ASB

025EX000326836

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5
Bělohorská 270/17, 169 00 PRAHA 6
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Jan Grosam

Došlo dne: 27 -12- 2012

Počet stejnopisů: 4

Počet příloh:

Podpis

Znalecký posudek č. 1234-112/2012

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) bytové jednotky č. 220/9 zapsané na LV č. 455 a podílu na společných částech domu č.p. 220 a pozemku parc.č. st. 332, zapsaném na listu vlastnictví č. 511, vše kat. území Únětice u Prahy, obec Únětice.

(dále též jako „Nemovitost")

Zhotovitel: **ASB Appraisal, s.r.o.- znalecký ústav, 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 1395/10-20

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 13 stran textu včetně titulní strany a 28 stran příloh. Zadavateli se předává ve čtyřech výtiscích.

VYHOTOVENÍ č. 1

ASB

Souhrnná zpráva ke znaleckému posudku č. 1234-112/2012

Předmět a účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) bytu č. jednotky 220/9 zapsané na LV č. 455 a podílu 583/11135 na společných částech domu č.p. 220 a pozemku parc.č. st. 332 zapsaném na listu vlastnictví č. 511, vše kat. území Únětice u Prahy, obec Únětice (dále též jako „*Nemovitost*).

Zhotovitel

Znalecký posudek zpracoval znalecký ústav ASB Appraisal, s.r.o. (dále též jako „Zhotovitel") 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 4. 12. 2012 činí:

1 943 000 Kč

Slovy: jeden milion devět set čtyřicet tři tisíc korun českých

Vybrané náležitosti znaleckého posudku, tj. otisk znalecké pečeti, podpis a znalecká doložka, viz str. 12 tohoto posudku.

ASB

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 6
3.4 Infrastruktura 6

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 11

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA 12

8 PŘÍLOHY 13

Obrázky:

Obrázek č. 1: Mapa s širší lokalizací Nemovitosti 6
Obrázek č. 2: Mapa s bližším umístěním Nemovitosti 6

1 Úvod

1.1 Účel a předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) bytu č. jednotky 220/9 zapsané na LV č. 455 a podílu 583/11135 na společných částech domu č.p. 220 a pozemku parc.č. st. 332 zapsaném na listu vlastnictví č. 511, vše kat. území Únětice u Prahy, obec Únětice.

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

1.2 Rozhodné datum ocenění

Hodnota Nemovitosti je stanovena k rozhodnému datu ocenění: **4.prosince 2012.**

1.3 Místní šetření

Místní šetření proběhlo dne 4.12.2012 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: Oleg Chiriliuc
RČ: 840426/2625
Trvalé bydliště: Svatý Jan 220/12, Únětice, Horoměřice, 252 62

ASB

3 Identifikace Nemovitosti

3.1 Popis Nemovitosti

Oceňovaná Nemovitost je součástí novostavby bytového domu o dvou nadzemních podlažích obytném podkroví s celkem dvanácti bytovými jednotkami.
Bytový dům je zděná, nepodsklepená budova. Střecha je sedlová, střešní krytina tvoří betonové střešní tašky. Okna a dveře jsou z plastu. V suterénu se nacházejí společné prostory, sklepy a vstupní prostory. Vytápění zabezpečuje plynový kotel. K bytovému domu náleží společný balkon. Před bytovým domem jsou parkovací stání, za domem upravená předzahrádka (oploceno, terasa, dětské hřiště).
Bytový dům je napojen na plyn, elektrickou energii, vodovodní řad a kanalizaci. Nachází se v klidné části obce Únětice. K domu vede slepá ulice, která slouží pouze jako příjezdová komunikace ke komplexu domů Svatý Jan.
Obec s plnou občanskou vybaveností. Spojení do Prahy je zajištěno častými spoji autobusů (PID).
Stav bytové jednotky nebyl zjištěn, ale vzhledem ke stáří objektu a kvalitě zpracování společných prostor lze předpokládat, že odpovídá současným standardům.
Podle údajů z prohlášení vlastníka Nemovitost tvoří bytová jednotka č. 9 o dispozici 2+kk, umístěná ve 3. nadzemním podlaží (podkroví) ve střední jižní části budovy.
Celková podlahová plocha Bytu s příslušenstvím je 58,3 m^2.

Tabulka č. 1: Výměry místností

Typ	Výměra (m^2)
Hala	4,2
Chodba	3,9
WC	1,7
Spíž	1,6
Koupelna	3,6
Obývacá pokoj + kk	27,7
Ložnice	14,0
Schodiště na galerii	1,6
Celkem	**58,3**

Další údaje o Nemovitosti nebyly dohledány.

3.2 Poloha

Oceňovaná Nemovitost se nachází v obci Únětice v okrese Praha-západ, ve středočeském kraji, v údolí Únětického potoka zhruba 8,5 km severozápadně od centra Prahy.
V okolí obce leží CHKO a teče řeka Vltava.
V obci žije 592 obyvatel.

Souřadnice 50°9'8.369"N, 14°21'6.208"E

ASB

3.3 Dopravní poměry

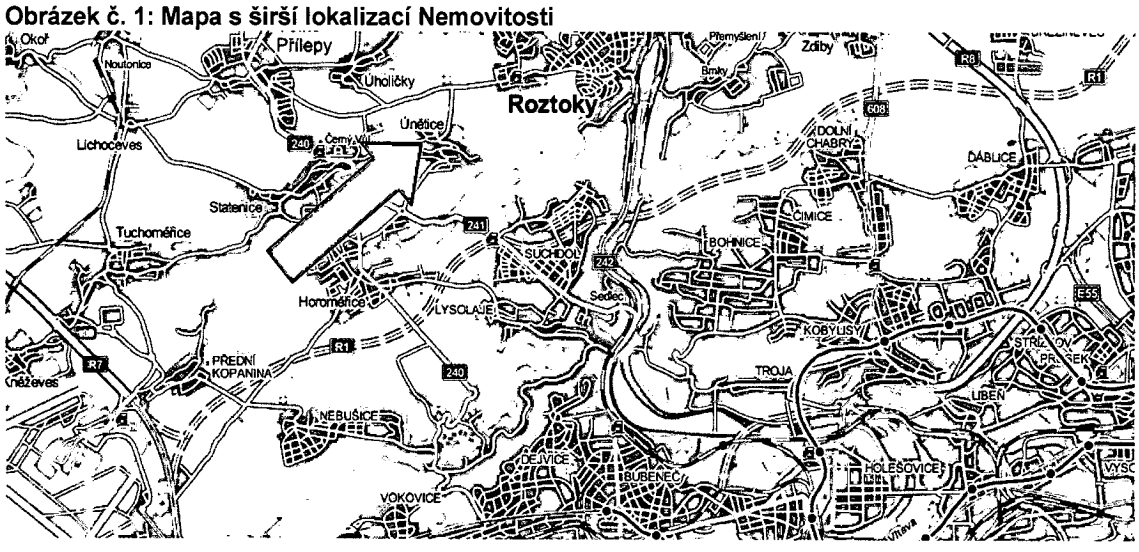
Obec leží cca 10 km od okraje Prahy (Dejvice).

