

ZNALECKÝ POSUDEK č. 550-32/2012

Stanovení ceny obvyklé bytové jednotky č. 1000/28 v bytovém domě č. p. 1000, 1001 včetně podílů na příslušenství, společných částech a pozemcích, katastrální území Černý most, vedeno u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, zapsáno na LV č. 2684



Zhotovitel: **APOGEO Esteem, a.s., znalecký ústav** (dále též jako „Zhotovitel“)
Koněvova 2660/141
130 83 Praha 3
IČO: 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 14012/10 - 25

Posudek obsahuje celkem 19 stran textu včetně titulní strany, 13 stran příloh. Je vyhotoven v pěti výtiscích. Zadavateli se předává ve čtyřech výtiscích a jeden výtisk je uložen v archivu Zhotovitele.

VYHOTOVENÍ č. 5

Souhrnná zpráva ke znaleckému posudku č. 550-32/2012

Předmět a účel znaleckého posudku

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

Bytové jednotky č. 1000/28 nacházející se v bytovém domě č.p. 1000, 1001 (dále též jako „Bytový dům“) na pozemcích parc.č. 232/140, 232/141, včetně podílu na společných částech Bytového domu a pozemků parc.č. 232/140 a 232/141 ve výši 4521/687628, katastrální území Černý Most, vedené u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 2 684 (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. února 2012:

1 300 000 Kč

Slovy: jeden milion tři sta tisíc korun českých

Vybrané náležitosti znaleckého posudku, tj. otisk znalecké pečeti, podpis a znalecká doložka, viz str. 19 tohoto posudku.

.....
Josef Jaroš, MBA
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	13
3.6	Infrastruktura	13
3.7	Majetkoprávní vztahy	13
4	METODY OCENĚNÍ	14
4.1	Nákladová metoda	14
4.2	Výnosová metoda	14
4.3	Porovnávací metoda	15
5	ANALÝZA HODNOTY	16
5.1	Volba metody	16
5.2	Výpočet porovnávací metodou	16
6	ZÁVĚREČNÝ VÝROK	18
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	19
8	PŘÍLOHY	20

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

1 Úvod

1.1 Účel a předmět ocenění

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

Bytové jednotky č. 1000/28 nacházející se v bytovém domě č.p. 1000, 1001 (dále též jako „Bytový dům“) na pozemcích parc.č. 232/140, 232/141, včetně podílu na společných částech Bytového domu a pozemků parc.č. 232/140 a 232/141 ve výši 4521/687628, katastrální území Černý Most, vedené u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 2 684 (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. února 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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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. 2. 2012 usnesením č.j. 025 Ex 14012/10 - 25.

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. 2 684, katastrální území Černý Most, vyhotovený dne 9.2.2012 Zadavatelem,
- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 173, katastrální území Černý Most, vyhotovený dne 9.2.2012 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. 2. 2012 zástupcem Zhotovitele p. Korčákem.

Pokus o kontakt s povinným byl proveden prostřednictvím pošty na adresu trvalého bydliště vlastníka Nemovitosti a telefonicky. Povinný zpočátku komunikoval, ale následně se na termín prohlídky nedostavil a dále již nebylo možno ho kontaktovat.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byly výměry a dispozice převzaty z Prohlášení vlastníka získaného na Katastrálním úřadě, bez možnosti kontroly skutečného stavu.

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: Nenan Bojič
Trvalé bydliště: Fejfarova 920/17, Praha 14, Černý Most, 198 00

Jméno: Alexandra Bojič
Trvalé bydliště: Fejfarova 920/17, Praha 14, Černý Most, 198 00

3 Identifikace Nemovitosti

Oceňovaný Byt č. 1000/28 je umístěn v 6. NP (nadzemní podlaží) Bytového domu a má výměru 45,21 m² podlahové plochy. Dle uvedených místností v prohlášení vlastníka je dispozice Bytu 2+kk.

3.1 Technický Popis

Jedná se o Byt v panelovém Bytovém domě o dvanácti nadzemních podlažích. Byt je umístěn v 6. NP. Jedná se o byt o dispozici 2+kk, celková plocha jednotky s příslušenstvím činí 45,21 m².

