prahy ,akciová společnost, Sokolovská 42/217, Praha 9, Vysočany, 190 22, RČ/IČO: 00005886	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX- 287504/2010 14 ze dne 22.04.2011. Právní moc ke dni 03.10.2011.	Z-119108/2011-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	Demeter Gejza, Plzeňská 558/24, Z-126889/2011-101 Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5, RČ/IČO: 680525/0760, Jednotka: 730/9
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-234064/2010 38 ze dne 06.12.2011.	Z-126889/2011-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	Demeter Gejza, Plzeňská 558/24, Z-130122/2011-101 Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5, RČ/IČO: 680525/0760, Jednotka: 730/9

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 11404/09 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729051 Smíchov List vlastnictví: 6303

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 Ex-287749/2010 30 ze dne 19.12.2011. Z-130122/2011-101	
o Zástavní právo exekutorské pohledávka ve výši 808,- Kč a náklady na řízení povinný: Gejza Demeter, r.č. 680525/0760 Dopravní podnik hl.m. Prahy Jednotka: 730/9 Z-4207/2012-101 ,akciová společnost, Sokolovská 42/217, Praha 9, Vysočany, 190 22, RČ/IČO: 00005886	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-287749/2010 -15 ze dne 12.10.2011. Právní moc ke dni 24.10.2011. Z-4207/2012-101	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Demeter Gejza, Plzeňská 558/24, Z-47971/2012-101 Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5, RČ/IČO: 680525/0760, Jednotka: 730/9	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-256372/2010 -31 ze dne 13.07.2012. Z-47971/2012-101	
o Zástavní právo exekutorské Pohledávka ve výši 200,- Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení. Povinný Demeter Gejza, r.č.680525/0760 Dopravní podnik hl.m. Prahy Jednotka: 730/9 Z-54910/2012-101 ,akciová společnost, Sokolovská 42/217, Praha 9, Vysočany, 190 22, RČ/IČO: 00005886	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-256372/2010 24 ze dne 11.06.2012. Právní moc ke dni 25.06.2012. Z-54910/2012-101	
o Zástavní právo exekutorské pohledávka ve výši 204,-Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení povinný: Demeter Gejza, r.č. 680525/0760 Dopravní podnik hl.m. Prahy Jednotka: 730/9 Z-65890/2012-101 ,akciová společnost, Sokolovská 42/217, Praha 9, Vysočany, 190 22, RČ/IČO: 00005886	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-256399/2010 26 ze dne 08.08.2012. Právní moc ke dni 20.08.2012. Z-65890/2012-101	
o Zástavní právo exekutorské Pohledávka ve výši 3.312,- Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení povinný : Gejza Demeter, r.č. 680525/0760 Česká podnikatelská pojišťovna, Jednotka: 730/9 Z-67257/2012-101 a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/23, Praha 8, Karlín,	

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 11404/09 pro Soudního exekutora
Grosam Jan, JUDr.

D Jiné zápisy		
Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen	dne 22.7.2011 povinný: Gejza Demeter rč.680525/0760	Jednotka: 730/9 Z-84883/2011-101
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 106 EX-2683/2011 19 ze dne 22.07.2011.		Z-84883/2011-101
o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen	dne 21.9.2011 povinný: Gejza Demeter nar. dne 25.5.1968	Jednotka: 730/9 Z-103896/2011-101
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 106 EX-4441/2011 -18 ze dne 20.09.2011.		Z-103896/2011-101
o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen	dne 10.10.2011 povinný: Gejza Demeter, nar. 25.5.1968	Jednotka: 730/9 Z-108783/2011-101
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-234064/2010 -27 ze dne 10.10.2011.		Z-108783/2011-101

Listina

- Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 19.05.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2003.

Nemovitosti jsou v uzemním 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 08.11.2012 15:15:02

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 11404/09 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729051 Smíchov List vlastnictví: 6303
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-37756/2003-101

Pro: Demeter Gejza a Demetrová Naděžda, Plzeňská 558/24, Praha 5, RČ/IČO: 680525/0760
Smíchov, 150 00 Praha 5, Na Celné 730/10, Praha 5, Smíchov, 676019/0811
150 00 Praha 5

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

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.11.2012 15:25:26

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č. 3: Část prohlášení vlastníka s popisem Bytu

9. Bytová jednotka č. 730/9 o velikosti 1+1, umístěná v budově 730, v části budovy - domě čp. 730 v 3.NP, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

kuchyně	15.8 m ²
1/3 WC (SVJ5)	0.4 m ²
1/3 spol.chodby (SVJ6)	2.9 m ²
pokoj I	16.9 m ²

Celková plocha bytu s příslušenstvím je 36.0 m².