Dopravní dostupnost do Prahy je zajišťována linkami MHD, a to konkrétně autobusovými linkami č. 355 a 359 (dojezd za 25 min. na metro Dejvická) či individuálně autem (dojezd 10 min. na Vítězné náměstí v Praze 6).

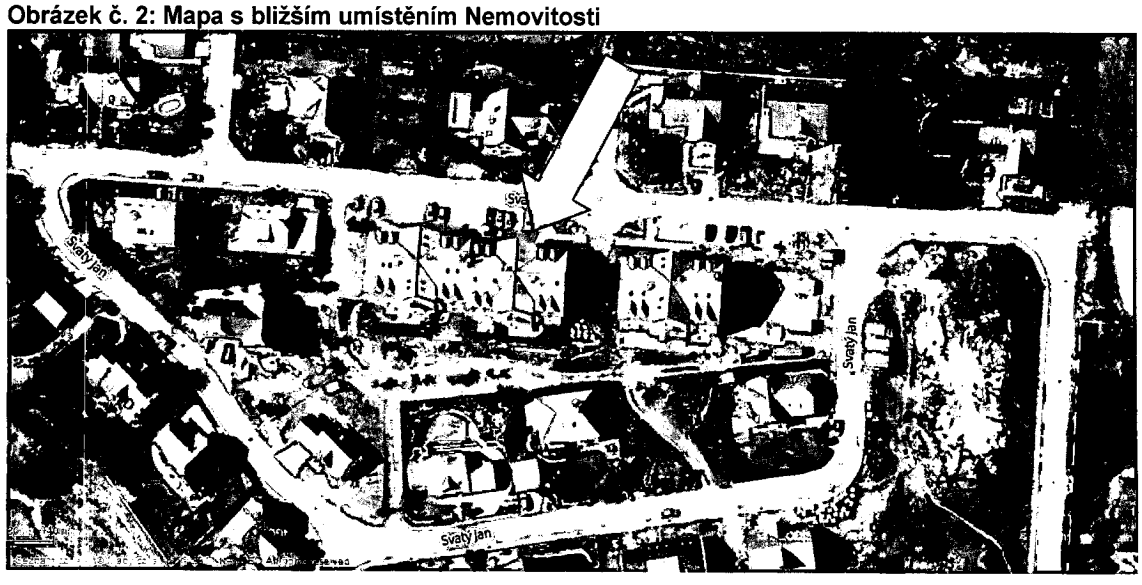
3.4 Infrastruktura

Obec poskytuje veškeré základní služby. Bytový dům je vybaven napojením na plyn, el. energií, vodovod, kanalizaci.

Obrázek č. 1: Mapa s širší lokalizací Nemovitosti



Obrázek č. 2: Mapa s bližším umístěním Nemovitosti



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.

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 bytů, které jsou obdobného charakteru v blízkém okolí.
Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o přepokládanou míru snížení, na níž by se dohodl potenciální kupující s vlastníkem.

Porovnávané nemovitosti:

Porovnávaná nemovitost č. 1[1]

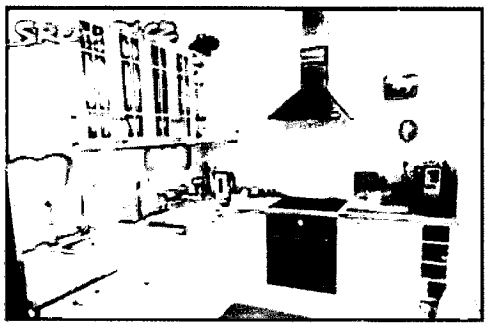
Byt 3+kk o ploše 59 m^2 v přízemí dvoupatrové cihlové budovy v obci Únětice, Praha – západ. Obývací pokoj s kuchyňským koutem 25 m^2, z obývacího pokoje vstup do dvou samostatných neprůchozích pokojů (13,5 a 9,5 m^2). Koupelna (7,5 m^2) s vanou a toaletou dohromady. Plovoucí podlaha v pokojích, dlažba na chodbě (3,5 m^2) a v koupelně. Lokální plynový kotel pro dům. Společný balkón v 1. patře domu. Orientace bytu sever a západ. Sklep 3 m^2. Parkování před domem, možnost dokoupení garážového stání. Veškerá občanská vybavenost v místě.

[1] Zdroj: www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/unetice-unetice-svaty-jan/566821468

Porovnávaná nemovitost č. 2[2]

Byt 1+kk o velikosti 49,45 m^2 s předzahrádkou 8 m^2 do uzavřeného traktu domu v ul. Velvarská v obci Horoměřice. Obec má kompletní občanskou vybavenost a výbornou dostupnost MHD do Prahy 6. Byt byl původně kolaudován jako 2+kk a jednoduchou úpravou lze dispozice opět změnit. Byt je vybaven kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, koupelna s rohovou vanou a vestavěnými skříněmi.

Porovnávaná nemovitost č. 3[3]



Byt o velikosti 1+kk v cihlové novostavbě na ul. K Chotolu, Horoměřice. Byt se nachází ve 3.NP bez výtahu. V bytě jsou plovoucí podlahy. Kuchyňská linka je v ceně. Dispozice: vstupní chodba, pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s vanou, toaleta. K bytu náleží i vlastní parkovací stání.

Porovnávaná nemovitost č. 4[4]

Bytový dům Ořechovka, v ulici Holubova, se nachází v již zastavěné části Horoměřic na pozemku mezi vzrostlými ořechovými stromy. Bytový dům je tvořen ze třech částí se samostatnými vstupy s parkováním v uzavřeném areálu. Dům je pouze třípodlažní.

Samotný výpočet včetně porovnání viz *Příloha č. 8: Porovnávací metoda - výpočet.*

---

[2] Zdroj: www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/horomerice-horomerice-velvarska/931771228
[3] www.sreality.cz/
[4] Zdroj: www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/horomerice-horomerice-holubova/619520604

ASB

Cena obvyklá Nemovitosti stanovená porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 1 943 000 Kč.