Oceňovaný Byt je dle prohlášení vlastníka tvořen následujícími místnostmi:

místnost	výměra m2
kuchyně	5,02
pokoj	10,63
pokoj	16,80
předsíň	7,35
koupelna	2,14
WC	1,03
sklep	2,24
Celkem	45,21

Pozn. Zhotovitele: Do celkové podlahové plochy je dle prohlášení vlastníka započtena i plocha sklepa. Vzhledem k tomu, že z dostupných dokument nebylo možno zjistit umístění sklepy, započítáváme tuto plochu sklepa do podlahové plochy Bytu dle příslušného prohlášení.

Dle obhlídky na místě je technický stav Bytového domu hodnocen jako přiměřený stáří Bytového domu.

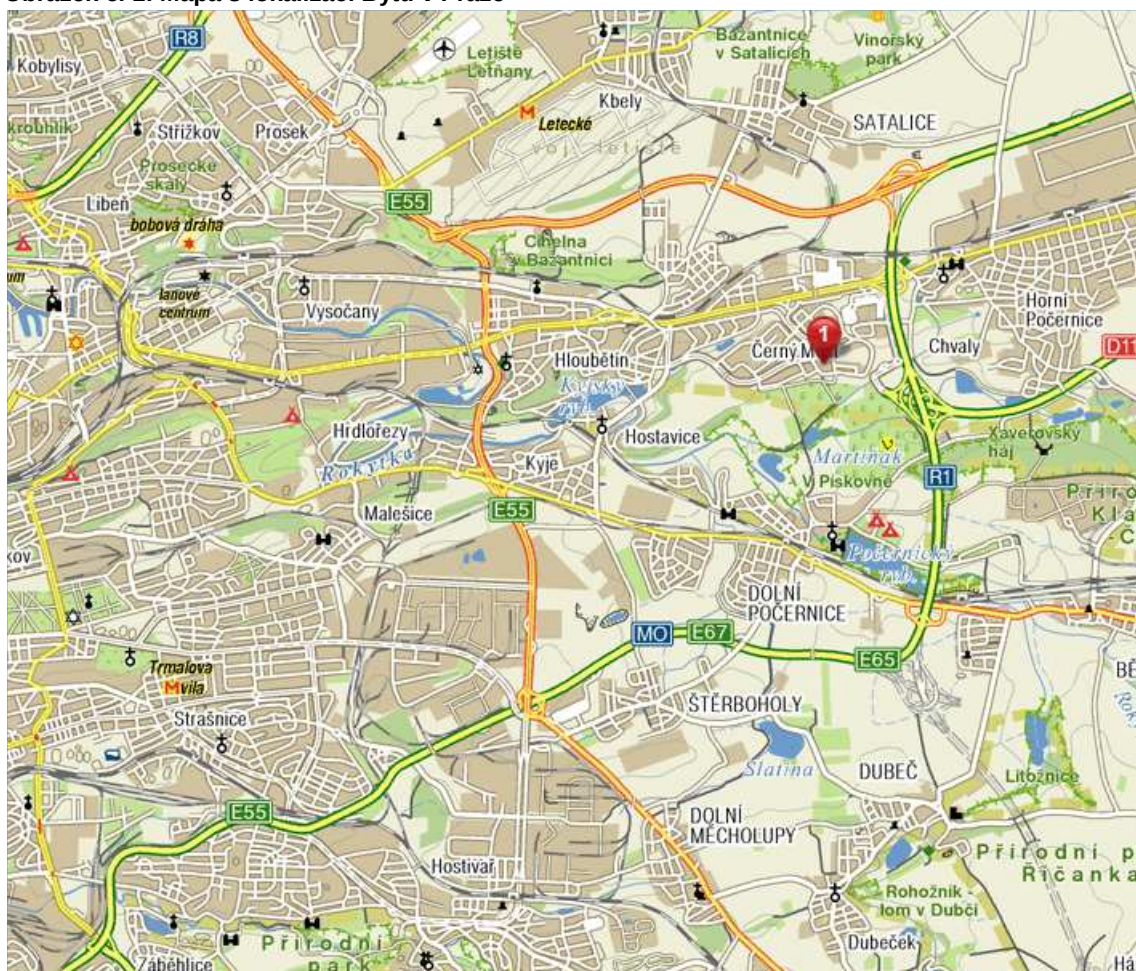
3.2 Poloha

Katastrální území Černý Most bylo vytvořeno v roce 1987 rozhodnutím NVP, a to na úkor dosavadních k.ú. Horní Počernice, Kyje a Hloubětín v rámci městského obvodu Praha 9.