Vybavení náležející k jednotce:

a) sprcha 1 ks

S vlastnictvím jednotky je spojeno:

právo výlučného užívání sklepní kóje ve společných částech 1.PP budovy

K vlastnictví jednotky č.: 730/9 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 360/7452 na společných částech budovy, které jsou popsány v čl. 4 tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána v čl. 5 tohoto prohlášení.

Příloha č. 4: Výpočet porovnávací metodou

Oceňovaná nemovitost:		Na Celné 730/17, Smíchov	Bytová jednotka 1+1; WC na chodbě, pavlač	x	x	Smíchov; širší centrum	3.NP	Standard bytu nezjištěn (předpoklad zanedbaný byt) standard domu horší	Stanice tramvaje "Zborovská", parkování obtížnější	Byt v OV povinného bez zjištěného nájemního vztahu či další právní vady	36	39 129 Kč
srovnání m ² užitné plochy		Identifikace bytové jednotky	Popis	Nabídková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Poloha		Technický standard	Dostupnost & parkování	právní vady	užitná plocha	celkem Kč/m2
						v obci	v budově					
Porovnávání nemovitosti	1	Na Celné 730, Smíchov	1+1 ve zvýšeném přízemí staršího cihlového domus WC na chodbě	50 158 Kč	Nabídka srealty.cz, listopad 2012	Obdobná	1.NP Horší	Standard bytu Lepší Standard domu shodný	Stanice tramvaje "Zborovská", parkování obtížnější	bez zjištěných právních vad	32 m ² , Obdobná	40 126 Kč
	Koef.				0,8	1	1,1	0,9	1	1	1	0,80
	2	Na Celné 708, Smíchov	1+1 ve 3. NP staršího cihlového domu, v bytě patro na spaní, WC na společné chodbě (pavlač)	58 794 Kč	Nabídka, středoecké reality, listopad 2012	Obdobná	3. NP Obdobná	Standard bytu Lepší Standard domu Obdobný	Stanice tramvaje "Zborovská", parkování obtížnější	bez zjištěných právních vad	34 m ² , Obdobná	41 156 Kč
	Koef.				0,8	1	1	0,9	1	1	1	0,70
	3	Holečkova 177, Smíchov	Garsoniéra v původním stavu ve 2. NP staršího cihlového domu, WC na chodbě	33 947 Kč	Nabídka, Real Expert, listopad 2012	Horší	2. NP Obdobná	Standard bytu Lepší, Standard domu Obdobný	Stanice autobusu "Holečkova", parkování před domem	byt obsazen dlouhodobým nájemníkem	19 m ² , Menší	39 039 Kč
	Koef.				0,8	1,1	1	0,9	1,1	1,3	0,95	1,15
	4	Vrchlického, Smíchov	1+1 v původním stavu v historickém cihlovém bytovém domu s WC na chodbě	32 143 Kč	Nabídka, reality.idnes.cz, listopad 2012	Obdobná	5. NP Obdobná	Standard bytu Lepší, Standard domu Obdobný	Stanice tramvaje "U Zvonu", parkování obtížnější	byt ve družstevním vlastnictví, nesplacena anuita	28 m ² , Obdobná	32 143 Kč
	Koef.				0,8	1	1	0,9	1	1,3	1	1,00
	5	Orelská 83, Vršovice	Garsoniéra ve stavu před rekonstrukcí v cihlovém starším domě s WC na chodbě	50 800 Kč	Nabídka, srealty.cz, listopad 2012	Horší	2. NP Obdobná	Standard bytu Obdobný Standard domu Obdobný	Stanice tramvaje "Čechovo náměstí", parkování obtížnější	bez zjištěných právních vad	18,7 m ² , Menší	43 180 Kč
	Koef.				0,8	1,1	1	1	1	1	0,95	0,85

			
	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Oceňovaná Nemovitost			
	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5	

Lokalita	Celková hodnota	Počet	Hodnota/m ²
Na Celné Smíchov	(Kč)	(m ²)	(Kč/m ²)
Byt 1+1, 3.NP	1 404 000 Kč	36,00	39 000 Kč

Příloha č. 5: Fotopříloha



Bytový dům - uliční pohled



Bytový dům - pohled z vnitrobloku



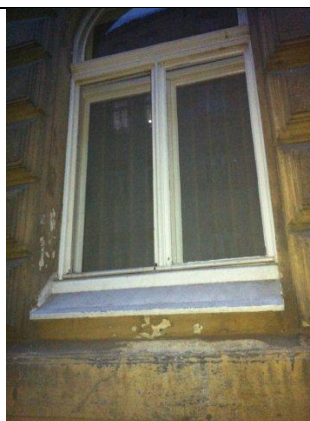
Pavlač



Vchod



Detail fasády



Detail okna