6 *Závěrečný výrok*

Hodnota oceňované Nemovitosti byla k datu ocenění 4. prosince 2012 stanovena:

a) Cena obvyklá bytové jednotky č. 220/9 zapsané na LV č. 455 a podílu 583/11135 na společných částech domu č.p. 220 a pozemku parc.č. st. 332 zapsaném na listu vlastnictví č. 511, vše kat. území Únětice u Prahy, obec Únětice, činí:

1 943 000 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 bytové jednotky č. 220/9 zapsané na LV č. 455 a podílu 583/11135 na společných částech domu č.p. 220 a pozemku parc.č. st. 332 zapsaném na listu vlastnictví č. 511, vše kat. území Únětice u Prahy, obec Únětice, činí k datu ocenění 4. prosinec 2012:

1 943 000 Kč

Slovy: jeden milion devět set čtyřicet tři 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.

ASB

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 1234-112/2012 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti:

ZNALECKÝ ÚSTAV ASB Appraisal, s.r.o. OBOR EKONOMIKA V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1

Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podá: .....
Ing. Ivan Korčák

Podpis za znalecký ústav: .....
Ing. Andrea Paslerová

V Praze dne 18. 12. 2012

ASB

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 č. 511
Příloha č. 6: List vlastnictví č. 455
Příloha č. 7: Prohlášení vlastníka
Příloha č. 8: Porovnávací metoda - výpočet
Příloha č. 9: 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. 1.1Účel 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 2005[5]:

„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 IVS6

- „...odhadnutá částka..." - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacena 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 informováni 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.

---

[5] International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

[6] 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.

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. sreality.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

Číslo jednací: 025 Ex 1395/10-20

Usnesení

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

pověřený provedením exekuce na základě usnesení, které vydal: Okresní soud Praha - západ č.j. 13 Nc 9174/2009-6, ze dne 9.11.2009, kterým byla nařízena exekuce dle exekučního titulu: Usnesení ze dne 16.6.2009, č.j. 13 C 19/2009-37, jejž vydal Okresní soud Praha - západ, ve věci:

oprávněného

Komerční banka, a.s., bytem/se sídlem Na Příkopě 33/969, 114 07 Praha 1, IČ/RČ: 45317054

proti

povinnému

Chiriluc Oleg, bytem/se sídlem Svatý Jan 220/12, 252 62 Únětice, okr. Praha-západ, RČ: 840426/2625

o provedení exekuce pro 4.512.360,65 Kč s 5,99 % úrokem z částky 3.371.370,44 Kč od 9.3.2009 do zaplacení, 19,01% úrokem z prodlení z částky 3.371.370,44 Kč od 9.3.2009 do zaplacení, s 19,01% úrokem z prodlení z částky 125.403,87 Kč od 9.3.2009 do zaplacení, pro náklady předcházejícího řízení ve výši 3.000,– Kč, náklady exekuce a oprávněného pouze prodejem nemovitostí a to nemovitostí zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na listu vlastnictví číslo 511 pro katastrální území Únětice u Prahy, obec Únětice, a to bytové jednotky č. 220/9 v budově číslo popisné 220 v obci Únětice, postavené na pozemku - stavební parcele číslo stavební 332, zastavěná plocha a nádvoří, v kat. území Únětice u Prahy, spolu se spoluvlastnickým podílem v rozsahu 583/11135 na společných částech domu, a to budově číslo popisné 220 v obci Únětice postavené na pozemku –stavební parcele číslo St. 332, zastavěná plocha a nádvoří, v kat. území Únětice u Prahy, a spoluvlastnickým podílem v rozsahu 583/11135 na pozemku - stavební parcele číslo St.. 332, zastavěná plocha a nádvoří, v kat. území Únětice u Prahy, nemovitostech zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na LV č. 455 pro kat. území Únětice u Prahy a obec Únětice.

rozhodl takto:

Soudní exekutor ustanovuje znalecký ústav z oboru ceny a odhady nemovitostí ASB Appraisal, s.r.o., V Celnici 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:

ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 753/11135 na nemovitosti:

1) ocenit nemovitosti:

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539805 Únětice

Kat.území: 774413 Únětice u Prahy List vlastnictví: 455

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
St. 332	360	zastavěná plocha a nádvoří		

Stavby

Typ stavby Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Únětice, č.p. 220	byt.dům		St. 332

a

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539805 Únětice

Kat.území: 774413 Únětice u Prahy List vlastnictví: 511

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

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
220/9	byt		583/11135

Budova Únětice, č.p. 220, LV 455, byt.dům

na parcele St. 332

Parcely St. 332 zastavěná plocha a nádvoří 360m2

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 8.11.2012

Mgr. Pavel Struminský
Exekutorský kandidát
Pověřený soudním exekutorem

Doručení :
POV, OPR, soudní znalec
KUBÍČKOVÁ DENISA

Příloha č. 5: List vlastnictví č. 511

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2012 09:15:02*

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 1395/10 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539805 Únětice**

Kat.území: **774413 Únětice u Prahy** List vlastnictví: **511**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Chiriliuc Oleg, Svatý Jan 220/12, Únětice, 252 62 Horoměřice	**840426/2625**	

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
220/9	**byt**		**583/11135**
	Budova **Únětice, č.p. 220, LV 455, byt.dům**		
	na parcele **St. 332**		
	Parcely **St. 332**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**360m2**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 4.400.000,- Kč s příslušenstvím,
  budoucí pohledávky do výše 626.000,- Kč vzniklé do 25.5.2028,
  budoucí pohledávky do výše 881.320,- Kč vzniklé do 25.5.2028,
  včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku
  Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Praha 1, Staré Město, 114 07, RČ/IČO: 45317054 **Jednotka: 220/9** **V-4067/2008-210**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2008.**

V-4067/2008-210

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor:JUDr. Jan Grosam,
  Exekutorský úřad Praha 6, Bělohorská 17/270, 169 00 Praha 6-Břevnov
  Chiriliuc Oleg, Svatý Jan 220/12, Z-9671/2010-210
  Únětice, 252 62 Horoměřice,
  RČ/IČO: 840426/2625

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-9174/2009 -6 ze dne 09.11.2009.; uloženo na prac. Praha-západ**

Z-9671/2010-210

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  na základě Usnesení 13 Nc 9174/2009-6
  včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku
  Chiriliuc Oleg, Svatý Jan 220/12, Z-9971/2010-210
  Únětice, 252 62 Horoměřice,
  RČ/IČO: 840426/2625, Jednotka: 220/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 025 Ex 1395/10-4 ze dne 26.02.2010.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2012 09:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 1395/10 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539805 Únětice**

Kat.území: **774413 Únětice u Prahy** List vlastnictví: **511**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Z-9971/2010-210

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor:
  Mgr. Michal Rudý,
  Přípotoční 1519/10c,
  101 00 Praha 10

Chiriliuc Oleg, Svatý Jan 220/12, Z-1523/2011-210
Únětice, 252 62 Horoměřice,
RČ/IČO: 840426/2625

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Praha-západ, 6 EXE 7956/2010-15 ze dne 07.12.2010. Právní moc ke dni 19.02.2011.; uloženo na prac. Praha-západ**