Sídlíště Černý Most se stavělo v několika etapách, Černý Most I s přibližně 1 780 byty byl dokončen v roce 1980. Od roku 1985 se postupně staví jednotlivé stavby Černého Mostu II, kde bude po dokončení 5. stavby celkem asi 7270 bytů. Ulice byly v roce 1991 v souvislosti s politickými změnami po listopadu 1989 přejmenovány po československých letcích (např. Kpt. Stránského, Bryksova, Gen. Janouška), působících za 2. světové války v zahraničním odboji, především ve Velké Británii (RAF) a předtím ve Francii.

Nyní už bytová zástavba spolu s nákupním a zábavním Centrem Černý Most a nově vzniklým obchodním domem IKEA postupně vyplňují celý prostor mezi Kyjemi na západě a Horními Počernicemi na východě.³

Obrázek č. 1: Mapa s lokalizací Bytu v Praze



³ Zdroj: www.wikipedia.org

Obrázek č. 2: Fotomapa Bytového domu



3.3 Využití ploch – územní plán

Podle územního plánu Hlavního města Prahy se jedná o plochu typu SV, tedy smíšené.

Výjimečně přípustné funkční využití:

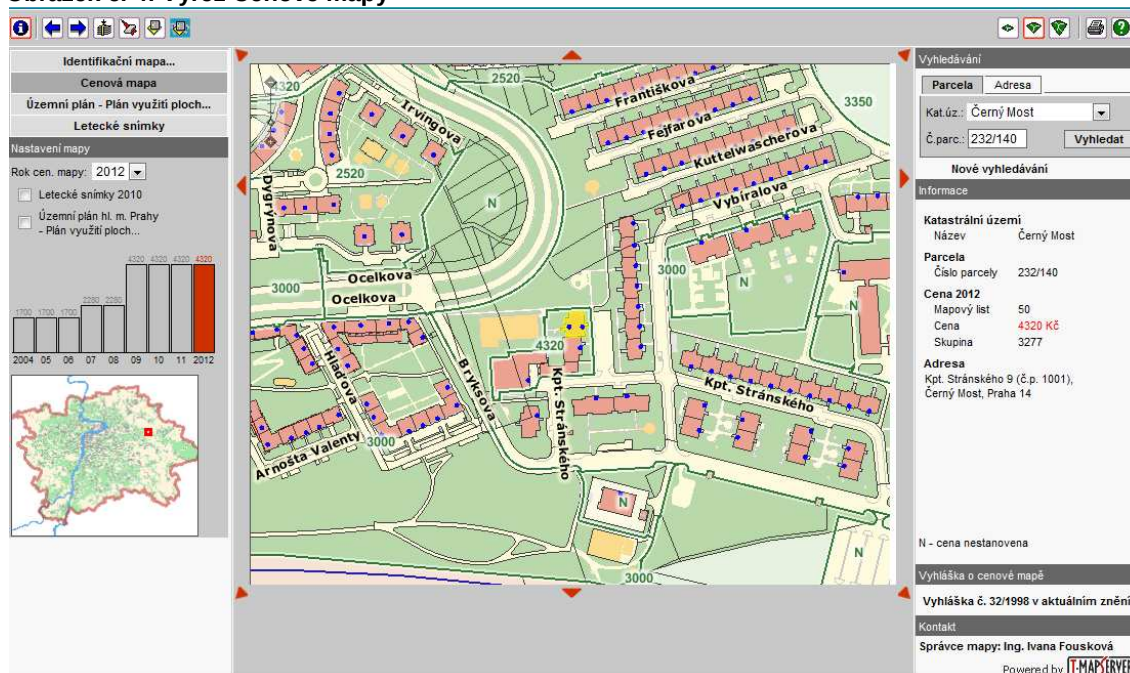
Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

3.4 Cenová mapa stavebních pozemků

Pozemky pod Bytovým domem parc. č. 232/140 a 232/141 jsou v cenové mapě oceněny ve výši 4 320 Kč/m².

Obrázek č. 4: Výřez Cenové mapy



3.5 *Dopravní poměry*

V docházkové vzdálenosti se nachází konečná zastávka autobusu „Bryksova“ (linka autobusu 296), umožňující spojení do centra Prahy. V docházkové vzdálenosti se nachází konečná metra linky B „Černý Most“.

Parkování před Nemovitostí je složitější, před Bytovým domem se sice nachází parkoviště, ale s nedostačující kapacitou.

3.6 *Infrastruktura*

Dle prohlášení vlastníka předpokládáme, že v Bytovém domě jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě mimo plynu.

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. 2 684, katastrální území Černý Most.*

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.

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 – Černém Mostě v ulici Kapitána Stránského, kde se nachází i oceňovaný Byt. Porovnávány byly byty pouze v osobním vlastnictví, nikoliv vlastnění bytovým družstvem.

Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na níž by se dohodl potenciální kupující s vlastníkem.

Porovnávané byty:

Porovnávaný byt č. 1, Kapitána Stránského

Panelový byt 2+kk v 11. patře částečně zatepleného panelového domu. Byt má zděné jádro, plastová okna. Na podlahách PVC. V domě nový výtah, stoupačky v plastu.

Zdroj: Century 21

Porovnávaný byt č. 2, Kapitána Stránského

Bytová jednotka o dispozici 2+kk a výměře 45 m², v 5.patře panelového domu. Byt je v udržovaném stavu, původní umakartové jádro, na podlaze pvc, plastová okna, původní kuchyňská linka.

Zdroj: Czech4home

Porovnávaný byt č. 3, Kapitána Stránského

Byt 2+kk o výměře 45 m². Byt se nachází v 11.patře panelového domu. Vchod do bytu je umístěn spolu s dalšími 2 byty v uzamykatelné před-chodbě, odděleně od ostatních prostor. Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem. Byt se skládá ze dvou neprůchozích pokojů, kuchyňského koutu, koupelny, WC a chodby. K bytu náleží sklep.

Zdroj: srealty.cz

Porovnáváný byt č. 4, Kapitána Stránského

Bytová jednotka o dispozici 2+kk v zatepleném panelovém domě na Černém mostě. Byt prošel částečnou rekonstrukcí - zděné jádro, rozvody vody a elektřiny, plastová okna. Dům má nový výtah, střechu, nové vstupní dveře.

Zdroj: Dumrealit

Porovnáváný byt č. 5, Kapitána Stránského

Bytová jednotka o dispozici 3+1 a výměře 77 m² se nachází v 1. Patře. V bytě zděné jádro, zasklená lodžie, na podlahách PVC a koberce.

Zdroj: sreality.cz

Porovnáváný byt č. 6, Kapitána Stránského

Bytová jednotka o dispozici 3+kk 66 m². Zděná koupelna s vanou, wc samostatné. Plastová okna orientovaná na jihozápad.

Zdroj: sreality.cz

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

Cena Bytu včetně příslušenství stanovená porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 1 300 000 Kč.

6 Závěrečný výrok

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

a) cena obvyklá Nemovitosti, činí:

1 300 000 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 nemovitosti:

Bytové jednotky č. 1000/28 nacházející se v bytovém domě č.p. 1000, 1001 na pozemcích parc.č. 232/140, 232/141, včetně podílu na společných částech Bytového domu a pozemků parc.č. 232/140 a 232/141 ve výši 4521/687628, katastrální území Černý Most, vedené u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 2 684 činí k datu ocenění 27. února 2012:

1 300 000 Kč

Slovy: jeden milion tři sta 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. 109/2008-OD-ZN/3 pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