Z-1523/2011-210

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  na základě usnesení 6 EXE 7956/2010
  včetně spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy a pozemku

Jednotka: 220/9 **Z-1523/2011-210**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 76 EX 1360/10-10 ze dne 20.01.2011.**

Z-1523/2011-210

- **Zástavní právo exekutorské**
  na základě usnesení 6 EXE 7956/2010
  ve výši 60.383,- Kč s příslušenstvím
  a dále dle exekučního příkazu 76 EX 1360/10-11
  včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku

Společenství vlastníků jednotek bytového domu Únětice - Svatý Jan 220, Únětice 220, Svatý Jan, 252 62 Horoměřice, RČ/IČO: 27603296 **Jednotka: 220/9** **Z-9194/2011-210**

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 76 EX 1360/10-11 ze dne 20.01.2011. Právní moc ke dni 02.02.2011.**

Z-9194/2011-210

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  na základě usnesení 38EXE586/2011-29
  včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku

Jednotka: 220/9 **Z-11825/2011-210**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 103 Ex 10165/11-18 ze dne 12.05.2011.**

Z-11825/2011-210

- **Zástavní právo exekutorské**
  na základě usnesení 38EXE586/2011-29
  ve výši 69.791,50 Kč s příslušenstvím
  a dále dle exekučního příkazu čj. 103 Ex 10165/11-20
  včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku

GE Money Multiservis, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28, RČ/IČO: 49241150 **Jednotka: 220/9** **Z-14699/2011-210**

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti čj. 103 Ex**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2012 09:15:02*

Vyhotoveno bezúplatné dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 1395/10 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539805 Únětice**
Kat.území: **774413 Únětice u Prahy** List vlastnictví: **511**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

10165/11-20 ze dne 12.05.2011. Právní moc ke dni 27.05.2011.
Z-14699/2011-210

o Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz,
26. dubna 10,
350 02 Cheb
Chiriliuc Oleg, Svatý Jan 220/12, Únětice, 252 62 Horoměřice, RČ/IČO: 840426/2625 Z-4673/2012-210

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Praha-západ 225 EXE-5248/2012 -8 ze dne 22.02.2012.; uloženo na prac. Praha-západ
Z-4673/2012-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na základě Usnesení 225EXE 5248/2012-8
včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku
Jednotka: 220/9 Z-5602/2012-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX 00822/12-024 ze dne 27.03.2012.
Z-5602/2012-210

o Zástavní právo exekutorské
na základě usnesení 225 EXE 5248/2012-8
ve výši 71.250,- Kč a příslušenství
a dále dle exekučního příkazu č.j. 074 EX 00822/12-013
včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku
Správa služeb hlavního města Prahy, Kundratka 1951/19, Praha 8, Libeň, 180 00 Praha 8, RČ/IČO: 70889660 Jednotka: 220/9 Z-6395/2012-210

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 074 EX 00822/12-013 ze dne 13.03.2012. Právní moc ke dni 10.04.2012.
Z-6395/2012-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na základě usnesení 206 EXE 6109/2012-9
včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku
Jednotka: 220/9 Z-10804/2012-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 149 EX 2047/12-10 ze dne 19.06.2012.
Z-10804/2012-210

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu
Vztah pro *Vztah k*

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen
dne 19.06.2012
včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku
Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4, Jednotka: 220/9 Z-10805/2012-210

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2012 09:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 1395/10 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539805 Únětice**

Kat.území: **774413 Únětice u Prahy** List vlastnictví: **511**

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

Typ vztahu
Vztah pro *Vztah k*

Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 41197518

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 149 EX 2047/12-9 ze dne 19.06.2012.**

Z-10805/2012-210

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2008.

V-4068/2008-210

Pro: **Chiriliuc Oleg, Svatý Jan 220/12, Únětice, 252 62 Horoměřice** *RČ/IČO:* **840426/2625**

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.11.2012 09:32:42*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č. 6: List vlastnictví č. 455

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2012 09:15:02*

Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 1395/10 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539805 Únětice**

Kat.území: **774413 Únětice u Prahy** List vlastnictví: **455**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*		*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo			
	Brzák Jiří, Svatý Jan 220/12, Únětice, 252 62 Horoměřice	320610/022	106/2227
SJM	Bureš Radek a Burešová Lucie Ing., Svatý Jan 238/14, Únětice, 252 62 Horoměřice	770512/4526 785910/0524	607/11135
	Chiriliuc Oleg, Svatý Jan 220/12, Únětice, 252 62 Horoměřice	840426/2625	753/11135
SJM	Franta David Ing. a Frantová Kateřina Ing., Petra Slezáka 546/7, Praha 8, Karlín, 186 00 Praha 86, Svatý Jan 220/12, Únětice, 252 62 Horoměřice	740518/0387 775117/2231	1248/11135
	Frolíková Marie, Svatý Jan 220/12, Únětice, 252 62 Horoměřice	766118/1275	299/11135
	Kalousová Olga, Svatý Jan 220/12, Únětice, 252 62 Horoměřice	775704/5692	913/11135
	Kollmerová Jana, V Cibulkách 408/1, Praha 5, Košíře, 150 00 Praha 5	395624/045	1417/11135
	Krzák Zdeněk, Únětice 220, 252 62 Horoměřice	591209/1130	891/11135
	Mařas Jiří Mgr., Lidická 1000, 295 01 Mnichovo Hradiště	680721/1521	2/131
SJM	Mencl Miroslav a Menclová Jitka, Svatý Jan 220/12, Únětice, 252 62 Horoměřice	751019/0182 715719/1899	165/2227
	Společenství vlastníků jednotek bytového domu Únětice - Svatý Jan 220, Únětice 220, Svatý Jan, 252 62 Horoměřice	27603296	1167/11135
	STAVEBNÍK - stavební bytové družstvo, Wassermannova 1038, Praha 5, Hlubočepy, 152 00 Praha 52	25652541	66/2227
	Šilha Josef, Karenova 993/10, Praha 5, Košíře, 150 00 Praha 5	751107/0303	118/2227
	Válková Jitka, Třída SNP 617/55, Slezské předměstí, 500 03 Hradec Králové 3	615423/1798	398/11135
	Vojvodík Petr Ing., Únětice 220, 252 62 Horoměřice	720330/5560	8973/222700
	Vojvodíková Kateřina Ing., Únětice 220, 252 62 Horoměřice	735125/0324	10967/222700

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 332	360	zastavěná plocha a nádvoří		

Stavby

Typ stavby	*Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
	Únětice, č.p. 220	byt.dům		St. 332

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*jednotce*
220/1	byt	468	590/11135	
Spoluvlastníci 751107/0303; Šilha Josef				
220/2	byt	487	997/11135	
Spoluvlastníci 720330/5560; Vojvodík Petr Ing.				9/20