Posuzování a přezkouvání účetnictví podnikatelských a nepodnikatelských subjektů, finančních institucí a organizací veřejného sektoru, Stanovování reálné hodnoty pro účely zákona o účetnictví, stanovování převodních a zúčtovacích cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posuzování inventarizace majetku, ekonomické a finanční rozborů, Expertní činnost v oboru české a mezinárodní účetní standardy, Expertní činnost v oboru daně, daňový systém ČR a EU, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, Posuzování a vymezování činností výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, Oceňování naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů, Oceňování movitých věcí (strojů, přístrojů, zařízení, technologických celků, motorových vozidel, výpočetní techniky, aj.), Oceňování nemovitostí (budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, aj.) a práv k nemovitostem (zástav, břemen, aj.), Oceňování nehmotného majetku (know-how, licencí, ochranných známek, patentů, software, aj.), Oceňování finančního majetku (cenných papírů, obchodních a vypořádacích podílů, obchodního majetku a jmění, pohledávek, aj.), Oceňování podniků (částí podniků, práv k podnikům, aktiv a pasiv podniků, prodeje a nájmu podniků), Oceňování nepeněžitých vkladů dle obchodního zákoníku, Přezkouvání a posuzování přeměn obchodních společností (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), Posuzování a přezkouvání vztahů, smluv, cen a dalších skutečností podle obchodního zákoníku.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 550-32/2012 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti:

Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podá:

Ing. Jiří Hrabec

Podpis za znalecký ústav:

Josef Jaroš, MBA

V Praze dne 28.3. 2012

8 Přílohy

Příloha č. 1: Usnesení o jmenování znalce

Příloha č. 2: Výpis z listu vlastnictví LV č. 2 684, katastrální území Černý Most

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

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 9 č.j. 74 EXE 4554/2010 - 12, ze dne 4.11.2010, kterým byla nařízena exekuce dle exekučního titulu: Platební rozkaz ze dne 4.11.2009, č.j. 53 EC 133/2009, jež vydal Obvodní soud pro Prahu 9, ve věci:

oprávněného

CC Invest Ltd., bytem/se sídlem Strait Street 90, 1436 Valletta, Malta, IČ/RČ: C 46484
zast.: Mgr. Lošan Marek, advokát, bytem/se sídlem Týn 1049/3, 110 00 Praha 1

proti

povinnému

Bojič Aleksandra, bytem/se sídlem FEJFAROVA 920/17, 190 00 Praha 9, RČ: 636024/2295

o provedení exekuce pro 67.833,61 Kč, s úrokem z prodlení ve výši 22,70 % p. a. z částky 98,- Kč od 4. 3. 2008 do 15. 3. 2008, s úrokem z prodlení ve výši 22,70 % p. a. z částky 1.898,- Kč od 16. 3. 2008 do 30. 3. 2008, s úrokem z prodlení ve výši 22,70 % p. a. z částky 67.833,60 Kč od 31. 3. 2008 do zaplacení, náklady předchozího řízení ve výši 24.493,60 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.

Znalci 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:

Ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 4521/687628 na nemovitosti:

Okres: C80100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731676 Černý Most List vlastnictví: 173
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Stavby			
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Spůsob ochrany
			Na parcele
	Černý Most, č.p. 1000, 1001	byt.dům	232/140, LV:85 232/141, LV:85

a

Okres: C80100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731676 Černý Most List vlastnictví: 2684
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
P 1000/28	byt		4521/687628
	Budova Černý Most, č.p. 1000, 1001, LV 173, byt.dům		
	na parcele	232/140 LV 85 232/141 LV 85	

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 9.2.2012

JUDr. Jan Grosam
Soudní exekutor

Doručení:
POV, OPR, soudní znalec
Bojič Nenaď

**Příloha č. 2: Výpis z listu vlastnictví LV č. 2 684,
katastrální území Černý Most**

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731676 Černý Most

List vlastnictví: 2684

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B. Nemovitosti

Jednotky

Parcely

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Bl Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

- Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky ve výši 700 000,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky ve výši 780 000,- Kč
budoucí pohledávky do výše 980 000,- Kč

Komerční banka, a.s., Na příkopě Jednotka: 1000/28

V-43984/2004-101

969/33, Praha 1, Staré Město,

114 07. RČ/IČO: 45317054

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.11.2004. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 03.11.2004.