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2012 09:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 1395/10 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539805 Únětice**

Kat.území: **774413 Únětice u Prahy** List vlastnictví: **455**

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

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Způsob ochrany* *Na parcele*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
		735125/0324; Vojvodíková Kateřina Ing.		11/20
220/3	byt	482	825/11135	
Spoluvlastníci		751019/0182 715719/1899; Mencl Miroslav a Menclová Jitka		
220/4	byt	471	578/11135	
Spoluvlastníci		770512/4526 785910/0524; Bureš Radek a Burešová Lucie Ing.		
220/5	byt	477	672/11135	
Spoluvlastníci		591209/1130; Krzák Zdeněk		
220/6	byt	470	530/11135	
Spoluvlastníci		320610/022; Brzák Jiří		
220/7	byt	479	884/11135	
Spoluvlastníci		775704/5692; Kalousová Olga		
220/8	byt	500	1078/11135	
Spoluvlastníci		740518/0387 775117/2231; Franta David Ing. a Frantová Kateřina Ing.		
220/9	byt	511	583/11135	
Spoluvlastníci		840426/2625; Chiriliuc Oleg		
220/10	byt	509	1077/11135	
Spoluvlastníci		395624/045; Kollmerová Jana		
220/11	byt	480	299/11135	
Spoluvlastníci		766118/1275; Frolíková Marie		
220/101	garáž	504	2697/11135	
Spoluvlastníci		27603296; Společenství vlastníků jednotek bytového domu Únětice - Svatý Jan 220		2598909/6006219
		740518/0387 775117/2231; Franta David Ing. a Frantová Kateřina Ing.		378590/6006219
		25652541; STAVERNÍK - stavební bytové družstvo		734910/6006219
		591209/1130; Krzák Zdeněk		423130/6006219
		395624/045; Kollmerová Jana		757180/6006219
		680721/1521; Mařas Jiří Mgr.		378590/6006219
		615423/1798; Válková Jitka		356320/6006219
		840426/2625; Chiriliuc Oleg		378590/6006219
220/102	jiný nebytový prostor	479	29/11135	
Spoluvlastníci		775704/5692; Kalousová Olga		
220/103	jiný nebytový prostor	471	29/11135	
Spoluvlastníci		770512/4526 785910/0524; Bureš Radek a Burešová Lucie Ing.		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2012 09:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 1395/10 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539805 Únětice**

Kat.území: **774413 Únětice u Prahy** List vlastnictví: **455**

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

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Způsob ochrany* *Na parcele*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
220/104	**jiný nebytový prostor**	**477**	**29/11135**	
Spoluvlastníci **591209/1130; Krzák Zdeněk**				
220/105	**ateliér**	**456**	**238/11135**	
Spoluvlastníci **615423/1798; Válková Jitka**				

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva* - **Bez zápisu**

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu
Vztah pro *Vztah k*

o **Vlastnictví jednotek**

Stavba: Únětice, č.p. 220 **V-139/2005-210**

Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 08.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.01.2005.**

V-139/2005-210

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - **Bez zápisu**

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.11.2012 09:31:59*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č. 7: Prohlášení vlastníka

STAVEBNÍK - stavební bytové družstvo Wassermannova 1038, Praha 5 IČO: 25652541 ②

Sbírka listin

V. 139/2005

Prohlášení vlastníka budovy

podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění (dále jen „zákon")

Obsah:

A) Vlastník budovy, popis budovy a zastavěného pozemku
B) Vymezení jednotek v budově
C) Určení společných částí budovy
D) Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek
E) Označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví
F) Práva a závazky týkající se budovy a pozemku
G) Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami
H) Pravidla pro správu společných částí domu
I) Závěrečná ustanovení

A) Vlastník budovy, popis budovy a zastavěného pozemku

STAVEBNÍK - stavební bytové družstvo, IČO 25652541, se sídlem Wassermannova, čp. 1038, 152 00 Praha 5, zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl. Dr, vložka 3927, je vlastníkem rozestavěné budovy stojící na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí jako stavební parcela č. 332 v katastrálním území Únětice u Prahy - dále jen „budova".

V budově je **11 bytových jednotek** o celkové podlahové ploše **811,3 m²** a **5 nebytových jednotek (1 garáž** pro stání 9 osobních automobilů, **3 sklady** a **1 podkrovní atelier)** o celkové podlahové ploše **302,2 m²**.
Celková podlahová plocha všech jednotek činí **1113,5 m²**.

B) Vymezení jednotek v budově

Vlastník budovy podle § 4 zákona tímto prohlášením určuje tyto prostorově vymezené části budovy za jednotky ve smyslu § 2 písm. b) a c) zákona:

1. Jednotka č. 1 je rozestavěný byt 3+KK umístěný v 1. nadzemním podlaží (přízemí) v severovýchodní části budovy. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je 59,0 m².

Byt se skládá z:		**Vybavením dokončeného bytu bude:**	
haly	4,03 m²	a) vana, umyvadlo, mísa WC	1 ks
koupelny s WC	6,93 m²	b) míchací baterie	2 ks
obývacího pokoje	21,48 m²	c) listovní schránka za dveřmi do domu	1 ks
kuchyňského koutu	5,47 m²	d) zvonek	1 ks
pokoje	8,44 m²	e) topná tělesa	5 ks
ložnice	12,69 m²		

Součástí dokončeného bytu budou veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústředního topení - vše včetně uzavíracích ventilů, potrubní rozvody odpadu, kabelové rozvody elektřiny, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K dokončenému bytu budou dále patřit:

a) nášlapné vrstvy podlah v místnostech,
b) zděné a ostatní příčky včetně jejich povrchové úpravy,
c) vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky,
d) vnitřní a vnější strany oken a vstupní protipožární dveře,
e) elektrické spotřebiče a zařízení připojené k vnitřním elektrickým rozvodům od elektroměru pro danou jednotku (světla, zásuvky, vypínače, jističe a pojistky, apod.).

Byt je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních protipožárních dveří a vnější stranou oken.

2. Jednotka č. 2 je rozestavěný byt 3+KK umístěný v 1. nadzemním podlaží (přízemí) v jihovýchodní části budovy. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je 99,7 m².

Byt se skládá z:		**Vybavením dokončeného bytu bude:**	
haly	10,37 m²		
WC	1,51 m²	a) sporák	1 ks
spíže	1,65 m²	b) vana, umývadlo, mísa WC	1 ks
obývacího pokoje	21,51 m²	c) mísa WC, umývadlo	1 ks
jídelny	11,00 m²	d) míchací baterie	3 ks
kuchyňského koutu	6,82 m²	e) listovní schránka za dveřmi do domu	1 ks
chodby	8,28 m²	f) zvonek	1 ks
koupelny s WC	4,68 m²	g) topná tělesa	6 ks
pokoje	15,19 m²		
ložnice	18,70 m²		

e) elektrické spotřebiče a zařízení připojené k vnitřním elektrickým rozvodům od elektroměru pro danou jednotku (světla, zásuvky, vypínače, jističe a pojistky, apod.).
Byt je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních protipožárních dveří a vnější stranou oken.

8. Jednotka č. 8 je rozestavěný byt 3+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží (podkroví) ve východní části budovy. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je 107,8 m².

Byt se skládá z:		**Vybavením dokončeného bytu bude:**	
haly	14,82 m²	a) vana, sprch.kout, umýv., mísa WC	1 ks
koupelny s WC	6,88 m²	b) mísa WC, umývadlo, bidet	1 ks
WC	1,87 m²	c) míchací baterie	5 ks
spíže	0,91 m²	d) listovní schránka za dveřmi do domu	1 ks
pokoje	12,48 m²	e) zvonek	1 ks
ložnice	18,75 m²	f) topná tělesa	8 ks
kuchyně	10,14 m²		
komory	2,83 m²		
obývacího pokoje	37,74 m²		
schodiště na galerii	1,35 m²		

Součástí dokončeného bytu budou veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústředního topení - vše včetně uzavíracích ventilů, potrubní rozvody odpadu, kabelové rozvody elektřiny, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.
K dokončenému bytu budou dále patřit:
a) nášlapné vrstvy podlah v místnostech (mimo galerie),
b) zděné a ostatní příčky včetně jejich povrchové úpravy,
c) vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky,
d) vnitřní a vnější strany oken a vstupní protipožární dveře,
e) elektrické spotřebiče a zařízení připojené k vnitřním elektrickým rozvodům od elektroměru pro danou jednotku (světla, zásuvky, vypínače, jističe a pojistky, apod.).
Byt je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních protipožárních dveří, vnější stranou oken a čtvrtým schodem schodiště vedoucího na galerii ve 4. nadzemním podlaží.

9. Jednotka č. 9 je rozestavěný byt 2+KK, umístěný ve 3. nadzemním podlaží (podkroví) ve střední jižní části budovy. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je 58,3 m².

Byt se skládá z:		**Vybavením dokončeného bytu bude:**	
haly	4,23 m²	a) mísa WC, umývadlo	1 ks
chodby	3,88 m²	b) vana, umývadlo	1 ks
WC	1,70 m²	d) míchací baterie	3 ks
spíže	1,62 m²	e) listovní schránka za dveřmi do domu	1 ks
koupelny	3,62 m²	f) zvonek	1 ks
obývacího pokoje		g) topná tělesa	5 ks
s kuchyňským koutem	27,73 m²		
ložnice	13,95 m²		
schodiště na galerii	1,60 m²		

Součástí dokončeného bytu budou veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústředního topení - vše včetně uzavíracích ventilů, potrubní rozvody odpadu, kabelové rozvody elektřiny, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.
K dokončenému bytu budou dále patřit:
a) nášlapné vrstvy podlah v místnostech (mimo galerie),
b) zděné a ostatní příčky včetně jejich povrchové úpravy,
c) vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky,
d) vnitřní a vnější strany oken a vstupní protipožární dveře,
e) k vnitřním elektrickým rozvodům připojené elektrické spotřebiče a zařízení (světla, zásuvky, vypínače, jističe a pojistky, apod.) od elektroměru pro danou jednotku.
Byt je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních protipožárních dveří, vnější stranou oken a u stropu posledním schodem schodiště vedoucího na galerii ve 4. nadzemním podlaží.

10. Jednotka č. 10 je rozestavěný byt 3+KK, umístěný ve 3. nadzemním podlaží (podkroví) v západní části budovy. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je 107,7 m².

Byt se skládá z:		**Vybavením dokončeného bytu bude:**	
haly	6,73 m²	a) mísa WC, umývadlo	1 ks
WC	1,50 m²	b) vana, mísa WC, umývadlo	1 ks
obývacího pokoje	46,00 m²	d) míchací baterie	3 ks
kuchyňského koutu	6,60 m²	e) listovní schránka za dveřmi do domu	1 ks
schodiště na galerii	1,60 m²	f) zvonek	1 ks

15. Jednotka č. 104 je rozestavěný nebytový prostor - sklad, umístěný v suterénu budovy. Celková podlahová plocha skladu je 2,9 m².
K dokončenému skladu budou dále patřit:
a) veškeré kabelové rozvody elektřiny včetně vypínače a světla,
b) vstupní protipožární dveře včetně samozavírače.
Sklad je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí a vnější stranou vstupních protipožárních dveří.

16. Jednotka č. 105 je rozestavěný nebytový prostor - atelier, umístěný v podkroví budovy. Celková podlahová plocha atelieru je 23,8m².

Atelier se skládá z:		**Vybavením dokončeného atelieru bude:**	
místnosti atelieru	20m2	a) vana, umývadlo	1ks
hygienického zázemí	3,8m2	b) mísa WC	1ks
		c) míchací baterie	2 ks
		d) listovní schránka za dveřmi do domu	1 ks
		d) zvonek	1 ks
		e) topná tělesa	1 ks

Součástí dokončeného atelieru budou veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústředního topení - vše včetně uzavíracích ventilů, potrubní rozvody odpadu, kabelové rozvody elektřiny, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.
K dokončenému atelieru budou dále patřit:
a) nášlapné vrstvy podlah,
b) zděné a ostatní příčky včetně jejich povrchové úpravy,
c) vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky,
d) vnitřní a vnější strany oken a vstupní protipožární dveře,
e) elektrické spotřebiče a zařízení připojené k vnitřním elektrickým rozvodům od elektroměru pro danou jednotku (světla, zásuvky, vypínače, jističe a pojistky, apod.).
f) schodiště z hlavní chodby domu
Atelier je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních protipožárních dveří, prvním stupněm schodiště z hlavní chodby a vnější stranou oken.