V-43984/2004-101

- Nařízení exekuce

Bojić Nenad, Fejfarova 920/17, Z-14162/2008-210

Praha 14, Černý Most, 198 00

Praha 98. RČ/ICO: 620522/2067

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13Nc-6987/2007 -5 ze dne 13.09.2007.; uloženo na
 prac. Praha-západ

Z-14162/2008-210

- Nařízení exekuce

Mgr. David Koncz . Exekutorský úřad Cheb

Bojić Nenad, Fejfarova 920/17, Z-105700/2010-101

Praha 14, Černý Most, 198 00

Praha 98. RČ/ICO: 620522/2067

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 73 EXE-4090/2010 9 OSP9 ze dne 07.10.2010.;
uloženo na prac. Praha

Z-105700/2010-101

Nemovitosti jsou v uzemním 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 14012/10 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Bojič Aleksandra, Fejfarova 920/17, Praha 14, Černý Most, 198 00 Praha 98, RČ/ICO: 636024/2295, Jednotka: 1000/28
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 025 Ex-14012/2010 -8 ze dne 29.04.2011.	Z-46432/2011-101
o Zástavní právo exekutorské pohledávka ve výši 2 953,- Kč s příslušenstvím povinný Nerad Bojič r.č. 620522/2067 Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Praha 1, Nové Město, 113 04, RČ/ICO: 45272956	Z-66778/2011-101
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 074 EX-17822/2010 005 ze dne 25.01.2011. Právní moc ke dni 27.01.2011.	Z-66778/2011-101
o Nařízení exekuce Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Plzeň-město	
	Bojič Nenad, Fejfarova 920/17, Praha 14, Černý Most, 198 00 Praha 98, RČ/ICO: 620522/2067
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 80 EXE-864/2011 10 OS P9 ze dne 31.05.2011. Právní moc ke dni 27.08.2011.; uloženo na prac. Praha	Z-74264/2011-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Bojič Nenad, Fejfarova 920/17, Praha 14, Černý Most, 198 00 Praha 98, RČ/ICO: 620522/2067, Jednotka: 1000/28
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-06149/2011 008 ze dne 24.06.2011. Právní moc ke dni 27.08.2011.	Z-74264/2011-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Bojič Nenad, Fejfarova 920/17, Praha 14, Černý Most, 198 00 Praha 98, RČ/ICO: 620522/2067, Jednotka: 1000/28
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-13001/2011 15 ze dne 05.08.2011.	Z-89645/2011-101
o Zástavní právo exekutorské pohledávka ve výši 67 833,61 Kč s příslušenstvím povinný Bojič Aleksandra r.č. 636024/2295	

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 09.02.2012 13:55:02

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 14012/10 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731676 Černý Most List vlastnictví: 2684
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k	
Oprávnění pro		
CC Invest Ltd., id.č.C46484, Strait Jednotka: 1000/28 Street 90, 1436 Valletta - Palazzo Pietro Stiges,, Malta, RČ/ICO: -001		Z-5335/2012-101
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 025 Ex-14012/2010 9 ze dne 29.04.2011. Právní moc ke dni 06.05.2011.		
		Z-53175/2011-101
o Zástavní právo exekutorské Pohledávka ve výši 23.760,50 Kč s příslušenstvím. Povinný Bojič Nenad, r.č.620522/2067		
Telefónica Czech Republic, a.s., Za Jednotka: 1000/28 Brumlovkou 266/2, Praha 4, Michle, 140 22, RČ/ICO: 60193336		Z-130633/2011-101
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134 Ex-06149/2011 007 ze dne 24.06.2011. Právní moc ke dni 11.08.2011.		
		Z-130633/2011-101

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah k	
Vztah pro		
o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 5.8.2011 povinný Nerad Bojič r.č. 620522/2067	Jednotka: 1000/28	Z-89645/2011-101
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-13001/2011 14 ze dne 05.08.2011.		
		Z-89645/2011-101