C) Určení společných částí budovy

1. **Společnými částmi budovy** ve smyslu § 4 odst. 2 písm. c) zákona jsou tyto části budovy **určené ke společnému užívání** ve smyslu § 2 písm. g) zákona:
   a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdi, hlavní stěny, zděné příčky mezi byty
   b) střecha, včetně okapů, dešťových svodů a obdobných klempířských výrobků
   c) hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce
   d) vnitřní schodiště se schodišťovými halami před vstupy do bytů a suterénní chodbou,
   e) severní zastřešený vchod do budovy, severní balkon ve 2. nadzemním podlaží nad zastřešeným vchodem, severní anglický dvorek v 1. podzemním podlaží
   f) výtah
   g) okna a dveře, vyjma dveří uvnitř bytových jednotek a atelieru, vstupních protipožárních dveří do bytů, atelieru a do suterénních skladů
   h) suterénní sušárna a kolárna
   i) suterénní plynová kotelna a její vybavení (kotle, zásobníky TUV apod.) včetně potrubí pro odvod spalin
   j) komíny a větrací šachty
   k) hlavní rozvody vody za měřiči spotřeby včetně požárních hydrantů, rozvody plynu za měřiči spotřeby, kanalizační odpady a rozvody tepla (včetně jejich zařízení a součástí) umístěné mimo jednotky
   l) hlavní rozvody elektřiny před elektroměry vč. elektroměrové skříně, el. zařízení, sloužící k obsluze společných prostor
   m) hlavní vedení televizních a telekomunikačních rozvodů včetně příslušenství, umístěné mimo jednotky, (pokud bude instalováno)
   n) hlavní potrubní rozvody odsávání a větrání
   o) jižní balkon ve 3. nadzemním podlaží o ploše 3,13 m² ve výlučném užívání vlastníka bytu č. 9
   p) část půdy ve 4. nadzemním podlaží (galerie) o ploše 43,8 m² ve výlučném užívání vlastníka bytu č. 8
   q) část půdy ve 4. nadzemním podlaží (galerie) o ploše 59,2 m² ve výlučném užívání vlastníka bytu č. 9
   r) část půdy ve 4.nadzemním podlaží (galerie) o ploše 43,4 m² ve výlučném užívání vlastníka bytu č.10

2. **Spoluvlastníci mají právo** tyto společné části užívat v souladu s jejich určením podle odst. C), bodu 1, jsou povinni přispívat na jejich opravy, údržbu, umožnit jejich revize, a to z titulu práva podílového spoluvlastnictví podle výše spoluvlastnického podílu uvedeného v části D).

D) Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek

1. **Velikost spoluvlastnických podílů** na společných částech domu se podle § 8 odst. 2 zákona řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.
2. **Spoluvlastnické podíly** vyjádřené zlomkem jsou pro jednotlivé jednotky tyto:

jednotka č. 1 (byt)	**590/11135**	jednotka č. 101 (garáž)	**2697/11135**
jednotka č. 2 (byt)	**997/11135**	jednotka č. 102 (sklad)	**29/11135**
jednotka č. 3 (byt)	**825/11135**	jednotka č. 103 (sklad)	**29/11135**
jednotka č. 4 (byt)	**578/11135**	jednotka č. 104 (sklad)	**29/11135**
jednotka č. 5 (byt)	**672/11135**	jednotka č. 105 (atelier)	**238/11135**
jednotka č. 6 (byt)	**530/11135**		
jednotka č. 7 (byt)	**884/11135**		
jednotka č. 8 (byt)	**1078/11135**		
jednotka č. 9 (byt)	**583/11135**		
jednotka č. 10 (byt)	**1077/11135**		
jednotka č. 11 (byt)	**299/11135**		

Celkem: 11135/11135

E) Označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví

Budovou zastavěný pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako **stavební parcela č. 332,** katastrální území Únětice u Prahy - dále jen „zastavěný pozemek".

F) Práva a závazky týkající se budovy a pozemku

1. Vlastník budovy a zastavěného pozemku uvedený v části A) prohlašuje, že při převodu vlastnictví jednotek převede smlouvou na nabyvatele příslušných jednotek tato práva týkající se budovy, jejich společných částí a pozemku:
   a) spoluvlastnické právo ke společným částem domu, a to ve výši k jednotce příslušného podílu uvedeného v části D),
   b) spoluvlastnické právo k zastavěnému pozemku, a to ve výši k jednotce příslušného podílu uvedeného v části D).
2. Vlastník budovy a zastavěného pozemku uvedený v části A) prohlašuje, že na budově a pozemku neváznou dluhy, věcná práva (zástavní práva, předkupní práva, věcná břemena), ani jiné právní vady, mající rozhodný vliv na převod práv na nabyvatele jednotek. Dále prohlašuje, že na budově a pozemku nejsou žádné hrubé vady, na které by měl povinnost nabyvatele jednotek upozornit.

G) Pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami

Vlastník budovy a zastavěného pozemku uvedený v části A) stanovil, podle § 4 odst. 2 písm. g) zákona, tato pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami:

1. Vlastníci jednotek jsou povinni nést náklady spojené s výkonem práv, spojených s vlastnictvím či užíváním jednotek, se správou, údržbou a opravami společných částí budovy, budovy jako celku a zastavěného pozemku, a to podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech budovy. O podrobnostech rozhodne Společenství vlastníků v souladu se zákonem.
2. Vlastníci jsou povinni platit za plnění poskytovaná s užíváním jednotky a společných částí budovy, tj. elektřinu, plyn, teplo, vodné a stočné, odvoz domovního odpadu apod. Podrobnosti o výši záloh, termínu plateb, čísla účtu a vyúčtování určí Společenství vlastníků.
3. Společenstvím vlastníků určený správce budovy je povinen sestavit na jeden kalendářní rok dopředu rozpočet, obsahující přehled plánovaných nákladů, rezervy a zdrojů jejich krytí. Do dne vzniku společenství vlastníků podle zákona, zpracuje základní rozpočet pro první kalendářní rok či jeho část, vlastník budovy uvedený v části A).
4. Roční rozpočet musí zabezpečit vyrovnané hospodaření a vytvoření finanční rezervy potřebné na úhradu neplánovaných výdajů a dlouhodobě plánovaných investic do údržby a oprav budovy jako celku a společných částí budovy.
5. Roční rozpočet musí obsahovat zejména tyto náklady:
   a) náklady na údržbu a opravy společných částí budovy
   b) pojištění budovy,
   c) odměny za správu domu,
   d) spotřeba energií ve společných částech budovy a na výrobu tepla vč. TUV,
   e) odvoz komunálního odpadu,
   f) spotřeba vody a stočné v bytech,
   g) úklid společných částí budovy a garáže mimo ploch garážových stání,
   h) úklid a úpravy pozemku přiléhajícího k budově,
   i) zákonné revize či další náklady spojené s provozem domu,

SCHEMA BUDOVY

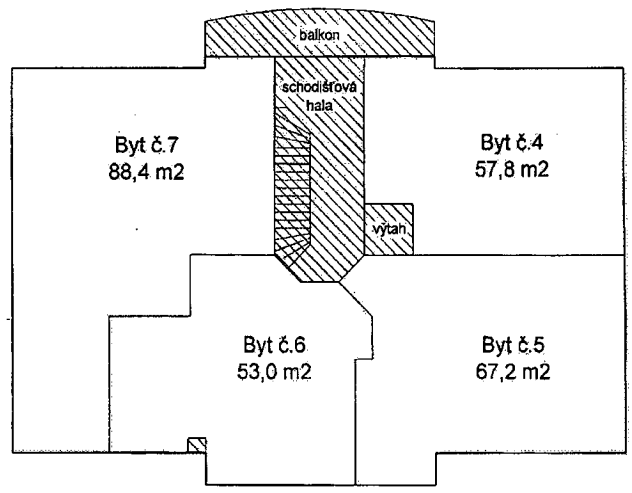
na pozemku st.p.č.332

v k.ú. Únětice u Prahy

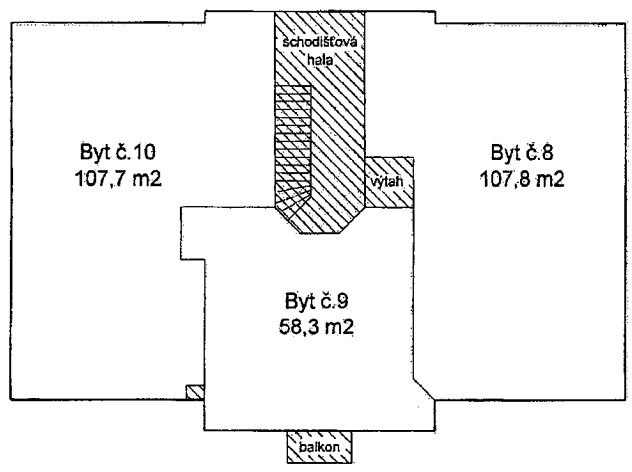
Legenda:

- byty a nebytové prostory
- společné části budovy

2. NP (1. patro)



3. NP (podkroví)



Příloha č. 8: Porovnávací metoda - výpočet

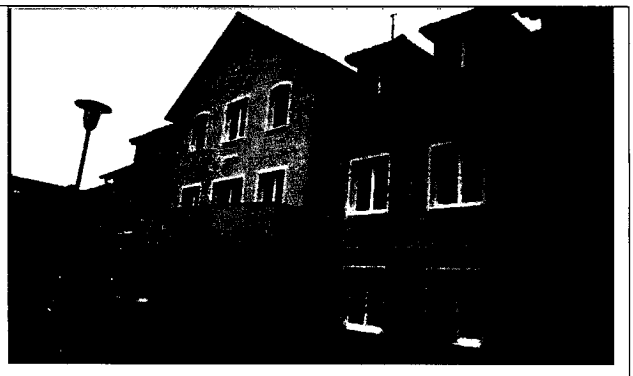
Poř. č.	Lokalita	Celk. nabídková cena	Plocha	Nabídková cena / m²	Koef nab. ceny	Koef Polohy	Koef tech. stavu	Koef pozemku	Koef přístupu	Koef. Celkem	Upravená cena
		(Kč)	m²	(Kč/m²)	-	-	-			-	(Kč/m²)
1	Horoměřice, Velvarská	1 990 000 Kč	49	40 612 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	**0,80**	32 490
2	Horoměřice, K Chotolu	1 990 000 Kč	49	40 612 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	**0,80**	32 490
3	Horoměřice, Holubova	2 570 000 Kč	60	42 833 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	**0,80**	34 267
4	Únětice, Svatý Jan	2 550 000 Kč	59	43 220 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	**0,80**	34 576
	Průměr										**33 456**

Oceňovaná Nemovitost

	Lokalita	Celková hodnota	Plocha								Hodnota
		(Kč)	m²								(Kč/m²)
	Bytová jednotka č. 220/9	**1 943 000**	**58**								**33 500**

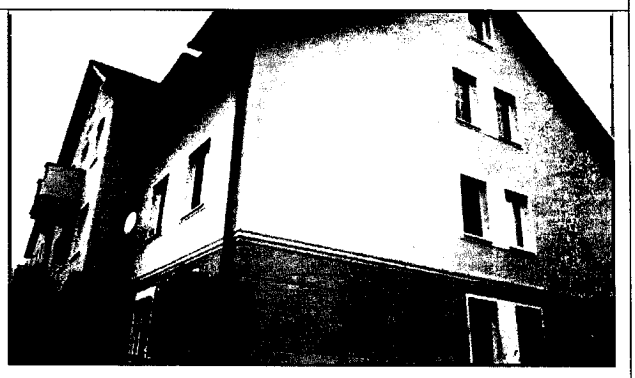
Příloha č. 9: Fotopříloha

Hlavní vchod



Pohled na dům

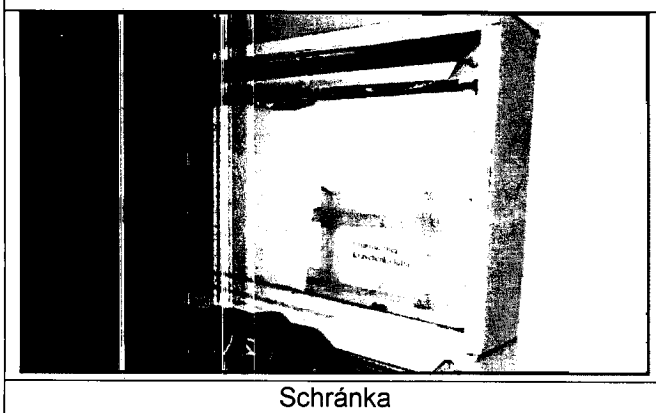
Boční strana



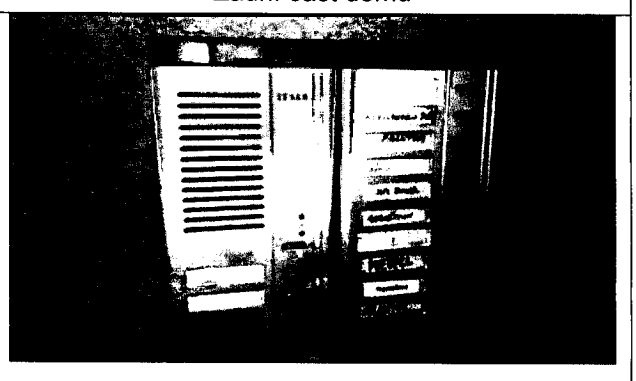
Boční strana

Zadní část domu

Zadní část domu



Schránka



Zvonky

ZNALECKÝ ÚSTAV
ASB Appraisal, s.r.o.
OBOR EKONOMIKA
V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1

ZNALECKÝ ÚSTAV
ASB Appraisal, s.r.o.
OBOR EKONOMIKA
V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1

Ověřovací doložka konverze do dokumentu
obsaženého v elektronické podobě.

Ověřuji pod pořadovým číslem 42588245-30318-121227152122, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 42 listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: bez zajišťovacího prvku

Ověřující osoba: Hana Pavelková

Vystavil: JUDr. Jan Grosam, soudní exekutor

v Praze dne 27.12.2012