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina		
o Smlouva kupní ze dne 02.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.11.2004.		V-44290/2004-101
Pro: Bojič Nenad a Bojič Aleksandra, Fejfarova 920/17, Praha 14, Černý Most, 198 00 Praha 98	RČ/ICO: 620522/2067 636024/2295	

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

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-6177/2012-101
Z-10449/2012-101

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.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 14012/10 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731676 Černý Most List vlastnictví: 2684

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil: _____ Vyhotoveno: 09.02.2012 14:18:50
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

**Příloha č. 3: Část prohlášení vlastníka s popisem
Bytu**

28. Jednotka č. 1000/28 je byt 2+KK, umístěný v 6. podlaží,
celková plocha je 45.21 m²

Tato jednotka se skládá z 2 místností a příslušenství
o následujících plochách:

- kuchyně..... 5.02 m²
- pokoj.....10.63 m²

strana 18

- pokoj.....16.80 m²
- předstíň..... 7.35 m²
- koupelna..... 2.14 m²
- WC..... 1.03 m²
- sklep..... 2.24 m²

Celková výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím je 45.21 m².

Vybavení jednotky:

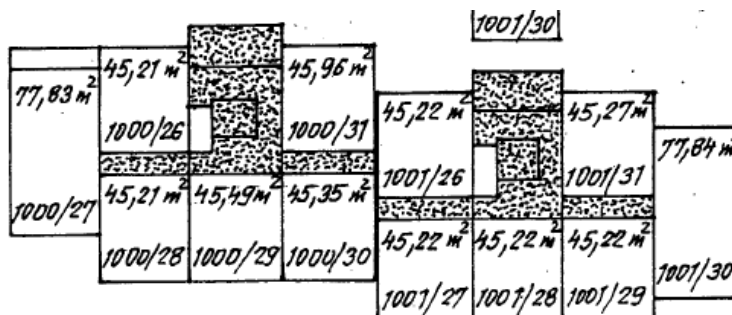
- kuchyňská linka.....1 ks
- sporák elektrický.....1 ks
- vestavěné skříně.....3 ks
- sprchový kout.....1 ks
- umyvadlo.....1 ks
- WC mísa s nádrží.....1 ks
- míchací baterie.....3 ks
- topná tělesa.....2 ks
- zvonek.....1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroustallace, odpady apod.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví této vymezené bytové jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 4521/687628.

6. PODLAŽÍ



Příloha č. 4: Výpočet porovnávací metodou

P. č.	Lokalita	Celk. nabídková cena	užitná plocha	Nabídková cena	Koef. Nab. Ceny	Koef. Polohy	Koef. Tech. Stavu	Koef. Celkem	Upravená cena za metr plochy
		(Kč)	m ²	(Kč/m ²)	-	-	-	-	(Kč/m ²)
1	kpt. Stránského, Praha 9	1 730 000	43	40 233 Kč	0,80	1,00	0,90	0,70	28 163 Kč/m ²
2	kpt. Stránského, Praha 9	1 990 000	45	44 222 Kč	0,80	1,00	1,00	0,80	35 378 Kč/m ²
3	kpt. Stránského, Praha 9	1 599 000	45	35 533 Kč	0,80	1,00	0,90	0,70	24 873 Kč/m ²
4	kpt. Stránského, Praha 9	1 790 000	45	39 778 Kč	0,80	1,00	1,00	0,80	31 822 Kč/m ²
5	kpt. Stránského, Praha 9	2 390 000	77	31 039 Kč	0,80	1,10	1,00	0,90	27 935 Kč/m ²
6	kpt. Stránského, Praha 9	2 298 000	66	34 818 Kč	0,80	1,00	0,90	0,70	24 373 Kč/m ²
	Vážený průměr z nabídek								28 757 Kč

Oceňovaná nemovitost

	Lokalita	Celková hodnota	Počet						Hodnota/m ²
		(Kč)	m ²						(Kč/m ²)
	kpt. Stránského	1 300 104 Kč	45,21						28 757 Kč

Příloha č. 5: Fotopříloha

	
Bytový dům č.p. 1 000, 1 001	Bytový dům č.p. 1 000, 1 001
	
Parkování - naplněná kapacita	Parkování - naplněná kapacita